

Utrecht, 12 januari 2022

Onderwerp: Wijzigingen van de Huisvestingswet 2014

(link: <https://www.internetconsultatie.nl/huisvestingswet2014>)

Sub-onderwerp:



Bron: DUB Utrecht, cartoon Niels Bongers, 21 maart 2013

ENIGE JAREN LATER

***Nee, deze keer niet wegens het campuscontract,
maar wegens de nieuwe eigenaar.***

***Nieuwe eigenaar leerde ineens
de mogelijkheden van 'dringend eigen gebruik' en 'tijdelijke contracten' kennen.***

***Afspraken blijken ineens geen afspraken meer te zijn.
Woningwet, Overlegwet en huisvestingsverordening sinds wanneer gelden
die ook voor mij als verhuurder!? Sinds wanneer is de cowboy-tijd voorbij?***

***Duidelijk was het teveel gevraagd om
vooraf met de (zittende) huurders te overleggen.***

***Duidelijk een gemiste kans.
Zeker toen met de huurders geen goede afspraken werden gemaakt.
Laat het eens een keer niet alleen om het geld gaan,
maar om de mensen.***

***Hoe heeft het toen toch kunnen gebeuren dat de huurders zo in de steek zijn gelaten,
als het maken van winst voor deze verhuurder niet de kerntaak is,
maar wel het resultaat is.***

***Flex is hip, flex is leuk, maar niet voor mij.
Ik wil gewoon een (betaalbaar) dak boven bij hoofd.
Niet tijdelijk maar vast.
Dit is wat bij veel jongeren en starters leeft.
Is dit teveel gevraagd!?***

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op het "Wijziging van de Huisvestingswet 2014". Niet alleen woningzoekenden zijn personen die er door geraakt kunnen worden, maar ook zittende huurders die wensen door te stromen maar niet meer intern (zelfs niet binnen hetzelfde complex) kunnen doorstromen daar eigen regels van de verhuurder zo'n doorstroming verhindert, terwijl de gemeenteraden gezamenlijk hebben bepaald dat dit wel mogelijk is en zeker als de huurder dit wil.

Zeker worden zittende en toekomstige huurders geraakt, als verhuurders/corporaties zich niet beperken tot het uitvoeren van de gemandateerde uitvoeringsregels maar zelfs eigen beleidsregels (lees: woonruimteverdelingsregels) gaat hanteren die wel de vrijheid van vestiging (op een niet-open en niet-transparante wijze) voor woningzoekenden inperken. Verhuurders moeten niet vergeten, dat wonen gewoon een recht is^[1].

Alvorens verder te gaan eerst de complimenten aan *onze Minister* en de opstellers van de consultatiestukken. Meerdere keren wordt erin aangegeven wat wel of uitdrukkelijk niet buiten de *Huisvestingswet 2014* (verder Hw2014) geregeld mag worden. Bij velen leven deze wettelijke regels niet echt; zelfs niet na zoveel jaren. In ieder geval mogen woonvisies, convenanten, prestatieafspraken, e.d. geen directe of indirecte regels inzake woonruimteverdeling worden gesteld. Ik ben er bekend mee, dat diverse convenanten en prestatieafspraken circuleren die dergelijke regels/afspraken wel bevatten en dit al jaren.

Het gaat ondertussen nog veel verder, als zelfs een (vermeende) huurderskoepel (waar huurders zich niet bij kunnen aansluiten) zich met de inperking van de vrijheid van vestiging gaat bemoeien; waarom via een achterdeur voorrang verlenen aan toekomstige huurders met buitensluiting van andere reguliere woningzoekenden behorende tot dezelfde doelgroep en via het eigenmatig (buiten de goedkeuring van de gemeenteraad, die voor de democratische legitimiteit zorg draagt) *labelen* en *herlabelen* van reguliere woningen de vrijheid van vestiging verder in te perken. Daarom is het fijn, dat de consultatie-stukken geen woord Chinees bevatten over **waar de inperking van de vrijheid van vestiging geregeld moet worden**; in de *huisvestingsverordening* (verder: Hvv); **in de gemeenteraden** en niet in een of ander achterkamertje.

¹ **Artikel 21 Gw (grondwet)**

De zorg van de overheid is gericht op de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu.

Artikel 22 Gw

1 De overheid treft maatregelen ter bevordering van de volksgezondheid.

2 **Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid.**

3 Zij scheidt voorwaarden voor maatschappelijke en culturele ontplooiing en voor vrijetijdsbesteding.

Weer verder met mijn inbreng/inleiding.

Het kan en mag toch niet zo zijn, dat een verhuurder die feitelijk gehouden is aan de *Huisvestingswet 2014*^[2,bij schaarste of leefbaarheidsproblemen] en (lokale/regionale) *huisvestingsverordening* volkomen zijn eigen gang kan maken. Een verhuurder/corporatie die miskent, dat eventuele afspraken via convenanten of prestatieafspraken sinds invoering van de *Huisvestingswet 2014* niet meer zijn toegestaan.

Een verhuurder moet allereerst de afspraken gedaan tegenover rechters blijven nakomen. Ten tweede kunnen mijn inziens woningen eerst gelabeld (=inperking vrijheid van vestiging) worden als de gemeenteraad hiermee instemt; o ja, in Uw *Memorie van Toelichting* spreekt U niet voor niets over een maximering van 50% om 'vrijheid van vestiging' nog richting Europa te kunnen verantwoorden. Ten derde moet de verhuurder geen zittende huurders laten 'oprotten' op basis van een niet langer bestaand wetsartikel

2 **Artikel 4 Huisvestingswet 2014**

1. De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot:

- a. het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte, en
- b. wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad

Memorie van Toelichting (Tweede Kamer, vergaderjaar 2009–2010, 32 271, nr. 3)

- "De onderdelen van de Huisvestingswet 20.., die betrekking hebben op het ingrijpen in de woonruimteverdeling, kunnen alleen via een huisvestingsverordening worden uitgevoerd. Prestatieafspraken tussen bijvoorbeeld gemeenten en woningcorporaties kunnen wel blijven bestaan maar kunnen niet de elementen uit de Huisvestingswet 20.. bevatten. Prestatieafspraken zullen daarom meer gaan over werkafspraken of te halen doelstellingen."
- "De Huisvestingswet 20.. heeft betrekking op sociale huurwoningen, particuliere huurwoningen en koopwoningen. (...) maar in enkele steden maakt een flink deel van deze woningen wel deel uit van de goedkope voorraad. En juist deze voorraad is van belang om **de woningbehoefte van kwetsbare groepen te waarborgen.**" → dus de meest kansarme en niet de meest kansrijke dient als kwetsbare groep te worden aangemerkt; een voormalig student behoort toch niet via *campuscontract*-route zijn sociale woon carrière buiten alle regels en wachttijden cadeau te krijgen alvorens deze meest kansrijke woningzoekende een eigen woning koopt, helaas is dit ondertussen wel de werkelijkheid.
- "**Zonder een huisvestingsverordening is er derhalve altijd sprake van vrije vestiging in een gemeente.** Met het voorgaande is ook verbonden dat het niet mogelijk is voor gemeenten om met losse convenanten sturing te geven aan de woonruimteverdeling. **Het werken met convenanten, evenals afspraken los van de huisvestingsverordening dan wel als nadere uitwerking daarvan kan aanleiding geven tot de nodige ondoorzichtigheid, hetgeen op gespannen voet staat met het uitgangspunt van democratische legitimatie.** Wel blijft het natuurlijk mogelijk om wat de uitvoering betreft prestatieafspraken met woningcorporaties te maken."
- **Indien geen huisvestingsverordening dan "Vanuit het oogpunt van vrijheid van vestiging is dit [het verplicht op moeten stellen van een huisvestingsverordening] echter minder wenselijk. Voor het opstellen van een huisvestingsverordening zal nu eerst de noodzaak aanwezig moeten zijn doordat er sprake is van schaarste of leefbaarheidsproblemen.** Dit is aan gemeenten om te beoordelen en ook hun verantwoordelijkheid."
- "In prestatieafspraken maken gemeenten en woningcorporaties voorts vaak afspraken over de (uitvoering van de) woonruimteverdeling en na te streven resultaten. In veel gemeenten zijn het ook de **woningcorporaties die feitelijk de woonruimteverdeling uitvoeren,**"
"Prestatieafspraken tussen bijvoorbeeld gemeenten en woningcorporaties kunnen wel blijven bestaan maar kunnen niet de elementen uit de Huisvestingswet 20.. bevatten."
↳ uitvoeren woonruimteverdeling staat niet synoniem voor 'woningcorporaties bepalen zelf wie wat voor hoelang mag huren; de woningbehoefte van de kwetsbaren mag geen enkele woningcorporaties ooit uit het oog verliezen, want hen te huisvesten is immers hun wettelijke taak. Dus als een gemeente geen huisvestingsverordening heeft, dus er is sprake van vrije vestiging binnen die gemeente, dan kan de gemeente helemaal geen afspraken maken over de wijze van uitvoering geven aan een niet-bestaande huisvestingsverordening. Vrije vestiging betekent verder, dat verhuurder geen eigen spelregels dan maag opstellen.
- "Aan de totstandkoming van de huisvestingsverordening worden in de Huisvestingswet 20.. eisen gesteld. **Het sturen op de woonruimteverdeling door een gemeente raakt vele burgers en grijpt in op hun recht zich vrij te vestigen.** Het is daarom van het grootste belang **dat dit ingrijpen democratisch gelegitimeerd is.** Om discriminatie en willekeur te voorkomen zou voldoende openbaar en transparant moeten zijn wat de regels zijn en op grond waarvan een gemeente zich genoodzaakt ziet tot de instelling daarvan."

(*campuscontracten in de zin van de Wet doorstroming huurmarkt 2015* staat niet synoniem voor *campuscontracten van voor 1 juli 2016*) of op basis van een simpele beleidswijziging (zittende huurders met huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde laten 'oprotten' om plaats te maken voor de door verhuurder eigen gedefinieerde doelgroepen); dit is helaas wel aan de orde; zie pag.15-16.

Eerst is dergelijk handelen mogelijk, als deze verhuurder/corporatie aangeeft met de gemeente in gesprek te gaan **om al haar woningen bezit zelf toe te kunnen wijzen** en om 'voorrang' te kunnen verlenen aan onze afgestudeerde studenten met *campuscontracten* (=huurders die al bij deze verhuurder huren) in haar doorstarterswoningen te kunnen verlenen met *jongerencontracten*. Het lijkt nog wachten op een akkoord van de gemeente, doch deze verhuurder past dit gewijzigde beleid als sinds 1 juli 2020 toe. Geen enkele woningzoekende ouder dan 27 jaren kan bij deze corporatie nog huren. Evenmin komen woningzoekenden die de leeftijd van 28 jaren nog niet hebben bereikt en die geen zittende huurders met *campuscontracten* zijn in aanmerking komen voor enige *jongerenwoning*; duidelijk **krijgt** de studenten en afgestudeerden bij deze corporatie **hun volledige sociale woningcarrière cadeau**; logisch als de bewuste huurderskoepel recent zelfs durft uit te spreken 'huurders hebben bij deze corporatie geen inschrijving bij Woningnet nodig', dan acteer je als verhuurder volledig buiten Hw2014 en Hvv en dan wek je als verhuurder ten minste de schijn van het discrimineren van woningzoekenden op; een huurderskoepel^[3,ECLI:NL:RBNHO:2020:6725] die

- 3 Niet-limitatieve opsomming van gedragingen van het bestuur van de huurderskoepel:
- de bestuurskoepel negeert wetten, regels en statuten. Negeren voorwaarden van o.a. *Wet op het overleg huurders verhuurder, Burgerlijk Wetboek, Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen* en *Tijdelijke wet COVID19*.
 - hoe serieus mag je een koepelbestuur nemen,
 - als je tijdens *corona*-tijd zeer grootscheepse statutenwijzigingen doorvoert (beter gezegd: denkt door te voeren), waarbij feitelijk de groep huurders met vaste huurcontracten monddood worden gemaakt en waarbij dit eerst mogelijk is als de **voorwaarden** van de *Tijdelijke wet COVID19* (het kunnen volgen en het beantwoorden van de tijdig gestelde vragen) **volkomen** worden **genegeerd**.
 - als het koepelbestuur feitelijk alle stukken als vertrouwelijk kwalificeert en als zij eventueel bestuursverslagen aan de verenigingsleden ter beschikking stelt het merendeel **ZWART** is **gelakt**.
 - als het koepelbestuur accepteert dat de verhuurder dwingendrechtelijke huurwetten overtreedt.
 - als het koepelbestuur accepteert dat huurders hun **huurwoningen** worden '**uitgedreven**', opdat de verhuurder als corporatie verder kan gaan met winstmaximalisatie terwijl juist het doel van een corporatie is 'zij hoeven geen winst te maken, zij moeten een algemeen belang dienen'.
 - als het koepelbestuur de verhuurder laat doorgaan met het verder blijven aantasten van de rechten en woonzekerheid van de zittende huurders en het sluiten van onwettige huurcontracten.
 - als een kandidaat-bestuurslid **met zichzelf in gesprek** gaat.
 - als het koepelbestuur nieuwe bestuursleden '**ronselt**'.
 - als het koepelbestuur zich meer dan gebruikelijk bemoeit met de werkzaamheden van de *kascommissie*, waarbij de *kascommissie* niet alle voor haar werk relevante informatie krijgt te zien.
 - als het koepelbestuur buiten de huurders om een zeer lucratieve deal voor de verhuurder sluit opdat de onverschuldigd gedane betalingen inzake verboden contractkosten niet aan de huurders hoeven te worden terug betaald. Hierin gaat dit bestuur zover, dat zij de huurders niet eens over de uitkomst en de mogelijkheden informeert. Nog erger: het koepelbestuur wil de huurders laten geloven dat ieder voor zich maar een rechtszaak tegen de verhuurder moet aanpassen, ondanks dat een briefje met het noemen van de diverse gerechtelijke beslissingen voldoende moet zijn.
 - etc.

Een lijst die moeiteeloos met nog veel meer voorvallen/incidenten is aanvullen. Zaken absoluut niet in het belang van de (zittende) huurders maar wel in het belang van de verhuurder. Overduidelijk

evenmin ingrijpt, als deze verhuurder zittende huurders met huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd voortdurend met *proefprocessen*-om-`op te rotten' worden bedreigd, al vele jaren; een huurderskoepel die evenmin ingrijpt, als deze verhuurder onwettige *short stay*-contracten (art.7:271 BW-contracten die tussentijds niet opzegbaar zijn door huurders) met *internationals* aangaat; een huurkoepel die evenmin ingrijpt, als deze verhuurder jarenlang onwettige contracten-kosten bij nieuwe verhuringen in rekening brengt waarmee deze verhuurder onlangs is gestopt; een huurderskoepel die er geen moeite mee heeft om de *Wet op het overleg huurders verhuurder*^[4] (uitsluitend opkomen voor de belangen van de zittende huurders), *Tijdelijke wet Covid-19 Justitie en Veiligheid* (niet de voorwaarden om legitiem digitaal te mogen vergaderen naleeft; doorvoeren grootscheepse statutenwijzigingen waarmee zittende huurders met vaste contracten feitelijk niets meer hebben in te brengen), *Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen* (een kandidaat-bestuurslid maakt zelfs deel uit van de sollicitatiecommissie, uitkomst voorspelbaar) en haar eigen statuten en afgeleide reglementen niet na te leven en die niet alleen via deze huurderskoepel zelf maar ook via allerlei andere (informele) clubs de belangen van deze zittende huurders verder aan het ondermijnen (al jaren worden zittende huurders geconfronteerd met het blijven 'aantasten' van hun woonzekerheid en dus hun woongenot en hun gezond) is; een koepel die vindt dat zij zelfs huurders mag vertegenwoordigen die zich niet bij haar heeft aangesloten, dat deze koepel daarmee in strijd met de wet (instaan voor vertegenwoordiging) handelt deert deze koepel duidelijk niet daar zij zelf schrijft "*Dit is geregeld in de Wet Overleg Huurder Verhuurder*" dat juridisch voltrekt onjuist is en dat riekt naar misleiden van de huurders. Etc., etc.

praat het bestuur van de koepel '*over-huurders-zonder-huurders*', waarbij de belangen van de zittende huurders (met vaste huurcontracten) van ondergeschikt belang is.

Ook logisch, als het bestuur van de koepel ongelooflijk stil is, als de verhuurder voorstelt om zo nodig *proefprocessen* te starten tegen zittende huurders met vaste huurcontracten, terwijl haar huisadvocaat (=de opsteller van de modelhuurcontracten volgens *Wet doorstroming huurmarkt 2015*) als geen ander weet en anders behoort te weten dat "***bestaande contracten worden gerespecteerd***" deel uitmaakt van de geldende wetgeving. Als huurder ben je gewoon kansloos, als dwingendrechtelijke wetgeving buiten spel wordt gezet en de wetgeving ineens in het nadeel van de huurders wordt uitgelegd maar volgens de wet niet in het nadeel van de huurders mag worden uitgelegd. Moeten er wederom doden vallen? Bij de uitrol van de *campuscontracten* in de jaren 2006-2016 is dit helaas wel de werkelijkheid. **Onzekerheid** en **stress** doen wat met je.

4 Art.1.f Wohv

- f. huurdersorganisatie: vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het **behartigen van de belangen van huurders** en:
- 1°. van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
 - 2°. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
 - 3°. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
 - 4°. die **alle huurders** van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt **om zich** bij haar **aan te sluiten**;

Veel van wat hiervoor valt te lezen valt uitvoeriger was al in eerdere inbrengen te lezen w.o.

- *regeling tijdelijke huurcontracten wezen*

<https://www.internetconsultatie.nl/wezenregeling>

(complementen aan *onze Minister* en het ministerie hoe dit verder is opgepakt)

- *wijzigingen RTIV n.a.v. evaluatie*

https://www.internetconsultatie.nl/evaluatie_rtiv

- *huisvesting aandachtsgroepen 2021*

<https://www.internetconsultatie.nl/regelinghuisvestingaandachtsgroepen2021>

Dit is allemaal niet nieuw. Ook bij het verloten werden allerlei voorwaarden door deze verhuurder toegevoegd. Duidelijk werden de (wettelijke) grenzen opgezocht. Duidelijk heeft deze verhuurder mogen vaststellen, dat zelfs na een schriftelijke gemeentelijke afwijzing voor deze eigen gemaakte lotingregels deze verhuurder met deze loting-met-voorwaarden straffeloos kan weggkomen; duidelijk gaat het hier iets mis met *toezicht en handhaving*.

Ook komt deze verhuurder ermee weg om woningen zonder inschrijving bij Woningnet toe te wijzen, terwijl dit inschrijven in de geldende regionale Hvv wel vereist is. Uiteraard heb je er dan ook geen probleem mee om de wettelijke spelregels rond *behoud van inschrijving* niet te volgen, terwijl bij het aangaan van een (tijdelijke) huurovereenkomst dit behoud van inschrijving vooralsnog slechts in een beperkt aantal gevallen is toegestaan t.w. art.7:274c BW-contracten (=jongerencontracten) en art.7:271 BW (=contracten voor bepaalde tijd) en hieronder vallen absoluut niet de *campuscontracten* (zie dossier *Wet doorstroming huurmarkt 2015*).

Dit krijg je als deze verhuurder/corporatie zelf haar woningen labelt of van label laat wisselen. Een *campuswoning* kan niet ineens als niet-*campuswoning* verhuurd gaan worden denk je, maar voor deze verhuurder is dit duidelijk geen enkel probleem. Vergeet niet: **bij het labelen van woningen wordt de 'vrijheid van vestiging' voor woningzoekenden ingeperkt**. Het mag duidelijk zijn, dat door het eigenmatig handelen van deze verhuurder/corporatie de mogelijkheden van bezwaar en beroep ontbreken. Het mag ook duidelijk zijn, dat simpele beleidswijzigingen wel binnen de wettelijke regels moeten blijven vallen alleen dit geldt niet voor deze verhuurder vindt deze verhuurder; **bijv.** een simpele beleidswijziging mag nimmer de huurbescherming/woonzekerheid van zittende huurders met huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd aantasten.

Uiteraard is dit eerst mogelijk als de verhuurder bijna **onvoorwaardelijke medewerking van de huurderskoepel** krijgt; een huurderskoepel die duidelijk geen boodschap heeft aan wetten en regels en evenmin aan de belangen van de zittende huurders. Iets dat hiervoor als uitvoerig aan de orde is geweest.

Het mag duidelijk zijn, dat als een verhuurder (in dit geval zelfs een corporatie) geen boodschap heeft aan de Hvv en dus aan de Hw2014, dat zowel gemeente als *Autoriteit woningcorporaties* dienen op te treden. Dit ter voorkoming van het *vermorzelen* van zowel zittende als toekomstige huurders. Regels dienen toch nageleefd te worden om o.a. willekeur en ondermijning van gewekte verwachtingen en rechtszekerheid te voorkomen.

Gemeenten en autoriteit mogen toch niet blijven toekijken, als reguliere woningen duidelijk op structurele basis buiten de gemeentelijke spelregels van woonruimteverdeling (uitsluitend iets dat via *huisvestingsverordening* geregeld mag worden) aan woningzoekenden worden toegewezen^[5].

Het mag verder duidelijk zijn, dat een gemeente erg terughoudend moet zijn met het in gesprek gaan met huurderskoepels (lees: huurdersorganisaties) als de gemeente duidelijke signalen ontvangt over het niet houden aan de wettelijke spelregels van de **Wet op het overleg huurders verhuurder** door deze huurderskoepels; deze wet **dient de belangen van de zittende huurders te waarborgen**, dat eerst aan de orde kan zijn als de huurders door deze vermeende huurdersorganisatie geïnformeerd worden en als deze huurders daadwerkelijk bij zaken die deze huurders direct raken of kunnen raken betrokken worden; niet dus; de gemeente kan en mag hierbij niet verwijzen naar de verhuurder (als de verhuurder deze koepel erkent dan erkent de gemeente deze koepel als gesprekspartner). Ook een gemeente heeft een zorgplicht

Het mag duidelijk zijn, dat ik mij zorgen maak over de **minimale inspraak van huurders** bij de totstandkoming van o.a. de *prestatieafspraken*. Waarom? Als een huurderskoepel als een soort 'ongeleid projectiel' (d.w.z. zonder de huurders juist en volledig te informeren en zonder hen hier daadwerkelijk bij te betrekken) namens soms vele duizenden huurders (met soms tegenstrijdige belangen) afspraken maakt; niet in het belang van de huurders maar vaak wel in het belang van de verhuurder.

Duidelijk komen in de prestatieafspraken zaken aan de orde, die de zittende huurders direct kunnen raken of soms zelfs direct raken.

Het is volstrekt onduidelijk op welke wijze een corporatie haar kerntaak^{[6][7]} (zoals in de Woningwet is vastgesteld) kan uitoefenen, als zo'n corporatie zich niet wil houden aan

⁵ Het gaat hier wel om het goed moeten toepassen van de spelregels, die op een volstrekt democratische wijze door de vele gemeenteraden zijn vastgelegd en vastgesteld. Iedere verhuurder die dit niet doet ondermijnt mijn inziens onze democratie en dus ook onze rechtstaat; zo'n verhuurder vindt het blijkbaar acceptabel om huurders te vermorzelen, terwijl mijn inziens op dat moment dan wel **ieder moreel en menselijk kompas zoek is geraakt**.

⁶ "Hoewel de voorwaarden die aan goed verhuurderschap worden verbonden gelden voor alle verhuurders (inclusief corporaties) wordt het niet mogelijk gemaakt om corporaties een vergunningsplicht op te leggen. Op basis van de Woningwet hebben zij namelijk een wettelijke taak opgedragen gekregen om woningen te verhuren aan huishoudens die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien. Op grond van dezelfde wet houdt de Autoriteit woningcorporaties toezicht op de corporaties en kan de minister in een uiterst geval de toelating van een corporatie intrekken. Een gemeentelijk verbod om te verhuren zonder verhuurdersvergunning zou corporaties belemmeren in het uitoefenen van de opgedragen taak en de bevoegdheid van de minister doorkruisen. Daarbij hebben corporaties zich reeds aan diverse regels te houden op grond van de Woningwet, waarop ook toezicht wordt gehouden door de Autoriteit Woningcorporaties. Corporaties dienen bijvoorbeeld passend toe te wijzen en DAEB-woningen te verhuren onder de liberalisatiegrens."

⁷ "Verhuurders dienen zich op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gedragen bij het aanbieden en verhuren van woon- of verblijfsruimte. In ruil voor een naar maatschappelijke begrippen passende huurprijs behoren zij dan ook het woongenot van hun huurders te garanderen en ervoor in te staan dat de verhuurde woon- of verblijfsruimte geen bedreiging vormt voor de veiligheid of gezondheid van de huurder."

wat door de wetgever en de gemeenteraden is beslist. Met het uitsluiten van woningzoekenden (eerst mogelijk door het niet naleven van o.a. Hvv) kan zo'n corporatie moeilijk beweren dat zij haar kerntaak naar behoren aan het uitvoeren is. Met het uitsluiten van bepaalde groepen woningzoekenden ben je als corporatie/sociale verhuurder wel deze groepen aan het vermorzelen. Dit kan en mag toch niet de bedoeling zijn.

Helaas wordt de **kans op vermorzeling groot**, als een huurderscommissaris persoonlijk aan mij (geparafraseerd) recent moest toegeven "*ik als huurderscommissaris ken de huurrechten van de huurders niet*"; een huurderscommissaris die dus overduidelijk ook niet met de huurbescherming bekend is of wil zijn. **Hoe wilt zo'n huurderscommissaris zijn wettelijke taak** (t.w. worden wetten wel of niet door de corporatie overtreden; zo ja, dan moeten wij als commissarissen de bestuurder(s) tot de orde roepen) **na behoren (kunnen) uitvoeren, als deze commissaris de meest elementaire (huur)wetten niet eens kent**. Dan kan een verhuurder (zonder kritische geluiden van zowel de commissarissen als de huurderskoepel) zelf bepalen "*wie, waar en voor hoelang mag wonen*"; het kan toch niet de bedoeling zijn, dat de *Europese dienstenrichtlijn*, de *Huisvestingswet 2014* en de *Regionale Huisvestings-verordening* voor zo'n verhuurder/corporatie niet zou gelden en dat daarmee onze gemeenteraden volledig buiten spel worden gezet.

Het kan toch niet zo zijn, dat sommige groepen huurders w.o. zelfs mogelijk toekomstige huurders buiten de huurderskoepels (beter gezegd: buiten de huurdersorganisaties) om via verschillende kanalen bij de verhuurder voor hun eigen belangen kunnen opkomen en dat andere groepen die ondertussen door de huurderskoepel feitelijk monddood zijn gemaakt met lede ogen moeten accepteren dat hun woonzekerheid, hun woongenoot, hun gezondheid steeds verder wordt aangetast zonder dat enige organisatie zowel huurderkoepel als verhuurder terug fluit om na te komen. Een gemeente moet niet huiverig zijn om ook corporaties aan te pakken daar de gemeente dan eerst het algemeen belang dan moeten dien en dan de belangen van de verhuurders. Het mag niet zo zijn, dat een gemeente weggijkt of blijft weggijken; dergelijk niet-handelen kan mogelijk als onrechtmatig handelen uitgelegd worden, dat kan toch niet de bedoeling zijn. Uiteraard geldt deze zorgplicht ook voor de *Autoriteit woningcorporaties*. Evenzo voor *Aedes* (vereniging van woningcorporaties) maar dan moet zo'n corporatie wel lid van *Aedes* zijn; duidelijk bestaat deze verplichting nog niet.

Enkele interessante wijzigingen (niet-limitatief):

- (3.1.1) verhogen van percentage lokale binding (gemeenten willen dit; van 25% naar 30%); woningzoekenden moeten in zijn gemeente of naastgelegen gemeenten kunnen wonen,
- (3.1.2) met voorrang kunnen huisvesten van woningzoekenden met vitale beroepen,
- (3.2.1) extra instrument om ongewenste verkamering en daarmee gepaard gaande overlast en grote druk op de openbare ruimte te voorkomen; voorkomen van het opzoeken van de randen van de wet,
- (3.2.2) bescherming van de rechten van anderen; de leefbaarheid-paragraaf; van de zittende bewoners ("Het gaat daarmee om het behoud en de beschikbaarheid van bepaalde typen woonruimte in buurten en wijken gerelateerd aan de invloed van wijzigingen in de voorraad op de fysieke leefomgeving en daarmee ook de leefbaarheid van de omgeving voor zittende bewoners." "Door het toevoegen van de mogelijkheid voor gemeenten om dit instrumentarium ook in te kunnen zetten in het kader van het behoud van de leefbaarheid in de omgeving, hetgeen gezocht moet worden in voldoende parkeer-plekken, beperken van (geluids)overlast en dergelijke, komen de doelen (groten)deels overeen met het beperken van de invloed die wijzigingen in het gebruik en de bebouwing kan hebben op de fysieke leefomgeving."),
- (3.3) het verduidelijken van het kunnen opnemen van de hardheidsclausule in de Hvv en van de voorwaarden om gebruik te kunnen maken van de Hw2014,
- (3.3.1) "Verduidelijking artikel 4: de gemeente kan uitsluitend via de huisvestingsverordening sturen op woonruimteverdeling"^[8],
- (3.3.2) delegatie naar college B&W^[9] o.a. het opstellen van vergunningsprocedure en lotingsregels,

⁸ (3.3.1) "Het is niet mogelijk voor gemeenten om op andere wijze (bijvoorbeeld in de vorm van convenanten of woonvisies) directe of indirecte regels rondom woonruimteverdeling op te stellen. In de praktijk blijkt echter dat sommige gemeenten deze regels toch omzeilen door met woningcorporaties en urgentiecommissies afspraken te maken over het verdelen van woonruimte en deze in een woonvisie of covenant neer te leggen. Hoewel prestatieafspraken, woonvisies en convenanten tussen gemeenten en woningcorporaties wel gemaakt mogen worden, mogen zij geen regels betreffende woonruimteverdeling bevatten. Naar oordeel van de regering behoeft de wet op dit punt geen aanpassing, omdat artikel 4, eerste lid, al duidelijk stelt dat de gemeente uitsluitend per verordening regels kan stellen over woonruimteverdeling. Wel is deze verduidelijking in de toelichting noodzakelijk geacht, om in de praktijk te voorkomen dat de regels uit de Huisvestingswet 2014 omzeild worden."

↑

Art.4 Huisvestingswet 2014:

1. De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot:
 - a. het in gebruik nemen of geven van woonruimte, en
 - b. wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.
2. Het eerste lid is ten aanzien van het kunnen geven van regels met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van voor verkoop bestemde woonruimte slechts van toepassing op de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland.

⁹ (3.3.2) "Gemeenten kunnen alleen gebruikmaken van het instrumentarium uit de Huisvestingswet 2014 via een huisvestingsverordening, die door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Dit maakt onder meer dat de democratische legitimiteit van de regels die in de huisvestingsverordening opgenomen worden gewaarborgd is." → "Echter, gezien de inhoudelijke zwaarte, bijvoorbeeld ten aanzien van de vrijheid van vestiging, van de maatregelen die een gemeente op basis van de Huisvestingswet 2014 kan introduceren weegt de benodigde democratische legitimatie van deze maatregelen zwaarder dan de praktische overwegingen van gemeenten om eenvoudiger de regels aan te kunnen passen. Om deze reden wordt het niet mogelijk gemaakt om fundamentele punten van de Huisvestingswet 2014 - zoals het stellen van regels omtrent de woonruimteverdeling en het woonruimtevoorraadbeheer - te delegeren naar het college van B&W."

- (3.3.3) *hardheidsclausule*^[10];
interessant voor gelijkwaardige situatie als (jong) volwassen wezen,
- (3.4.3) verkamering van zelfstandige en onzelfstandige woonruimten;
zie ecli:nl:rvs:2020:2778,
- (3.5.1) toewijzen van woningen dient op open, eerlijke en transparante wijze plaats te vinden,
- (3.5.3) reikwijdte *doelgroepenverordening*^[11],
- (4.2) bij wet voorzien: rechtszekerheid en voorkomen willekeur^[12],
- (4.3) vrijheid verkeer: minder beperkte maatregelen^[13] en voorwaarden voor iedereen hetzelfde,
- (H) mensen in hun flexwoning hun wachttijd/inschrijftijd kunnen behouden;
"Huurangelegenheden" is daarbij aangegeven dat aangesloten kan worden bij de artikelen 11a en 11b van de Huisvestingswet 2014. In deze artikelen is geregeld dat jongeren, die een jongerenhuurcontract hebben, en huishoudens die een tijdelijke huurovereenkomst hebben, hun inschrijftijd niet verliezen bij het aangaan van deze huurcontracten. (...) In het geval huurders verhuizen naar een flexwoning gaat de inschrijving, en daarmee de opgebouwde inschrijvingsduur, niet verloren door die verhuizing.^{[14][15]},
- (Q) "Een verleende vergunning geldt slechts voor gebruik waarvoor deze is afgegeven. Wanneer een vergunning is afgegeven voor verhuur aan een familielid in de eerste of tweede graad, kan de woning alleen aan een familielid in de eerste of tweede graad worden verhuurd. Indien een andere activiteit dan vergunde huur plaatsvindt, moet een nieuwe vergunning worden aangevraagd."

¹⁰ (3.3.3) "Om deze reden biedt de toelichting op dit punt de verduidelijking dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening een bepaling kan opnemen dat het college van burgemeester en wethouders mag afwijken van de regels in de huisvestingsverordening aangaande woonruimteverdeling, voor zover toepassing van die regels gelet op het belang van het verdelen van schaarste van woonruimte zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Benadrukt zij dat van deze bevoegdheid met terughoudendheid en slechts in uitzonderlijke gevallen gebruik moet worden gemaakt. Voorts wordt opgemerkt dat het in geen geval mogelijk is om af te wijken van de bepalingen in de Huisvestingswet 2014"

¹¹ (3.5.3) "In een doelgroepenverordening kunnen gemeenten vastleggen dat bepaalde categorieën nieuwbouwwoningen bedoeld zijn voor bewoning door bepaalde groepen woningzoekenden. Het is echter niet mogelijk om in de doelgroepenverordening ook regels vast te leggen over de daadwerkelijke toewijzing van deze woningen aan de specifieke doelgroepen. Dit kan alleen op basis van de Huisvestingswet 2014."

¹² (4.2) "enerzijds de rechtszekerheid gegarandeerd en willekeur voorkomen en anderzijds zijn de maatregelen daarmee toegankelijk en voorzienbaar. De in dit wetsvoorstel voorgestelde maatregelen zijn ruim van tevoren aangekondigd en bij de inwerkingtreding van deze wet zal rekening worden gehouden met de systematiek van de vaste verandermomenten. De maatregelen zijn daardoor voorzienbaar en kenbaar zodat woningzoekenden, huurders en kopers in staat zijn hun gedrag daarop aan te passen. Hierdoor is voldaan aan het criterium dat de inperking van de vrijheid van vestiging bij wet moet zijn voorzien."

¹³ (4.3) "Om ervoor te zorgen dat de juiste doelgroep in sociale koopwoningen terecht komt zijn geen minder beperkende maatregelen beschikbaar. De Huisvestingswet 2014 schrijft namelijk voor dat gemeenten alleen op grond van die wet woonruimteverdeeltregels mogen stellen. Vanwege de vrijheid van vestiging en de democratische legitimiteit van overheidsbesluitvorming is het voor gemeenten dan ook niet toegestaan om op een andere, wellicht minder beperkende, manier dan via de Huisvestingswet 2014 dergelijke regels op te stellen."

¹⁴ Art.11a Hw2014: "In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt."

¹⁵ Art.11b Hw2014: "In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt."

Tot zover de inleiding en extractie.

Nu wil ik nog enkele suggesties aan *onze Minister* meegeven.

Suggesties:

- 1^{ste} **instemmingsrecht van de huurders vergroten** (bij verkoop, bij fusie, bij sloop, bij renovatie, bij verduurzaming, ...). Exclusief het recht toedelen aan die huurdersorganisaties^[16] die direct contact hebben met de huurders binnen het wooncomplex en die er vaak zelf ook direct door worden geraakt of kunnen worden geraakt.
- 2^e **verhuurder moet meerdere huurdersorganisaties erkennen**. Zeker als de verhuurder vele duizenden woningen in meerdere steden verhuurt, of als een huurdersorganisatie nooit zomaar even alle huurders (inclusief de huurders die zich niet bij deze huurders-organisatie kunnen aansluiten) kan en mag vertegenwoordigen, of als **de belangen tussen de verschillende huurders sterk uiteenlopend zijn**. Een verhuurder mag zich niet schuldig maken aan discriminatie, of het buitensluiten van andere woningzoekenden. Een verhuurder moet niet buiten de wet acteren en moet evenmin op de stoel van de rechter gaan zitten en mag evenmin allerlei *proefprocessen* voeren om huurders met goed gedrag hun woningen uit te drijven.
- 3^e alle corporaties moeten gewoon lid van *Aedes* zijn. Bij corporaties is geen ruimte voor buitenbeentjes zoals studentenhuisvesters. Voor alle corporaties zijn immers dezelfde wetten en regels van toepassing. Corporaties die zich hier niet aan willen houden moeten gewoon het 'bestel' verlaten.
Aedes moet gewoon het enige valide-instituut worden, dat namens de corporaties het woord namens de verhuurders voert; corporaties moeten niet van twee walletjes kunnen profiteren. Het algemeen belang is met zo'n insteek meer gediend.
- 4^e als een verhuurder/corporatie woningen wil labelen, dat wordt dit aan de gemeenteraad voor gelegd daar het immers gaat om een verdere inperking van de vrijheid van vestiging. Iets waartegen anders geen bezwaar en beroep tegen kan worden aangetekend. Iets dat qua aantallen niet de overhand mag. Reguliere woningzoekenden moeten een serieuze kans hebben om een reguliere woning toegewezen te krijgen. Bij nieuwbouw kan de opdrachtgever (lees: toekomstige verhuurder) direct aangeven wat de wensen zijn inzake inperken van de 'vrijheid van vestiging'. Uiteraard kan het e.e.a. ook geregeld worden via bestemmings- en omgevingsplannen. M.i. is het essentieel dat woonruimten zoveel als mogelijk behouden blijven voor de wooncategorieën waarvoor zij zijn gebouwd; sociaal blijft sociaal. Zeker aan de orde zolang de wachtlijsten voor woningzoekenden met inschrijvingen zeer lang zijn en vermoedelijk dit ook nog blijven.

¹⁶ Passage uit Tweede Kamer, vergaderjaar 2006–2007, 30 856, nr. 6;
"Verbetering positie en zeggenschap huurders":

"Alleen als een verhuurder een huurdersorganisatie op instellingsniveau heeft, hoeft hij niet met al zijn huurdersorganisaties te overleggen, ook niet met huurdersorganisaties op gemeenteniveau, maar kan hij volstaan met overleg met die huurdersorganisatie op instellingsniveau. Maar hierop wordt een uitzondering gemaakt voor beleidsvoornemens die de directe levenssfeer van de huurders van de betreffende woningen raken, daarover moet de verhuurder naast zijn huurdersorganisatie op instellingsniveau ook overleggen met de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie die de belangen van de huurders van de betreffende woningen of wooncomplexen behartigt.

De leden van de PvdA-fractie meenden dat huurdersorganisaties op complexniveau ook betrokken zouden moeten worden bij afspraken op het gebied van beheer en leefbaarheid van de directe leefomgeving. Deze leden stelden voor deze onderwerpen toe te voegen aan de lijst onderwerpen waar huurdersorganisaties op complexniveau inspraak op hebben."

- 5^e ondanks de 80-10-10-norm is het niet verstandig om *goedkope scheefwoners* een vorm van voorrang te verlenen, als de wachtlijsten enorm lang zijn. Evenzo kan het niet de bedoeling zijn, dat een corporatie uitsluitend tijdelijke huurovereenkomsten aangaat daar een corporatie volgens de Woningwet een kerntaak heeft te vervullen die veel verder rijkt dan zij iedereen wil doen geloven. Verder is algemeen bekend (zie ook bestaande jurisprudentie), dat huurders met *campuscontracten* geen recht hebben op andere passende woonruimten; de organisatie *Kences* en dus haar leden zijn hier toch mee bekend, zeker als dit het juridische betoog jaren is geweest tegenover de diverse rechtscolleges.
- 6^e de gemeenteraad moet nimmer enige woonruimteverdelingsafspraken -niet opgenomen in de *huisvestingsverordening*- goedkeuren daar dergelijke afspraken strijdig zijn met de *Huisvestingswet 2014*. Zie consulatie-MvT^{[17][18]}.
- In het kader van goed verhuurderschap past het geen verhuurder, en zeker niet een corporatie, om zich niet aan de Hw2014 en Hvv te wijzen. Iedereen weet, dat zonder sanctiemiddelen verhuurder/corporatie bijna straffeloos hiermee een loopje kunnen nemen waardoor verhuurder/corporatie wel degelijk woningzoekenden benadeeld. Een geëigend sanctiemiddel bij *handhaving* en *toezicht* is de *last onder dwangsom*. Een sanctiemiddel ligt echt voor de hand, als de wetgever het delegeren van het opstellen van woningruimteverdelingsregels richting college van B&W heeft uitgesloten om zo de democratische legitimiteit van de ingevoerde regels te waarborgen (3.3.2) en als het evenmin mogelijk voor gemeenten is om op andere wijze directe of indirecte regels rondom woonruimteverdeling op te stellen (3.3.1).
- 7^e de verhuurders/corporaties die een eigen aanbodsysteem hanteren moeten inzicht/verantwoording afleggen over de toewijzingen. Eerst dan is het mogelijk om enige beeld te krijgen, of zo'n verhuurder/corporatie zich wel of niet aan de regels houdt. Op zijn minst moet inzichtelijk zijn hoeveel nieuwe verhuringen vast of tijdelijk zijn en de verhuringen via voorrang of wachttijd/inschrijftijd plaatsvinden; de definitie van vast is voor mij "je kunt in je woning blijven wonen zolang je wilt" wat voor mij dan synoniem staat voor "bestaande contracten worden gerespecteerd". Het toewijzen moet toch open, eerlijk en transparant zijn voor iedereen i.h.b. woningzoekenden.
- 8^e de gemeenteraden mogen absolute of procentuele aantallen hanteren bij *doelgroep*-woningzoekenden. Woningzoekenden met inschrijvingen moeten immers een serieuze kans hebben om een woning toegewezen te krijgen. Analyse van *Woningnet*-cijfers uit de

17 3.1.4 "De Huisvestingswet 2014 is op grond van artikel 4 het enige wettelijke kader op basis waarvan de gemeente dergelijke toewijzingsregels (waaronder op basis van urgentie) kan stellen en is daarmee een uitputtende regeling ten aanzien van de verdeling van woonruimte zowel wat betreft de aangewezen huurwoningen van particulieren als van woningcorporaties. Het is niet mogelijk voor gemeenten om op andere wijze (bijvoorbeeld in de vorm van convenanten of woonvisies) directe of indirecte regels rondom woonruimteverdeling op te stellen. Prestatieafspraken, woonvisies en convenanten tussen gemeenten en woningcorporaties kunnen daarentegen wel worden gemaakt, maar mogen geen regels betreffende woonruimteverdeling bevatten. Deze kunnen gaan over werkafspraken en te halen doelstellingen, zoals aantallen te bouwen woningen en renovaties en dergelijke. Indien er geen huisvestingsverordening is, mag de corporatie zelf (in plaats van de gemeente) een transparant woningtoewijzingsbeleid voeren waarbij aandacht is voor urgent woningzoekenden (conform de Woningwet)."

18 3.1.4 "moeten woningzoekende bezwaar maken en beroep kunnen instellen"
 "Aangezien de Huisvestingswet 2014 een uitputtende regeling is ten aanzien van de verdeling van woonruimte is het evenmin toegestaan dat een gemeente via de privaatrechtelijke weg aanvullende maatregelen neemt die de werking van dit wetsvoorstel doorkruisen. Het is dus niet mogelijk voor een gemeente buiten de huisvestingsverordening andere of aanvullende afspraken te maken over de verdeling van sociale koopwoningen die onder de reikwijdte van dit wetsvoorstel vallen. Enkel op basis van de criteria in deze wet kunnen gemeenten sturen bij de woonruimteverdeling."

regio Utrecht leert mij, dat van de vrijgekomen woonruimten de afgelopen jaren slechts zo'n 15%-20% wordt toegewezen aan woningzoekenden met inschrijvingen.

Het moet de gemeenteraden ook toegestaan zijn om dergelijke minimale aantallen (uitgedrukt in maximale percentages¹⁹⁾) te hanteren voor alle woningzoekenden met inschrijvingen en het deel wat overblijft is bestemd voor alle andere woningzoekenden (met voorrang, met urgentie, met loting, etc.). U wilt immers (dat lees ik) onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van doelgroepen-toewijzingen tegengaan. Zo valt ook te lezen, dat slechts in beperkte mate voorrang mag worden verleend.

Ook logisch als starters en ouderen hun wooncarrière in hun eigen gemeente willen voortzetten, maar dan wel volgens de regels van onze gemeenteraden. Zeker als specifieke beroepsgroepen zonder directe economische of maatschappelijke binding wegens het uitoefenen van een vitaal beroep ook voorrang kunnen krijgen; m.i. terecht.

Actuele cijfers (afkomstig van *WoningnetUtrecht*):

bemiddeling			voorrang		loting		lijst		totaal		totaal-lijst	lijst	%
2020-2021	2,456	29.59%	3,451	41.57%	894	10.77%	1,500	18.07%	8,301		6,801	1,500	18.07%
202112	123	69.10%	33	18.54%	3	1.69%	19	10.67%	178		159	19	10.67%
202111	132	33.85%	146	37.44%	30	7.69%	82	21.03%	390		308	82	21.03%
202110	105	24.88%	198	46.92%	31	7.35%	88	20.85%	422		334	88	20.85%
202109	109	24.55%	191	43.02%	45	10.14%	99	22.30%	444		345	99	22.30%
202108	107	27.51%	182	46.79%	35	9.00%	65	16.71%	389		324	65	16.71%
202107	106	24.82%	143	33.49%	49	11.48%	129	30.21%	427		298	129	30.21%
202106	121	24.64%	187	38.09%	48	9.78%	135	27.49%	491		356	135	27.49%
202105	102	24.11%	178	42.08%	52	12.29%	91	21.51%	423		332	91	21.51%
202104	137	49.82%	72	26.18%	48	17.45%	18	6.55%	275		257	18	6.55%
202103	172	33.14%	225	43.35%	59	11.37%	63	12.14%	519		456	63	12.14%
202102	92	22.49%	205	50.12%	53	12.96%	59	14.43%	409		350	59	14.43%
202101	72	17.73%	215	52.96%	44	10.84%	75	18.47%	406		331	75	18.47%
202012	321	50.71%	184	29.07%	52	8.21%	76	12.01%	633		557	76	12.01%
202011	180	35.02%	206	40.08%	66	12.84%	62	12.06%	514		452	62	12.06%
202010	118	25.27%	217	46.47%	61	13.06%	71	15.20%	467		396	71	15.20%
202009	100	26.39%	159	41.95%	43	11.35%	77	20.32%	379		302	77	20.32%
202008	71	18.93%	173	46.13%	51	13.60%	80	21.33%	375		295	80	21.33%
202007	90	18.11%	242	48.69%	70	14.08%	95	19.11%	497		402	95	19.11%
202006	159	29.17%	243	44.59%	44	8.07%	99	18.17%	545		446	99	18.17%
20200523	39	33.05%	52	44.07%	10	8.47%	17	14.41%	118		101	17	14.41%

Woonplaats	Wijk	Woning	Doelgroep	Aantal	Verantwoording
Utrecht	Adres	Galerijflat - 2 kamers	Starter	80	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (13-02-2017)
Nieuwegein	Huur	Maisonnette - 3 kamers	Gezin	1	De woning is verhuurd door middel van directe bemiddeling
IJsselstein		Galerijflat - 2 kamers	Senioren	55	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (Voorrang)
Nieuwegein		Maisonnette - 3 kamers	Gezin	1691	De woning is verhuurd aan de 2e kandidaat (Loting)

¹⁹ 3.1.5 "Dit is **aan maximale percentages gebonden**. Het doel van deze maximum percentages is gelegen in het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014, namelijk **borgen van de vrijheid van vestiging**." "Beide bepalingen omtrent voorrang voor bepaalde groepen woningzoekenden kunnen naast elkaar worden gehanteerd. Indien een gemeente in de verordening heeft bepaald dat een urgente groep ook maatschappelijk of economische binding moet hebben of indien binnen de groep urgenten extra voorrang gegeven wordt aan woningzoekenden die maatschappelijke of economische binding hebben, tellen die ook mee voor de percentages, bedoeld in artikel 14. Het is in verband met de vrijheid van vestiging **niet toegestaan om deze percentages te omzeilen**, hetgeen feitelijk gebeurt indien de bindingseisen als voorwaarde worden meegenomen bij de urgentie categorieën of aan urgenten met binding extra voorrang wordt verleend terwijl dit niet wordt meegerekend binnen de geldende percentages. Dit wetsvoorstel bevat een verduidelijking op dit punt."

9^e wat verder in het gehele verhaal ontbreekt: het informeren van de woningzoekenden/huurders. Niet iedereen kan alle ontwikkelingen op de voet volgen. Iets dat wel heel duidelijk is geworden bij de kwestie rond de (jong) volwassen wezen; gemeente Enschede baseerde verordeningen op een door Hw2014 ingetrokken *Huisvestingswet*. Iets dat al eerder duidelijk was geworden bij de *regionale huisvestingsverordening Utrecht*, waarin de nieuwe huurders beperkt worden geïnformeerd over het terugkrijgen van 75% van de opgebouwde inschrijftijd na herinschrijving bij Woningnet binnen een jaar.

Via *rijksoverheid*- of *overheid*-websites. Via gemeenten. Via verhuurders/corporaties.

Hoe groot is de impact van woononzekerheid; leven met tijdelijke contracten?

Mevrouw dr. C.J. Huisman was in haar dissertatie "*Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands*" al heel duidelijk, maar recent was zij hierin nog duidelijker; "Nu is zij nog stelliger in haar negatieve oordeel 'De Wet Doorstroming Huurmarkt moet worden afgeschaft. *De machtsbalans tussen huurder en verhuurder is doorgeslagen in het nadeel van de huurders*'" (bron: De Volkskrant, 28 augustus 2021). Eerst is dit mogelijk als o.a. tijdelijke contracten ZONDER voorwaarden de norm zijn geworden en dat tijdelijke contracten in deze vorm op geen enkele manier hebben bijgedragen aan het oplossen van de enorme woningnood. Eerst kan men nu veel leren van hoe onze zuiderbuur **België** die **tijdelijke contracten** sinds 1 januari 2019 wel de norm laat zijn, maar dan wel **MET voorwaarden** om slechts *scheefwonen* en *te groot wonen* en *verhuur van eigen woning* tegen te gaan; *Woninghuurdecreet België 2019*.

Tot zover. Mogelijk dat U met wat hier geschreven is Uw voordeel kan doen. Dit in het belang van iedereen. Ik ben altijd bereid het e.e.a. nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
dré hopmans
een bezorgde burger opkomend voor de kwetsbaren

Interessante of relevante video-links:

- 20210916 TK - rondetafelgesprek "Uithuiszetting weeskinderen door woningcorporaties" (https://www.tweedekamer.nl/debat_en_vergadering/commissievergaderingen/details?id=2021A04913)
- 20210925 BnnVara-Kassa "Je recreatiewoning moet plaatsmaken voor dure chalet: kan dat zomaar?" (<https://www.bnnvara.nl/kassa/videos/571374>)
- 20211002 BnnVara-Kassa "Corporatie GroenWest zet wees geworden huurder uit huis zonder alternatief" (<https://www.bnnvara.nl/kassa/videos/571777>) (zie ook pag.178 e.v.)



- 20210906 KroNcrv-Pointer "Help! Ik zoek een huurwoning" (https://www.npostart.nl/pointer/06-09-2021/KN_1727110)
- 20201223 NOS op 3 "op straat gezet na de dood van je ouder" (<https://www.youtube.com/watch?v=8sf2jkQKP8s>)
- 20210421 NOS op 3 "wachten, wachten, wachten op een woning" (<https://www.youtube.com/watch?v=7RBQ60O8SRs>)
- 20210911 NOS op 3 "woningnood - Zo ontstond de crisis" (<https://www.youtube.com/watch?v=S5IopCV0Ro>)
- 20210918 NOS op 3 "wooncrisis - Zo komen wij uit de crisis" (<https://www.youtube.com/watch?v=9jioHgSTZQo>)
- 20210925 NOS op 3 "kijk terug: in gesprek over de wooncrisis" (<https://www.youtube.com/watch?v=uEmLpOJXFSw>)



overige link: www.weeswijzer.org

- Bijlagen:
- 19- 20211115 internetconsultatie “Wijzigingen van de Huisvestingswet 2014”
 - 20- 20201014 AD “Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdamers”
 (“direct met het versturen van oprotbrieven (...) Dreigen met een rechtszaak.”)
 - 21- 20211014 AD “In de tijd waarin hoeren en dronken zeelui nog op Katendrecht liepen, kon je moeiteloos een woning vinden”
 (“Een paar jaar geleden werd ik mijn studio uitgedreven (...) Wanhopige telefoontjes werden)
 (beantwoord met dreigbrieven (...) dus wegwezen. (...) En snel, anders zouden ze de rechter)
 (inschakelen”)
 - 22- 20211014 AD “Vijftien jaar ingeschreven voor sociale huurwoning, maar Robert (37) maakt steeds geen kans”
 - 24- 20200215 AD “Opinie: SSH houdt zich niet aan recht op huurbescherming”
 - 25-** 20171204 Provincie Utrecht “Actie Agenda Woningmarkt 2018” (woningmarktopgaven)
 - 26- 20211005 internetconsultatie: *Regeling tijdelijke huurcontracten wezen*
 (<https://www.internetconsultatie.nl/wezenregeling>)
 - 27- overzicht contractmogelijkheden | verschil *campuscontract* en *jongerencontract*
 - 28- 20160701 platform31 - beleidsmatig afwegingskader bij werken met tijdelijke huurcontracten
 - 32- 20121022 dr.C.J.Huisman^[20] “*Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands*” ↴

²⁰ Zie dissertatie van dr. Carla Huisman:

“*Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands*”
 ↓ (google translate)

Steeds meer onzekerheid voor huurders, en het ergste moet nog komen

De positie van huurders in Nederland is de afgelopen jaren steeds onzekerder geworden en het ergste moet nog komen. Dat concludeert Carla Huisman in haar proefschrift. Zij voorziet een verdere, stille verschuiving van vaste naar tijdelijke huurcontracten, waardoor huren een onaantrekkelijk alternatief wordt, maar tegelijkertijd de enige optie is voor diegenen die niet de mogelijkheid hebben om te ontsnappen naar een koopwoning. Huisman hoopt dat haar conclusies het belang en de urgentie van bestaanszekerheid in de woonsituatie op de kaart zetten en dat ze ons helpen de impact van onzeker huren op het leven van mensen te begrijpen.

Huren in Nederland wordt in belangrijke mate meer precair (onzeker), stelt Huisman vast. De opeenvolgende invoering van telkens nieuwe tijdelijke contractvormen gaan zeer snel, evenals de aanhoudende stijgende huurverhogingen en de stijgingen van de aanvangshuren. Regels voor de huurbescherming, huurplafonds en onderhoud zijn in theorie nog steeds sterk, maar in de praktijk komt kennis van de regelgeving vrijwel niet voor en **de handhaving is zo zwak dat de regels grotendeels betekenisloos zijn geworden.**

Sinds 2013 is een expliciet ideologisch vertoog aanwezig, waarin tijdelijke huurcontracten worden verdedigd als aanjager van structurele hervorming van de huizenmarkt, concludeert Huisman. Zij toont aan dat de meerderheid van de jonge volwassenen in Amsterdam een tijdelijk huurcontract heeft, in plaats van een permanent contract of eigenwoningbezit.

Huisman legt vast hoe in de afgelopen decennia het veelvuldig gebruik van tijdelijke huurcontracten als instrument voor het oplossen van verschillende problemen op de woningmarkt leidde tot steeds meer uitzonderingen op de norm van het vaste huurcontract. **In 2016 volgde een stroomversnelling, toen het tijdelijke huurcontract voor twee jaar werd ingevoerd, zonder dat daar beperkende voorwaarden aan verbonden zijn.**

Alhoewel de Nederlandse huurbescherming in theorie nog vrij sterk zou moeten zijn, wordt deze op zeer grote schaal niet nageleefd, concludeert Huisman. Veel huurders en verhuurders zijn in het geheel niet op de hoogte van de regels. Tegelijkertijd wordt **het idee dat huurders in Nederland uitstekend of misschien zelfs te veel beschermd worden in stand gehouden.** Deze paradoxale situatie leidt ertoe dat huurders zelf verantwoordelijk worden gehouden voor het veilig stellen van hun huur rechten, wat in de praktijk zeer moeilijk tot onmogelijk blijkt te zijn. Dit draagt sterk bij aan het onzekerder worden van het huren en bedreigt de bestaanszekerheid van huurders.

De afgelopen decennia keert de publieke opinie zich steeds meer tegen huren, concludeert Huisman. Door het stimuleren van eigenwoningbezit en het benadrukken dat ‘woningcorporaties zich weer zouden moeten gaan toeleggen op hun kerntaak’ wordt huren in toenemende mate gezien als iets waar je maar kort mee te maken zou moeten hebben, bijvoorbeeld als een stap in de richting van een koophuis. Alleen mensen die arm zijn, of op een andere manier tot een ‘probleemgroep’ behoren zouden nog langdurig moeten huren. Een sociale huurwoning verwordt zo tot een soort uitkering.

Meer onderzoek naar het onzekerder worden van huren in Nederland is dringend nodig, stelt Huisman, zowel op wetenschappelijk gebied als op beleidsniveau. De verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur volgen elkaar in zo’n rap tempo op, dat het onmogelijk is dat de wetswijzigingen te baseren op enige grondige evaluatie. De kracht van de Nederlandse huursector was **tot voor kort** dat deze bijna **evenveel bestaanszekerheid** bood als de koopmarkt. De afgelopen jaren wordt deze kracht echter snel afgebroken- en het zal niet makkelijk zijn om dit weer terug te draaien wanneer het eenmaal te laat is. **Het terugdraaien van de recente verruiming, zeker de invoering van het generieke tijdelijke huurcontract van twee jaar, zou volgens Huisman een stap in de goede richting zijn.**

- NOS "Helpt aangeboden huurcontracten inmiddels tijdelijk, 'flexibilisering schiet door'" (20201208)
(mw.Huisman: "een 'stille verschuiving' van vaste naar tijdelijke huurcontracten")
(mw. Huisman: "een nieuwe stap dat tijdelijke contracten de norm gaan worden, terwijl er
(geen bewijs voor is dat het werkt. (...) We beginnen in te zien dat de flexibilisering van de
(arbeidsmarkt te ver is doorgesloten, maar we doen hetzelfde bij de woningmarkt.")
- 33- 20210705 MinBZK ('tijdelijke contract met minimumtermijn niet toegestaan' & help huurder met vinden nieuwe woning)
"Daarnaast nemen verhuurders regelmatig een minimumtermijn op in het tijdelijke contract,
maar dat is niet toegestaan."
- 35- 20201222 Kences (reactie consultatie) (kenniscentrum studentenhuysvesting) (zie pag.46-47, "Door de invoering ...")
"Door de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 geldt dat
studentenhuysvesters als toegelaten instelling een **shortstay-contract niet meer mogen sluiten
met internationale studenten** voor zover het **zelfstandige woonruimte** betreft, maar dan juist
wél een tijdelijke huurovereenkomst kunnen sluiten in de zin van artikel 7:271, eerste lid,
tweede volzin BW (art. 48 lid 1, eerste en tweede volzin Woningwet io. art. 22a aanhef en sub
a RTIV 2015). Voor studentenhuysvesters geeft dat het in hiervoor gegeven **probleem: het BW
bepaalt dwingendrechtelijk dat de huurder een tijdelijke huurovereenkomst tussentijds mag
opzeggen** (art. 7:271 lid 1, vierde volzin, en lid 7, eerste volzin, slot BW).
- Sindsdien** gebruiken sommige studentenhuysvesters een **"contractmal"** bij **zelfstandige
woningen waarin tussentijdse opzegging door de huurder van zelfstandige woonruimte toch
wordt uitgesloten, waarbij die afwijking wordt gestoken in de sleutel van artikel 6:248 lid 2
BW: het is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de betreffende
student de overeenkomst tussentijds kan opzeggen** (behoudens bijzondere persoonlijke
omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student
voortijdig uit Nederland vertrekt). Deze contractmal was het startpunt voor overleg met alle
stakeholders uit het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (o.a. onderwijsinstellingen,
studentenhuysvesters, studentenorganisaties en gemeenten) dat heeft geresulteerd in het
voorstel wat nu voorligt."
- volstrekt onduidelijk wat de redenen voor studenten is om met dit resultaat in te stemmen.
- 44- 20190917 DeNuk "Open brief aan Henk Peter Kip, directeur van Mitros"
- 46- 20191004 DeNuk "Mitros-directeur reageert op kritiek: "Bij alles wat wij doen voelen wij de maatschappelijke verantwoordelijkheid""
- 48- 20190712 DeNuk "De Oosterbuurt, van trots naar schaamlap"
- 50- 20191001 DeNuk "Politieke partijen in actie tegen verkoop sociale huurwoningen"
- 52- 20200918 DeNuk "Verkoop huurwoningen aan belegger van Mourik escaleert: toezichthouder op Mitros verdwaalt in eigen procedure"
- 55- 20210122 DeNuk "Gemeente en toezichthouder akkoord, huurders verzetten zich"
"Mitros schuift huurwoningen naar vastgoedbaas"
- 58- 20210131 DeNuk "Oud-wethouder Jansen (SP) beantwoordt geen vragen"
"Uitverkoop huurwoningen aan beleggers (2): huurster Kor van der Kooij krijgt er nog steeds buikpijn van"
- 63- 20210308 DeNuk "Ook GroenLinks, D66, CDA en PvdA speelden een opmerkelijke rol"
"Nuk-verhalen over uitverkoop van sociale huurwoningen door Mitros leiden tot posteractie"
- 64- 20210309 DeNuk "Moderne woningnood. Het onbetaalbare Utrecht (3)"
"Suze (72) ziet hoe Utrecht yuppenparadijs wordt: 'Sociale huurwoningen moeten niet naar beleggers'"
- 67- 20210312 DeNuk "Plicht tot sociale verhuur ontduken. Woningnood in de stad (4)"
"Mitros hield verkochte huurhuizen buiten prestatieafspraken. 'Neigt naar misleiding' zegt hoogleraar Boelhouwer"
- 71- 20210315 DeNuk "De uitverkoop van huurwoningen aan beleggers (5). Hoe een ideële monumenten-NV naast de huizen greep."
"Staat de S van Mitros (3,7 miljard) voor Sociaal?"
- 75- 20210316 DeNuk "'onjuist en misleidend'"-"De PvdA stelt reeks kritische vragen over uitverkoop sociale huurwoningen"
- 76- 20210405 DeNuk "'Prestatieafspraken' rond sociale huurwoningen zijn schijnvertoning"
"Wonen in 030 (6):Kanaleneiland-flat van 450 euro sociale huur naar 1500 vrije huur; kooprijzen flats inmiddels boven drie ton"
- 80- 20210424 DeNuk "Oud-wethouder Wonen reageert op NUK-serie over verkoop aan belegger"
"SP-er Paulus Jansen tevreden over 'zorgvuldige' verkoop huurwoningen in binnenstad"
- 85- 20210614 DeNuk "Commentaar"- "Mitros boycot De Nuk: 'Artikelen hebben polariserende werking'"

Proefschrift: [https://www.rug.nl/research/portal/nl/publications/insecure-tenure\(e4657d48-5398-4582-b17f-f0d400dd87f8\).html](https://www.rug.nl/research/portal/nl/publications/insecure-tenure(e4657d48-5398-4582-b17f-f0d400dd87f8).html)

(het vervolg)

- 87- 20211120 DeNuk *"GroenLinks, SP en D66 helpen beleggers en Mitros (én lopen mee in woonprotest)"*
"Verkoop huurwoningen binnenstad voor de rechter"
- 90- 20211124 DeNuk *"Mitros en overheid verdedigen bij rechtbank huizenverkoop aan belegger"*
"Rechter: 'De beslissingen van de minister zijn redelijk kort door de bocht'"
- 92- 20220102 DeNuk *"Cees Grimbergen over een jaar speurwerk voor De Nuk naar de Utrechtse wooncrisis.*
Wat leverde het op?"
- 93- 20220104 DeNuk *"Mitros en gemeente winnen. Huurdersbelangen tellen niet"*
"Rechters oordelen: verkoop huurwoningen aan belegger akkoord"
- 96-** 20220105 DeNuk *"Mitros, overheid en rechters leren niet van Toeslagenaffaire"*
"COMMENTAAR: Rechtbank luistert niet naar burger en bevordert Wooncrisis"
- 98- 20211223 vonnis (huurder/MinBZK) (ecli:nl:rbmne:2021:6242 - ecli:nl:rbmne:2021:6243)
- 108- 20210524 [reactie aan Utrechtse gemeenteraad inzake prestatieafspraken 2021](#)
- onthutsende Woningnet informatie vooral voor woningzoekenden; zeer laag aantal via normale weg.
- ondermijning Huisvestingsverordening Utrecht (alle woningen zelf toewijzen).
- 'illegale' contracten aangaan, 'illegaal' 'omkatten' campuswoningen, 'illegaal' verloten met voorwaarden, etc.
- minder kansrijke woningzoekenden zowel buiten- als uitsluiten (verhuurder wil zelf gaan bepalen wie, waar voor hoelang mag wonen); riekt naar discriminatie.
- huurdersorganisaties functioneren nog steeds niet (zeker niet bij tegenstrijdige belangen; vaste en tijdelijke contracten; wanneer zorgelijke signalen serieus nemen; zorgplicht).
- voortdurend woonzekerheid blijven aantasten (koop breekt geen huur, maar simpele beleidswijziging breekt in ogen verhuurder huurbescherming volledig af).
- vermorzelen kwetsbare huurders ongewenst (wederom dreigen met huisuitzettingen).

Wijziging van de Huisvestingswet 2014

Dit wetsvoorstel strekt tot verbetering van de werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid van de Huisvestingswet 2014. Om dit te bereiken worden de regels aangaande woonruimteverdeling, woonruimtevoorraadbeheer en de sturing en het toezicht op het lokale huisvestingsbeleid aangevuld en aangepast. Daarnaast worden een aantal technische wijzigingen doorgevoerd en wordt verduidelijkt hoe de Huisvestingswet 2014 zich in de praktijk verhoudt tot andere aanverwante wet- en regelgeving.

Consultatie gegevens

Publicatiedatum	19-11-2021
Einddatum consultatie	12-01-2022
Status	Actief
Type consultatie	Wet
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Onderwerpen	Huren en verhuren

[Geef uw reactie op deze consultatie](#)

Publicatie reacties

Reacties worden gepubliceerd tijdens de loop van de consultatie. Alleen die reacties worden gepubliceerd waarvan is aangegeven, door de inzender, dat deze openbaar mogen zijn.

Doelgroepen die door de regeling worden geraakt

Gemeenten, provincies, woningcorporaties, huurders en verhuurders worden door deze regeling geraakt. Zij zijn allen betrokken geweest bij de voorbereiding van dit wetsvoorstel.

Verwachte effecten van de regeling voor de doelgroepen

Uit de evaluatie blijkt dat de Huisvestingswet 2014 voorziet in een grote behoefte van gemeenten om regels te kunnen stellen over woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer. Daarbij is waardering voor het feit dat de wet het mogelijk maakt dat de huisvestingsverordening zoveel mogelijk aansluit bij de lokale omstandigheden. Op basis van de evaluatie kan in zijn algemeenheid geconcludeerd worden dat doelstellingen van de Huisvestingswet 2014 worden bereikt en de regeling gehandhaafd dient te blijven. De regering acht grote stelselwijzigingen dan ook niet nodig noch wenselijk. Dit laat echter onverlet dat er wel zaken zijn die binnen het stelsel van de Huisvestingswet 2014 beter kunnen en aanpassing behoeven. De voorgestelde wijzigingen hebben dan ook tot doel om de mogelijkheden voor woonruimteverdeling en -voorraadbeheer verder te verbeteren voor alle partijen die hierbij betrokken zijn.

Waarop kunt u reageren

Er kan gereageerd worden op het gehele wetsvoorstel.

Downloads

<i>Concept regeling</i>	87 kB
Wetsvoorstel - wijziging van de Huisvestingswet 2014	
<i>Ontwerp toelichting</i>	335 kB
Memorie van Toelichting - Wijziging van de Huisvestingswet 2014	
<i>Integraal Afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)</i>	68 kB
Beantwoording vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK) - wijziging van de Huisvestingswet 2014	



Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdammers



Column

Het staat er echt: 700 euro voor een kamer van 13 vierkante meter. Op Zuid. Met een gedeelde keuken en gedeeld sanitair. Je zou denken dat je daar een heel huis voor kan huren. Niet dus. Als je een laag of gemiddeld inkomen hebt, kun je een betaalbare woning wel op je buik schrijven. Vooral jongeren worden de stad uitgedreven.

Brenda Stoter Boscolo 14-10-20, 09:00 Laatste update: 12:18

Dankzij mijn broertje Derwin ben ik verwickeld in een wanhopige huizenjacht. In aanmerking voor een koopwoning of particuliere woning komt hij niet vanwege zijn inkomen. Daarom maar sociale huur. Ik reageerde laatst namens hem. Plek 458. Voor een flatje in de Peperklip op Zuid. Wij mochten er vroeger niet eens komen, vanwege de criminaliteit, nu is het een gewilde woning.

Rotterdam is al jaren bezig met het opknappen van wijken. Officieel om een 'mooie mix tussen lage, midden en hogere inkomens te creëren', maar in de praktijk betekent dit dat mensen met een minder inkomen plaats moeten maken voor de rijkere, met name van buiten de stad. In de Afrikaanderwijk kunnen mensen wiens oude woning gesloopt wordt een nieuwe woning niet eens meer betalen.

Je merkt het vooral op Zuid, maar in heel Rotterdam is gentrificatie aan de gang. Laatst sprak ik een vrouw die al haar hele leven in West woont, net als haar vader en haar volwassen kinderen. Een van hen woont sinds kort weer noodgedwongen thuis. Haar schoondochter ook. Gescheiden leven terwijl je net een kind hebt gekregen, zie je het voor je? "De huurmarkt is totaal verrot", zei de vrouw.

Het wrange is dat haar familie daar iedereen kent, iedereen helpt, en zich al tig jaren inzet voor een veiligere en gezellige woonomgeving, samen met andere buurtbewoners. Modelburgers, een beetje het volkswijktype. En nu kan de jongere generatie oprassen.

Ook ik heb **dramatische herinneringen** aan de zoektocht naar een woning. Jarenlang woonde ik in een studio in een studentencomplex. Toen SSH het gebouw overnam van Stadswonen, begonnen ze **direct met het versturen van oprotbrieven** naar alle afgestudeerden. We gaven allemaal hetzelfde antwoord: we willen wel, maar kunnen niet weg. Weet je wat SSH deed? **Dreigen met een rechtszaak**.

Na vijftien jaar op de wachtlijst van Woonnet, vond ik eindelijk een woning. Maar schrijf je je niet direct op je achttiende in, ben je jong en heb je geen topinkomen, dan word je uit je oude, vertrouwde buurt verdreven. Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes met havermelk en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdammers. Nog even en het is hier net Amsterdam.

Bron:

<https://www.ad.nl/rotterdam/leuk-hoor-al-die-peperdure-flats-cafe-lattes-en-bakfietsmoeders-zonder-rasechte-rotterdammers~a6136ad4/>



In de tijd waarin hoeren en dronken zeelui nog op Katendrecht liepen, kon je moeiteloos een woning vinden



Column

Een Rotterdams accent valt nogal op in Amsterdam. Ze vragen dan ook steevast waar ik precies woon. "Geboren en getogen op Zuid!", roep ik dan. En dan zie je hun ogen oplichten. Want het luxe Kop van Zuid kennen ze wel. Woon ik soms ook in een woontoren of nieuwbouwwijk? Natuurlijk niet. De middenmoter kan geen 1500 euro aan huur ophoesten. En sociale huurwoningen zijn er in de hele omtrek amper meer te krijgen.

Brenda Stoter 14-10-21, 21:30 Laatste update: 15-10-21, 12:44

Dat was vroeger wel anders. In de tijd waarin de hoeren en dronken zeelui nog op Katendrecht liepen en Boulevard Zuid nog gewoon 'de Laan' werd genoemd, kon je moeiteloos een woning vinden op Zuid. In de Afrikaanderwijk bijvoorbeeld. Niemand wilde er wonen, maar jij wel. Want jij bent er geboren en getogen. Voor jou is het thuis.

Inmiddels zijn alle mensen die ik kende in de Afrikaanderwijk noodgedwongen verhuisd. Oude woningen moesten plaatsmaken voor nieuwbouw. Onbetaalbare woningen, dus verhuisden ze naar een andere wijk. Degenen die uit huis gingen, trokken naar een andere stad. "Rijk erin, armen eruit", vatte een kennis het Rotterdamse woningbeleid samen.

Machteloos

Eens, maar de meeste puin werd veroorzaakt door Den Haag. Door politici die onze volkshuisvesting aan de markt overlaten, waardoor beleggers en huisjesmelkers van buiten de stad alle woningen inpikken, en door de verhuurheffing. Woningcorporaties staan ook machteloos. In mijn geval verergerden ze zelfs het probleem. Een paar jaar geleden werd ik mijn studio uitgedreven door SSH. Wanhopige telefoontjes werden beantwoord met dreigbrieven. Geen student meer, dus wegwezen. Waarheen, dat interesseerde ze niet: ik moest en zou gaan, desnoods naar Schiedam. En snel, anders zouden ze de rechter inschakelen.

Wij willen gewone huizen voor redelijke prijzen. En we zijn het zat om ons ongewenst te voelen in onze eigen stad

Je ongewenst voelen in je eigen stad: de 37-jarige Robert kan erover meepraten. Vijftien jaar staat de fysiotherapeut ingeschreven voor een sociale huurwoning, maar nog steeds haalt hij de top 10 niet. Machteloos voelt hij zich, in een huis met een tijdelijk huurcontract en nul vooruitzichten op een vaste stek.

Als een aasgier

Zelf vond ik na vijftien jaar op de wachtlijst eindelijk een woning, toch ga ik aankomend weekend naar de woonopstand in de Afrikaanderwijk. Verandering eisen voor niet alleen de arme Rotterdammer, maar voor iedere starter, gescheiden ouder of gezin met een middeninkomen. Wij willen geen luxe nieuwbouw waar de zoveelste niet-Rotterdammer als een aasgier op afkomt. Wij willen gewone huizen voor redelijke prijzen. En we zijn het zat om ons ongewenst te voelen in onze eigen stad.

Bron:

<https://www.ad.nl/rotterdam/in-de-tijd-waar-in-hoeren-en-dronken-zeelui-nog-op-katendrecht-liepen-kon-je-moeiteloos-een-woning-vinden~ab584dbb/>



Vijftien jaar ingeschreven voor sociale huurwoning, maar Robert (37) maakt steeds geen kans



▲ Robert (37) heeft zich ingeschreven. © van de Venen

Vijftien jaar ingeschreven staan voor een sociale huurwoning en dan nóg aangewezen zijn op de antikraakmarkt. Voor sommige Rotterdammers is het de keiharde realiteit. Ook Robert (37) zit in dat schuitje, maar boos of teleurgesteld wil hij zichzelf niet meteen noemen. "Wat overheerst, is een gevoel van machteloosheid."

Raymond Rotteveel 14-10-21, 13:30 Laatste update: 14-10-21, 14:35

In zijn tijdelijke woning klapt de 37-jarige fysiotherapeut z'n laptop open. "Ik zal je wat voorbeelden laten zien. Hier, gereageerd op een huurhuis in de Jagerslaan in Feijenoord. Positie 102 van 503. Ook in Feijenoord: plek 73 van 349. In Kralingen-Crooswijk, waar ik oorspronkelijk vandaan kom, nummer 17 van 433. En ze nodigen meestal alleen de eerste vijf uit voor een bezichtiging hè. Vergeet het dan maar."

Gekmakend noemt hij de zoektocht naar een sociaal huurhuis. Zelfs in een stad waar het relatief gezien nog meevalt met de wachtlijsten. Zo blijkt uit een eerder dit jaar gepubliceerd onderzoek van de NOS dat je in Utrecht gemiddeld elf jaar voor een sociale huurwoning in de rij staat. In Noord-Holland kan het langer dan zeventien (!) jaar duren, terwijl de wachttijd in Rotterdam 'slechts' ruim twee jaar bedraagt.

[Tegenwoordig kom ik niet eens in de buurt van een bezichtiging](#)
Robert (37)

Flinke status

Toch is de praktijk een stuk weerbarstiger. "Zes jaar geleden kreeg ik nog weleens een huisje aangeboden. Tegenwoordig kom ik niet eens in de buurt van een bezichtiging. Je zou toch zeggen dat je een flinke status hebt opgebouwd als je vijftien jaar ingeschreven staat, maar dat valt vies tegen." Een belletje naar woningcorporatie Woonstad Rotterdam leert dat 'er momenteel veel urgente gevallen zijn'. Een ander profiel kan ook meespelen, laat een medewerkster weten: "Dan kun je als alleenstaande wel snel reageren, maar krijgt een gezin met een kind alsnog voorrang." Hoe frustrerend dat kan zijn, merkte Robert onlangs nog. "Ik had om acht uur 's avonds op iets gereageerd. Pats, tweede plek, jackpot! Eindelijk een goeie kans, dacht ik. Ik stond te dansen in de kamer. Een dag later was ik ineens gezakt naar de veertiende plek. Inmiddels sta ik 42ste van de 902. Dan hoor je dat er veel urgentieverklaringen zijn en dat snap ik best. Geef mensen die in een moeilijke situatie zitten alsjeblieft een huis, maar ik denk ook: en ik dan?"

Urgent

Woonstad-woordvoerder Eric Smulders verwijst naar het jaarrapport 2020 van de corporatie, waaruit blijkt dat het aantal woningzoekenden de laatste vijf jaar met 65 procent is toegenomen. Daarbij stuwt het aantal urgenten de wachttijd op van gemiddeld 35 naar bijna zestig maanden. "Dat verklaart voor een deel waarom je met zo'n lange inschrijvingstijd toch in de knel kan komen. De urgenten verdringen op dit moment de reguliere huizenzoekers. Maar de huidige wooncrisis is complex en heeft meerdere oorzaken. Een groeiend aantal inwoners, meer éénpersoons-huishoudens, statushouders, noem maar op. En het tekort aan woningen en de gebrekkige doorstroming spelen een grote rol. De markt zit op slot. Dat ligt niet aan de vraag, maar aan het aanbod. Wat dat betreft is het goed dat de mensen gaan demonstreren. Er moet een signaal aan Den Haag worden afgegeven."

Echt rust heb je in deze situatie natuurlijk nooit
Robert (37)

Wat rest voor Robert is de 'alternatieve' woonsector. "Ik heb nu een tijdelijk huurhuis met een opzegtermijn van drie maanden, dat is al stressvol. Binnenkort verhuis ik naar een antikraakwoning en daar krijg je vier weken van tevoren te horen dat je eruit moet. Als dat gebeurt, schiet je stresslevel meteen naar honderd. Ik kan er best goed mee omgaan, maar je vraagt je ook continu af waar je terecht gaat komen. Echt rust heb je in deze situatie natuurlijk nooit."

=====
Woonprotest in Rotterdam

Betaalbare huizen voor iedereen, investeren in volkshuisvesting, meer woningen voor mensen met een beperking en het bevrozen van huren voor vijf jaar. Het zijn enkele eisen van de actiegroepen en partijen die 17 oktober een landelijke protestmars in Rotterdam houden. Onder de naam Woonopstand wordt stelling genomen tegen het huidige woonbeleid en 'de wooncrisis die steeds meer mensen, jong en oud, huurders en kopers, raakt'. Er wordt gedemonstreerd tegen gedwongen verhuizingen, huisuitzettingen, dakloosheid, woningnood, lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen en 'discriminerende regels' zoals de Rotterdamwet. In navolging van Amsterdam, waar een eerdere demonstratie (Het Woonprotest) in september ruim 15.000 mensen op de been bracht, hoopt de organisatie ook in Rotterdam 'een krachtig geluid' te laten horen: 'Wees solidair en strijd samen voor onze woontoeekomst'. Het programma van de Woonopstand begint om 14.00 uur in het Afrikaanderpark op Zuid, waarna de mars om 15.30 uur over de Erasmusbrug richting Markthal (Blaak) gaat. Rond 17.00 uur wordt de demonstratie afgesloten.

Bron: <https://www.ad.nl/wonen/vijftien-jaar-ingeschreven-voor-sociale-huurwoning-maar-robert-37-maakt-steeds-geen-kans~a0d55f4a/>



Opinie: SSH houdt zich niet aan recht op huurbescherming



Studentenhuysvester SSH scherpt de regels voor zelfstandige huurwoningen aan. 32-jarigen moeten vanaf juni hun studio echt uit. Utrechter Dré Hopmans vindt dat de SSH huurders, ondanks een rechtsgeldig contract, op straat zet.

Dré Hopmans 15-02-20, 12:00

Met enige verbazing heb ik, als bezorgde Utrechter, het artikel gelezen over de plannen van de SSH om de regels voor huurwoningen aan te scherpen. In totaal kunnen vanaf juni 1500 zittende SSH-huurders in grote problemen komen. Deze huurders zijn met instemming van de SSH huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd en met volledige huurbescherming aangegaan voor een 'goedkope', reguliere woning.

Het gaat om woningen die de SSH volgens de huidige wetgeving en de spelregels van de gemeenteraad via Woningnet moet aanbieden. Amper vijf jaar geleden verklaarde de SSH tegenover de rechter nog dat het om gewone woningen gaat, waar huurders kunnen blijven wonen zolang zij willen. En nu opeens niet meer.

Exit

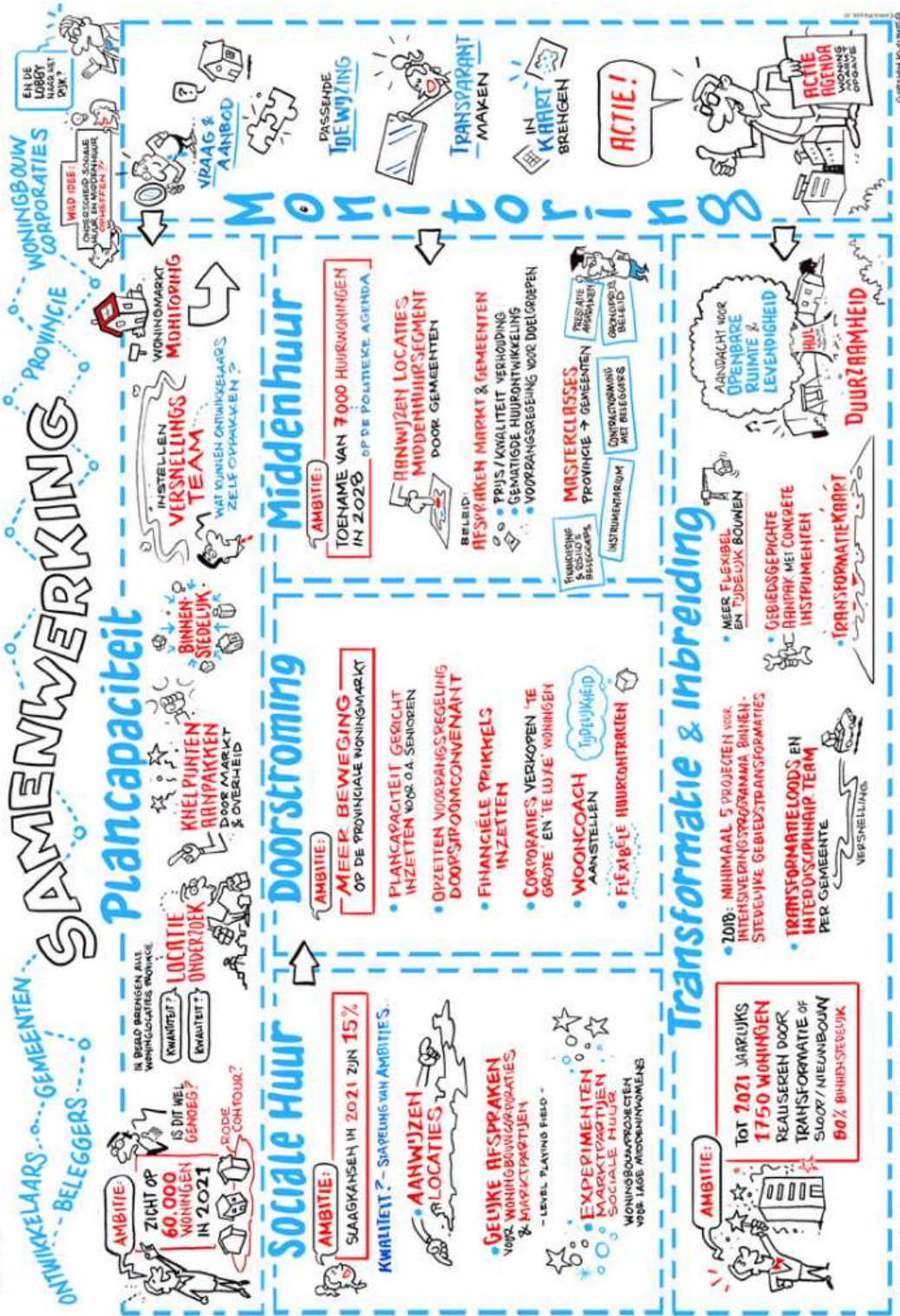
Deze groep huurders hangt het zwaard van Damocles boven het hoofd. Het gaat om een definitieve exit zonder het aanbieden van andere passende woonruimte. Het vinden van passende woonruimte (bij andere verhuurders) was zo'n vijf jaar geleden nog wel mogelijk, maar is er nu door de algehele woningschaarste niet meer. Feitelijk worden de huurders met 'oude' contracten aan hun lot overgelaten.

Het kan toch niet zo zijn, dat een simpele beleidswijziging bij de verhuurder voldoende is om een eind te maken aan de volledige huurbescherming. Met de meest recente beleidswijzigingen komt de SSH terug op eerdere afspraken. In het meest recente beleidsstuk van de SSH valt te lezen: 'De SSH stapt af van contracten voor onbepaalde tijd' en ... 'deze [zelfstandige] woningen op den duur vrij kunnen maken voor studenten'. Voor studenten vrijmaken, lijkt duidelijk het einddoel te worden. Dat al dit handelen in strijd is met de wet, deert de SSH duidelijk niet. De minister heeft dit niet alleen wettelijk vastgelegd, maar heeft dit ook tijdens de behandeling van de huidige wetgeving in de kamer op 12 april 2016 uitgesproken: *'Bestaande contracten worden gerespecteerd'*.

Afsluitend. Als de huurbescherming door simpele beleidswijzigingen (nieuwe regels) verhuurders buitenspel is te zetten, dan moet iedere huurder zich echt zorgen gaan maken. Dat betekent een definitief einde van de huurbescherming. Zeker als verhuurders ook geen boodschap hebben aan wat door onze raadsleden is beslist. Eigen beleid en regels gaan dan boven wet- en regelgeving.

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/opinie-ssh-houdt-zich-niet-aan-recht-op-huurbescherming~a5e0d13d/>

ACTIEAGENDA - WONINGMARKTOPGAVEN PROVINCIE UTRECHT



Onderwerp-internetconsultatie: Regeling tijdelijke huurcontracten wezen

Sub-onderwerp (moeilijke/ingewikkelde oplossing, zie Nederland):

- iedere woningzoekende heeft er vrede mee, als wees voorrang krijgt en zo niet dakloos wordt.
- een wees is niet dezelfde woningzoekende als iedere andere woningzoekende.
- ieders woonzekerheid niet (blijven) aantasten; wonen is grondrecht.
- dakloos worden is **aller zwaarste straf** in huurrecht; nog zwaarder voor wees.
- wees zet je niet op straat.
- wees alert, dat wezen deel van gezin uitmaken waarvan juist huurder is komen te overlijden.
- wees heeft recht op juiste en volledige informatie; intro '*nabestaandeloket*'.
- wees helpt je extra door bijv. omzetten van *woonduur* in *inschrijftijd*; eerst kan wees vanaf je 18^e levensjaar inschrijftijd opbouwen.
- wees biedt je **geen tijdelijk contract** aan, **maar woonzekerheid**.
- wees mag niet rechteloos zijn.
- verlies het morele en menselijke kompas niet uit het oog.
- mogelijk moet het een taakstelling van overheid/gemeenten worden.
- geen enkele gemeente heeft er baat bij, dat wees dakloos wordt; mogelijke schade mogelijk €100.000.
- wees scherp op wetten en regels.
- *huisvestingsverordening* (Hvv) **aanvullen met voorrangregels voor wezen**; hardheidsclausule mag evenmin ontbreken; bij inperking van *vrije vestiging* moet gemeenteraad dit via Hvv regelen. Corporaties zijn helemaal niet autonoom in toewijzen van 'wie wat voor hoelang mag huren' Nieuwe regels rond Hvv en *huisvestingswet 2014* niet bij iedere gemeente bekend, waarin bepaald is: gemeente mag geen (aparte) afspraken met corporaties meer maken, anders handelen in strijd met *huisvestingswet 2014* (zie 1^{ste} voetnoot).
- **art.7:268 BW** is **niet meer bij de tijd** (toen was woningnood niet zo groot als nu); kinderen willen wel 'uitvliegen', maar kunnen niet 'uitvliegen'; kinderen moeten soms als *boemerangkinderen* terugkeren; kinderen moeten wel medehuurder kunnen worden; **wezen niet laten vermorzelen** door art.7:268 BW; *toeslagen*-affaire niet door *wezen*-affaire laten opvolgen.
- wees scherp op *woonfraude* (voordringen, discrimineren van leeftijdsgenoten)

Sub-onderwerp (simpele/eenvoudigere oplossing, zie België):

- dezelfde problemen met wezen/achterblijvers in het verleden
- wezen mogen nu (als zij dit willen) huurcontract voortzetten; geen coullance of verordening nodig om dit te regelen; **slechts de wens uitspreken om contract voort te willen zetten is voldoende**. Deze versoepeling sinds 2010 doorgevoerd. In België is de *menselijke maat* teruggekeerd.

Zie link: <https://www.internetconsultatie.nl/wezenregeling>

Instromer/nieuwkomer/starter (onzelfstandig → zelfstandig) (te weinig inschrijftijd bij Woningnet)

- | | |
|--------------------------|---|
| Mogelijkheden | (opbouw inschrijftijd) |
| - campuscontract | (art.7:274d BW) (4-7 jaar) |
| - jongerencontract | (art.7:274c BW; leeftijd tot 28 jaar)
(5 jaar+evt. 2 jaar extra)
↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11a Hw) |
| - promovendicontract | (art.7:274e BW) (4-5 jaar) |
| - tijdelijk huurcontract | (art.7:271 BW) (max 2 of 5 jaar) tussentijds opzegbaar
↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11b Hw) |
| - loting | (niet relevant) |
| - woningruil | (nvt; eerst moet er iets te ruilen zijn) |

Kanttekening: op voorzienbare gebeurtenissen kan men plannen om te verhuizen

Relevante vragen:

- hoeveel twintigers uit de stad Utrecht staan bij Woningnet ingeschreven?
- wat is hun gemiddelde inschrijftijd?

Relevant om te weten, als de gemiddelde inschrijftijd laag is, dan kan voorlichting een punt van aandacht vragen.

Doorstromer (zelfstandig → zelfstandig)

Redenen om te verhuizen/levensloopgebeurtenissen

- studie, arbeid, gezin
- scheiding, verweduwing, verlies baan

Vaak is de reden: een onvoorziene gebeurtenis kan het plan om te verhuizen verstoren.

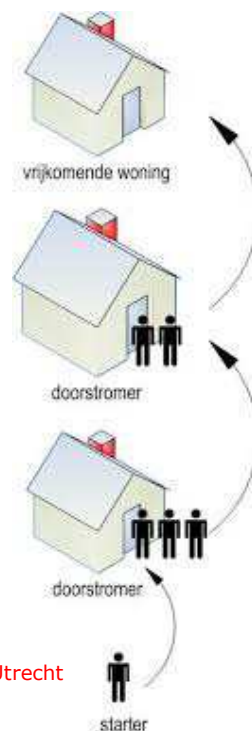
Mogelijkheden

- regulier zoeken (bij voldoende inschrijftijd)
(afhankelijk wel/niet gedeeltelijk behoud inschrijftijd)
(bij behoud 75%-inschrijftijd dan kan men na 2½ jaar weer doorstromen) **situatie regio Utrecht**
- woningruil (inschrijftijd Woningnet nvt; *huisjehuisje*)

spoedzoeker

- tijdelijk huurcontract (art.7:271 BW) (max 2 of 5 jaar) **tussentijds opzegbaar**
↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11b Hw)
- loting (niet relevant)

Uitstromer (overlijden, verhuizen naar buiten de regio)



Verskil tussen *jongerencontract* en *campuscontract*; niet iedereen zal hiermee direct bekend zijn.

Jongeren met *jongerencontract*

- Doelgroep *alle jongeren*, die de leeftijd van 28 jaar nog niet hebben bereikt.
- Minimaal woonduur van 5 jaar gegarandeerd.
- Meerdere sabbatsjaren achter elkaar mogelijk; redenen irrelevant.
- Hoeven niets aan te tonen.
- Uitloop met 2 jaar mogelijk.
- Behoud van inschrijftijd Woningnet.
- Langere woonzekerheid geboden; max.7 jaar;
jongerencontract kan een huurcontract voor onbepaalde tijd worden (na 7 jaar vervalt deze extra opzeggingsgrond van het *jongerencontract*)

Jongeren met *campuscontract*

- Doelgroep *alle (voltijds) studenten*.
- Tijdens voltijdsstudie woonduur gegarandeerd.
- Sabbatsjaar eventueel mogelijk; reden vaak relevant.
- Moeten aantonen nog student of promovendus zijn.
- Geen uitloop mogelijk.
- Geen behoud van inschrijftijd Woningnet.
- Langer blijven wonen mogelijk, zolang de huurder niets hoeft aan te tonen; schijnzekerheid; permanent zwaard van Damocles boven je hoofd.

In sommige gevallen is het voor sommige studenten, die al ver in hun studie zijn gevorderd, veel aantrekkelijker om een *jongerencontract* aan te gaan, dan een *campuscontract*.

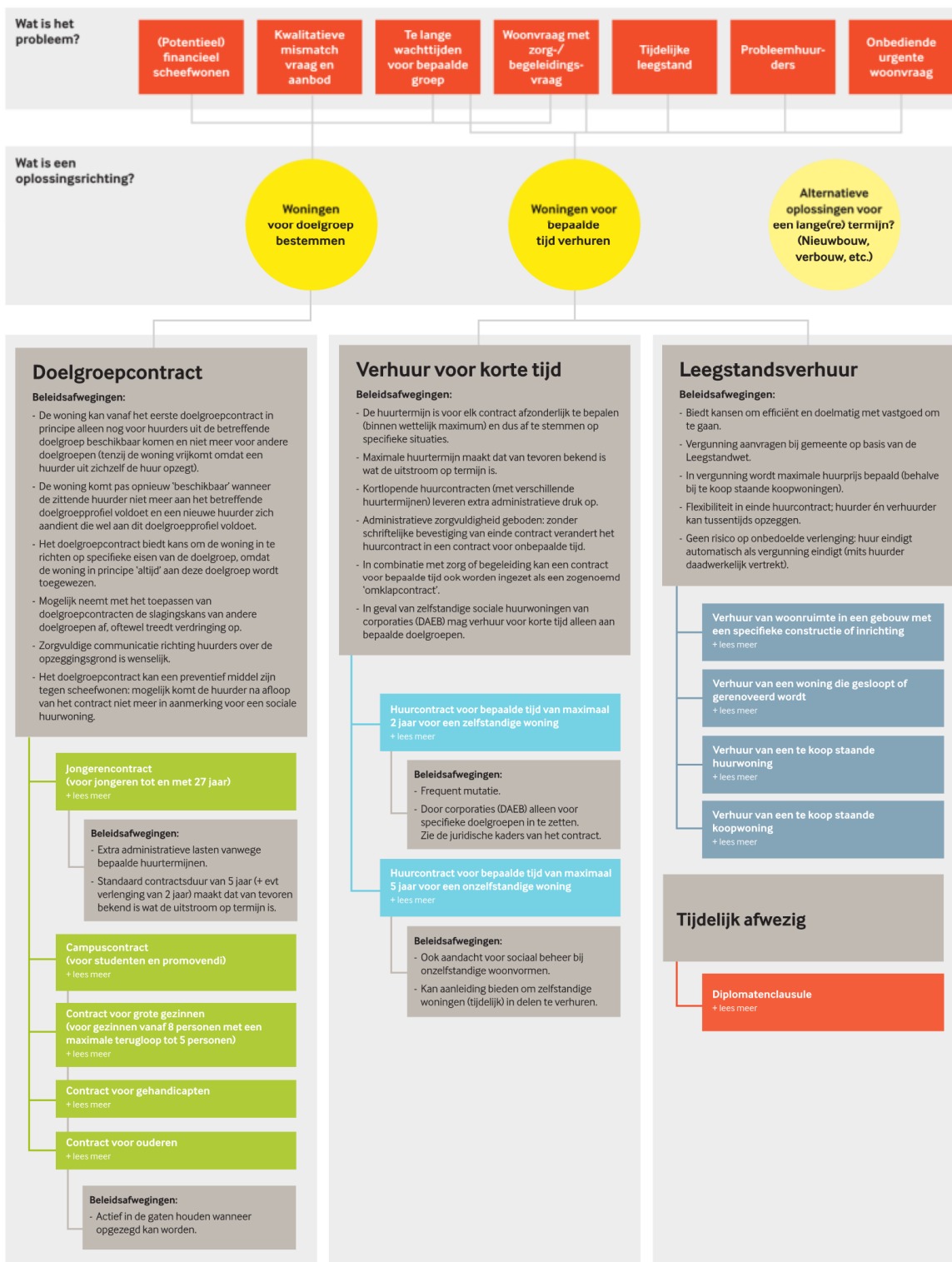
Ook ex-student-jongeren kunnen doorstromen naar een woning met *jongerencontract*; zgn. *jongerenwoning*.

Voor de volledigheid: jongeren zijn personen die nog niet de leeftijd van 28 jaar hebben bereikt.

Verder moet een student er rekening mee houden, dat als de student straks *collegegeld per vak wil betalen* en dat de student mogelijk niet meer als voltijdsstudent wordt aangemerkt en dat na het moeten aantonen van 'student te zijn' het *campuscontract* voor deze student ontbonden moet worden daar deze student geen voltijdsstudent meer is.

Beleidsmatig afwegingskader bij werken met tijdelijke huurcontracten

Klik op de contracten voor een toelichting op de juridische kaders en randvoorwaarden



Doelgroepcontract

Woonruimte voor een specifieke doelgroep

Soms heeft woonruimte een bestemming. De woningen moeten dan beschikbaar blijven voor een bepaalde doelgroep. Mensen die buiten deze doelgroep vallen mogen hier niet wonen.

Jongerencontract Voor wie: Jongeren tot 28 jaar	Wat moet er in het huurcontract staan? <ul style="list-style-type: none">- De woonruimte is bestemd voor een jongere.- Na het beëindigen van de huur wordt de woning opnieuw verhuurd aan een jongere. Of aan een student of promovendus.	Opzeggen huurder Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen: <ul style="list-style-type: none">- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.	Opzeggen verhuurder Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont. U kunt op zijn vroegst opzeggen tegen 5 jaar, of 7 jaar bij verlenging. Uw minimale opzegtermijn is dan 6 maanden.	Modelcontract Op de website van Platform31 vindt u een voor de verhuur aan jongeren of promovendi.
Campuscontract Voor wie: Student of promovendus	Wat moet er in het contract staan? <ul style="list-style-type: none">- De woonruimte is bestemd voor een student/ promovendus.- Na beëindiging van de huur wordt de woning opnieuw verhuurd aan een student of promovendus (of jongere) verhuurd.	Opzeggen huurder Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen: <ul style="list-style-type: none">- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.	Opzeggen verhuurder Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont.	Modelcontract Op de website van Platform31 vindt u een modelcontract voor de verhuur aan promovendi.
Grote-gezinnencontract Voor wie: Gezinnen met 8 of meer personen	Wat moet er in het contract staan? <ul style="list-style-type: none">- De woonruimte is bestemd voor een gezin van 8 of meer personen.- Bij beëindiging van het contract, wordt de woning opnieuw verhuurd aan een gezin van 8 of meer personen.	Opzeggen huurder Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen: <ul style="list-style-type: none">- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.	Opzeggen verhuurder Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont.	Modelcontract Op de website van Platform31 vindt u een modelcontract voor grote gezinnen.
Gehandicapten Voor wie: Mensen die als gevolg van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervinden	Opzeggen huurder Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen: <ul style="list-style-type: none">- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.	Opzeggen verhuurder Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont.	Modelcontract Op de website van Platform31 vindt u een modelcontract voor de verhuur aan gehandicapten.	
Ouderen Voor wie: Ouderen	Opzeggen huurder Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen: <ul style="list-style-type: none">- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.	Opzeggen verhuurder Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont.	Modelcontract Op de website van Platform31 vindt u een modelcontract voor de verhuur aan ouderen.	

Leegstandsverhuur

Woonruimte staat tijdelijk leeg

Een woning kan tijdelijk leeg staan. Bijvoorbeeld omdat het huis te koop staat en de eigenaar of de huurder al is verhuisd. Ook kan het komen doordat de woning gesloopt of gerenoveerd moet worden. Het is mogelijk om deze woningen tijdelijk te huren of te verhuren, onder bepaalde voorwaarden.

Woonruimte in een gebouw met specifieke constructie of inrichting

Voorwaarden aan het gebouw

- Het gebouw heeft een specifiek doel, dat blijkt uit de constructie ervan of de inrichting. Zoals:
 - groepswoonwoning
 - verzorging of verpleging
 - logiesvoorziening
 - onderwijs

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in het contract staan?

- Melding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend.
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat.

Duur contract

Minimaal 6 maanden, maximaal 10 jaar.

De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt. De huur kan ook tussentijds opgezegd worden.

Opzeggen

- De gemeente verleent een vergunning voor maximaal 2 jaar.
- Verlenging is mogelijk voor maximaal 1 jaar.
- De maximumduur van de vergunning is 10 jaar.

Is er sprake van een onthefving van het besloten huurbeding? Dan wordt vergunning voor tijdelijke verhuur verleend voor de duur van die onthefving.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 3 maanden van tevoren doen.

Woonruimte in een huurwoning die gesloopt of gerenoveerd wordt

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in het contract staan?

- Melding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend.
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat.

Duur contract

Minimaal 6 maanden, maximaal 7 jaar.

De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt.

Opzeggen

- De gemeente verleent een vergunning voor maximaal 2 jaar.
- Verlenging is mogelijk voor maximaal 1 jaar.
- De maximumduur van de vergunning is 7 jaar.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten. Een nieuwe vergunning is dus iets anders dan een verlenging van de huidige vergunning.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat minimaal 3 maanden van tevoren doen.

Woonruimte in een te koop staande huurwoning

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in elk geval in het contract staan?

- Melding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend.
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat.

Duur contract

Minimaal 3 maanden, maximaal 5 jaar.

De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt.

Opzeggen

- De gemeente verleent een vergunning voor maximaal 2 jaar.
- Verlenging is mogelijk voor maximaal 1 jaar.
- De maximumduur van de vergunning is 5 jaar.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 2 maanden van tevoren doen.

Modelcontract

Op de website van Platform31 vindt u een modelcontract voor de tijdelijke verhuur van een te koop staande woning.

Woonruimte in een te koop staande koopwoning

Voorwaarden voor verhuur

De woning moet aan een van de volgende voorwaarden voldoen:

- het gaat om nieuwbouw;
- de vergunning is in de laatste 10 jaar maximaal 3 jaar verhuurd;
- in het jaar voordat de woning leeg kwam te staan, was de woning in gebruik van de eigenaar.

Voorwaarden voor verhuur

- Een schriftelijke huurovereenkomst.
- De verhuurder heeft een vergunning van de gemeente voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Wat moet er in het contract staan?

- Melding van de vergunning en van de periode waarvoor de vergunning is verleend.
- Melding van de maximale huurprijs die in de vergunning staat.
- Melding van de maximale huurprijs die in de Leegstandwet is afgegeven).

Duur contract

Minimaal 6 maanden, maximaal 5 jaar. De huur eindigt automatisch als de vergunning eindigt, maar kan ook tussentijds opgezegd worden.

Opzeggen

De gemeente verleent een vergunning voor 5 jaar.

Bij een nieuwe vergunning voor dezelfde woonruimte, moet er minimaal 5 jaar tussen twee vergunningen zitten. Een particuliere eigenaar krijgt maximaal voor 2 te koop staande koopwoningen tegelijk een vergunning.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 1 maand van tevoren doen.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat minimaal 3 maanden van tevoren doen.

Verhuur voor korte tijd

Verhuur voor een bepaalde periode

Soms is het mogelijk om een woning voor korte tijd te verhuren. Hiervoor gelden specifieke voorwaarden.

Huurcontract voor bepaalde tijd voor een zelfstandige woning

Voorwaarden

- Huur is voor een bepaalde tijd.
 - Huur duurt maximaal 2 jaar.
- Wat moet er in het contract staan?**
Een afgesproken huurtermijn van maximaal 2 jaar.

Duur contract

Het contract eindigt automatisch na de afgesproken termijn. De verhuurder moet dit wel schriftelijk minimaal 1 en maximaal 3 maanden van tevoren bevestigen aan de huurder.

Verlenging is mogelijk. Maar dan verandert het huurcontract in een contract voor onbepaalde tijd. Dit geldt ook als de eerste termijn korter was dan 2 jaar.

Tussentijds opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Tussentijds opzeggen verhuurder

De verhuurder mag niet tussentijds opzeggen.

Huurcontract voor bepaalde tijd voor een onzelfstandige woning

Voorwaarden

- Huur is voor een bepaalde tijd.
- Huur duurt maximaal 5 jaar.

Wat moet er in het contract staan?

Een afgesproken huurtermijn van maximaal 5 jaar.

Duur contract

Het contract eindigt automatisch na de afgesproken termijn. De verhuurder moet dit wel schriftelijk minimaal 1 en maximaal 3 maanden van tevoren bevestigen aan de huurder.

Verlenging is mogelijk. Maar dan verandert het huurcontract in een contract voor onbepaalde tijd, ook als de eerste huurtermijn korter was dan 3 jaar.

Tussentijds opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u tussentijds opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Tussentijds opzeggen verhuurder

De verhuurder mag niet tussentijds opzeggen.

Modelcontract

Op de website Platform31 vindt u een modelcontract voor een tijdelijke huurovereenkomst voor onzelfstandige woningen voor maximaal 5 jaar.

Tijdelijk afwezig

Huurder of eigenaar is tijdelijk afwezig

Een huurder of eigenaar is soms tijdelijk niet aanwezig. Bijvoorbeeld vanwege werk of studie in het buitenland.

Diplomatenclausule

Voorwaarden

De huurder en verhuurder spreken van tevoren af van wanneer tot wanneer de huurder de woning kan huren. Na deze termijn moet de woning weer beschikbaar zijn voor de consumentelijke bewoner of voor de eigenaar. De tijdelijke huurder moet dus vertrekken.

Wat moet er in het contract staan?

Dat de woonruimte moet worden ontruimd bij afloop van de afgesproken termijn, zodat de eigenaar of een andere huurder er weer kan wonen.

Duur contract

Verlenging is mogelijk als de huurder en verhuurder voor het einde van de bepaalde termijn opnieuw een bepaalde huurperiode afspreken. De verhuurder moet hierop opzeggen tegen het einde van de afgesproken termijn.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Opzeggen verhuurder

Bent u verhuurder en wilt u opzeggen? Uw opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat uw huurder in de woning woont.

Stemt uw huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet u de opzegging door de rechter laten toetsen.

Uw minimale opzegtermijn kan oplopen tot 6 maanden.

Insecure tenure

The precarisation of rental housing in the Netherlands

PhD ceremony: Ms C.J. Huisman

When: October 22, 2020

Start: 14:30

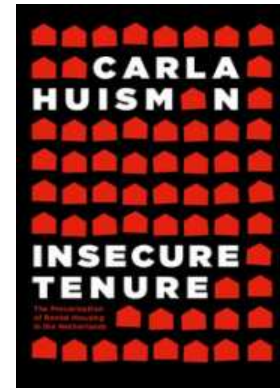
Supervisor: prof. dr. C.H. (Clara) Mulder

Co-supervisor: prof. dr. L.B. (Louise) Meijering

Where: Academy building RUG

Faculty: Spatial Sciences

Insecure tenure



Insecure Tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands

Secure housing is important for people's well-being. Uncertainty about if and when you will need to leave your home has a negative effect on ontological security, the psychological stability that people need to live a meaningful life. This thesis answers the question whether rental housing in the Netherlands, over the last twenty years, has become less secure. The conclusion is that Dutch renting is becoming precarious to a significant extent. The successive introductions of new temporary contract forms goes very quickly, as do the continuous steep rent increases and the increases of starting rents. Rules on security of tenure, rent ceilings and maintenance are in theory still strong, but in practice knowledge of these regulations is almost non-existent, and enforcement is so weak that the rules have become largely meaningless. Empirical evidence shows that the majority of young adults in Amsterdam has a temporary renting contract, rather than a permanent one or being an owner occupier. This process of increasing precarity of the Dutch rental sector, or in other words, precarisation, manifests itself simultaneously through three processes. These are the increasing widening of the situations in which temporary rental contracts are legally permitted, the non-enforcement of regulations and the overt discursive shift against renting in recent decades. Until recently the strength of the Dutch rental sector was that it offered almost as much security as buying a house. However, this strength is now being rapidly eroded – and it will not be easy to reverse this situation once it is too late.

Dissertation: [http://hdl.handle.net/\(...\)82-b17f-f0d400dd87f8](http://hdl.handle.net/(...)82-b17f-f0d400dd87f8)

Bron: <https://www.rug.nl/about-ug/latest-news/events/promoties/promoties-2020?hfId=117572>



Tijdelijk huren wint aan populariteit bij verhuurders:

"Huurcontracten voor onbepaalde tijd moeten wel de norm blijven"

Praktijkverhaal | 05-07-2021

Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad levert nieuwe woonkansen op, zo leest de nieuwste kamerbrief over de huurmarkt. Ook het inzetten van tijdelijke contractvormen lijkt een kansrijk stukje van de puzzel. De Wet doorstroming huurmarkt moest doorstroming beter mogelijk maken én betere huurbescherming introduceren voor tijdelijke huurders. Iris de Graaff, beleidsmedewerker bij BZK, licht toe of dat in de praktijk ook zo uitpakt én vertelt wat er na de wetsevaluatie gebeurt.

Waarom is Wet doorstroming huurmarkt ingezet?



Iris de Graaff, beleidsmedewerker bij BZK. Bron: privéfoto

"Het moet voor iedereen mogelijk zijn om een passende woning te krijgen, ook bij veranderingen op het gebied van inkomen, werk en gezinssamenstelling. Doorstroming in de woningmarkt is cruciaal om het systeem goed te laten werken. Voor deze wet bestond er geen generiek tijdelijk huurcontract. Daarom kozen verhuurders ervoor om hun woning niet tijdelijk te verhuren of dit te doen met een contract naar aard van korte duur. Dit type contract is bijvoorbeeld bedoeld voor vakantieverblijf en kent daarom geen huurbescherming. Huurders die zo'n contract krijgen, hebben vaak te maken met hoge huurprijzen en onzekerheid over de lengte van hun verblijf.

Op 1 juli 2016 ging daarom de Wet doorstroming huurmarkt 2015 in om flexibiliteit op de huurmarkt te bevorderen en de prijs-kwaliteitsverhouding van huurwoningen te verbeteren. Deze wet introduceerde het tijdelijke huurcontract, waarmee huurders huurprijzbescherming krijgen en de aanvangshuur kunnen toetsen bij de Huurcommissie. Daarnaast geeft het de verhuurders zekerheid dat zij na maximaal twee jaar hun woning terugkrijgen. **Huurcontracten voor onbepaalde tijd zouden daarbij wel de norm moeten blijven, maar de hoop was dat het woningaanbod door de nieuwe wet zou groeien."**

Nu is er een evaluatie geweest van de huidige wet, wat waren de bevindingen? Levert de wet ook het gewenste resultaat op?

"Het aantal tijdelijke huurcontracten is flink toegenomen, zo blijkt uit de evaluatie. De wet maakt het onder andere mogelijk om doelgroepcontracten in te zetten voor jongeren, promovendi en grote gezinnen. Dit ervaren huurders en verhuurders als zeer positief. We verwachten dus dat mensen vaker een tijdelijk huurcontract krijgen in plaats van een huurcontract naar aard van korte duur. Maar mogelijk krijgen huurders een tijdelijk contract in plaats van een contract voor onbepaalde tijd. Het tijdelijke contract fungeert dan als een soort proefperiode. Het levert meer onzekerheid op, omdat je mogelijk na twee jaar alsnog moet zoeken naar een andere woning. En dat is lastig in de huidige markt.

Ook verhogen verhuurders vaak de aanvangshuur voor de volgende huurders, wat ten koste gaat van de betaalbaarheid van de woning. Dit wordt deels veroorzaakt door de schaarste in de markt, maar lijkt ook een ongewenst neveneffect van deze wet te zijn. **Daarnaast nemen verhuurders regelmatig een minimumtermijn op in het tijdelijke contract, maar dat is niet toegestaan."**

Wat kunnen we in de toekomst verwachten rondom tijdelijke huur?

"Gezamenlijk moeten we met conclusies en vervolgstappen komen naar aanleiding van de evaluatie, ook met het oog op mogelijke aanpassingen in de wet om bijvoorbeeld ongewenste neveneffecten te beperken. Op welke manier en wanneer dit gebeurt, is aan de Tweede Kamer en vermoedelijk een volgend kabinet.

Huurcontracten voor onbepaalde tijd moeten wel de norm blijven om huurders zekerheid te geven over hun huisvesting en huur. Voldoende aanbod in de huursector is nodig om dit ook voor elkaar te krijgen. Daarom wordt er hard gewerkt aan de bouw van nieuwe woningen om doorstroming van huur naar koop mogelijk te maken, naast het toevoegen van nieuwe huurwoningen aan de voorraad.

We gaan verder in gesprek met de huursector om via een convenant meer transparantie te krijgen over aanvangshuurprijzen, zodat huurders weten wat ze krijgen voor de gevraagde huur. Zo kunnen ze weloverwogen de keuze maken of ze de woning willen en kunnen huren. De evaluatie van de wet kan nog tot andere aanpassingen leiden, maar dit wordt eerst in de Tweede Kamer besproken."

Wat kunnen huurders en verhuurders verder doen?

"Laat als huurder je aanvangshuurprijs toetsen bij de Huurcommissie als je twijfels hebt over de hoogte daarvan. Let verder op de minimumtermijn in een tijdelijk contract; dit is niet toegestaan. Ga bij een tijdelijk huurcontract tijdig op zoek naar een nieuwe woonruimte om te voorkomen dat je deze bij het aflopen van het contract nog niet hebt gevonden.

Voor verhuurders geef ik mee: indien je van plan bent de woning voor langere tijd te verhuren, maak dan gebruik van het contract voor onbepaalde tijd. Verhuur je toch met een tijdelijk contract, help de huurder dan met het vinden van vervolghuisvesting bijvoorbeeld door te zoeken in het eigen netwerk of met behulp van de branchevereniging."

Bron:

<https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/praktijkverhalen/2021/07/05/tijdelijk-huren-wint-aan-populariteit-bij-verhuurders-huurcontracten-voor-onbepaalde-tijd-moeten-wel-de-norm-blijven>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 22 december 2020

Onderwerp: Reactie op internetconsultatie over het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur

L.S.

Met interesse heeft Kences – de brancheorganisatie van sociale studentenhuisvesters – kennisgenomen over het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur. Kences wil op dit voorstel reageren als volgt.

Vooraf

Sinds invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 is het op basis van een tijdelijke overeenkomst ex art. 7:271 lid 1, tweede volzin, BW verhuren van *zelfstandige woningen* door toegelaten instellingen slechts voor bepaalde doelgroepen mogelijk. Deze regeling is bij amendement vervat in artikel 48 lid 1 van de Woningwet.¹ De Minister heeft vervolgens doelgroepen aangewezen in art. 22a RTIV, waaronder (sub a) huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren. Met deze personen mag *geen* huurcontract worden aangegaan met een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is (art. 7:232 lid 2 BW io. art. 48 lid 1, tweede volzin, Woningwet).

Kences constateert dat deze regeling niet voldoet aan de wensen in de specifieke markt voor tijdelijke verhuur aan internationale studenten. Daarom behoeft deze regeling volgens Kences aanpassing. Omdat het ter consultatie gelegde wetsvoorstel ook voortborduurde op de Wet doorstroming huurmarkt 2015 en daarin aanpassingen zijn verwerkt mede naar aanleiding van wensen en signalen uit de praktijk is dit wetsvoorstel volgens Kences de juiste plaats om ook dit probleem aan te pakken. Kences zal daarom afsluiten met een concrete conceptwettekst die u in overweging wordt gegeven.

Inleiding

De leden van Kences zien het als hun maatschappelijke opdracht om (ook) internationale studenten te huisvesten. Dat deze doelgroep goed bediend wordt is noodzakelijk, omdat internationale uitwisseling van studenten bijdraagt aan onze kenniseconomie en internationale positie in de wereldeconomie.

Om die internationale studenten te huisvesten sluiten studentenhuisvesters daartoe overeenkomsten met de universiteiten en hogescholen in de steden waarin zij actief zijn. Die overeenkomsten houden grosso modo in dat de studentenhuisvesters voor die doelgroep

¹. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 18.

van internationale studenten woonruimtes gereserveerd houdt, opdat de onderwijsinstelling die woonruimte kan garanderen aan de internationale student.

De studentenhuisvesters achten deze werkwijze gerechtvaardigd en wenselijk, omdat de internationale student in een bijzondere doelgroep valt. Die student verschilt namelijk van de reguliere Nederlandse student doordat hij:

- a Hier te lande aankomt en onmiddellijk een woonruimte nodig heeft;
- b Praktisch niet in staat is om wachttijd op te bouwen bij een corporatie (al dan niet omdat de onderwijsinstelling de student daarvoor te laat tot het studieprogramma toelaat en de studentenhuisvester laat weten dat de betreffende student in aanmerking komt voor de gereserveerd gehouden woning);
- c Niet vanuit de huidige woonplaats in een ander land op zoek kan gaan naar huisvesting in de stad van de opleiding (deelname aan hospiteer- en kijkavonden is praktisch onmogelijk);
- d Sneller vatbaar is (gebleken) voor discriminatie op de lokale woningmarkt, omdat een internationale student in potentie minder snel wordt geaccepteerd in een woning met enkel Nederlandse studenten en andere (particuliere) verhuurders liever met Nederlandse huurders contracteren;
- e In zijn algemeenheid lastiger toegang tot voorzieningen vindt, door de geografische afstand en het niet spreken van de Nederlandse taal.

Deze argumenten gelden zowel voor een internationale student die hier te lande slechts een deel van een studie volgt (bijv. de Erasmus-student) als de internationale student die hier een volledig studieprogramma aanvangt (bachelor dan wel master). Die laatste groep kan dan aanspraak maken bij aanvang van het studieprogramma op een woning en kan dan vanuit die woning verder zoeken naar een definitieve woning in Nederland, waarna die woning weer beschikbaar komt voor een student uit de lichte van het volgende studiejaar.

Knelpunten in de huidige wet- en regelgeving

Sinds de Wet doorstroming huurmarkt 2015, die is ingegaan per 1 juli 2016, is het onder omstandigheden mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten, waarvoor geen *huurbescherming* geldt, maar waarvoor wel de reguliere *huurprijsregelgeving* van toepassing is (art. 7:271 lid 1 BW). Indien een dergelijk tijdelijk contract wordt gesloten, bepaalt de wet *dwingendrechtelijk* dat de huurder die overeenkomst tussentijds mag opzeggen (met inachtneming van de geldende opzegtermijn, in de praktijk meestal één maand).

Voor studentenhuisvesters is tussentijdse opzegging door de huurder niet aanvaardbaar, indien het gaat om een internationale student die gebruik maakt van voor hem specifiek gereserveerde woonruimte uit hoofde van een daartoe met de onderwijsinstelling gesloten overeenkomst. Voor studentenhuisvesters dreigt dan namelijk tussentijdse leegstand, omdat de betreffende woning voor een volgende lichte internationale studenten gereserveerd moet blijven. Deze lichte komt normaliter voor ieder semester of jaar naar Nederland. Leegstand van schaarse sociale woonruimte is maatschappelijk niet aanvaardbaar. Bovendien geldt – afhankelijk van de precieze afspraken met de

onderwijsinstelling – een financieel risico van misgelopen inkomsten in de vorm van huurderiving. Onderwijsinstellingen willen zich in de praktijk liever niet verbinden aan het leegstandrisico, omdat gelden die bestemd zijn voor onderwijs- en onderzoek dan naar leegstand van woningen vloeien.

Het is in de praktijk niet mogelijk om, indien een huurder tussentijds zou opzeggen, die woning in de periode van frictieleegstand te verhuren. De woning blijft immers gereserveerd voor de nieuwe lichter studenten, waardoor de woning tegen die tijd hoe dan ook vrij moet zijn. Daarbij zijn dit vrijwel altijd woningen met een hoog serviceniveau; gemeubileerd en voorzien van allerlei inventaris (tot het beddengoed aan toe). Woningzoekenden zijn niet in de markt om een aldus relatief duurdere woning voor een slechts zeer korte periode te kunnen betrekken, zonder dat zij naar definitieve woningen kunnen omzien. Daarom bestaat genoemd leegstandsrisico.

Kortom, wat Kences (met haar leden) betreft moet de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging voor deze specifieke doelgroep daarom uitgesloten zijn, gelet op de bijzondere vorm van verhuur waarvoor de huurder ook iets terugkrijgt: gegarandeerde woonruimte in een gespannen markt.

Door de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 geldt dat studentenhuisvesters als toegelaten instelling een *shortstay*-contract niet meer mogen sluiten met internationale studenten voor zover het *zelfstandige* woonruimte betreft, maar dan juist wél een tijdelijke huurovereenkomst kunnen sluiten in de zin van artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin BW (art. 48 lid 1, eerste en tweede volzin Woningwet io. art. 22a aanhef en sub a RTIV 2015). Voor studentenhuisvesters geeft dat het in hiervoor gegeven probleem: het Burgerlijk Wetboek bepaalt dwingendrechtelijk dat de huurder een tijdelijke huurovereenkomst tussentijds mag opzeggen (art. 7:271 lid 1, vierde volzin, en lid 7, eerste volzin, slot BW).

Sindsdien gebruiken sommige studentenhuisvesters een "contractmal" bij zelfstandige woningen waarin tussentijdse opzegging door de huurder van zelfstandige woonruimte toch wordt uitgesloten, waarbij die afwijking wordt gestoken in de sleutel van artikel 6:248 lid 2 BW: het is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de betreffende student de overeenkomst tussentijds kan opzeggen (behoudens bijzondere persoonlijke omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student voortijdig uit Nederland vertrekt). Deze contractmal was het startpunt voor overleg met alle stakeholders uit het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (o.a. onderwijsinstellingen, studentenhuisvesters, studentenorganisaties en gemeenten) dat heeft geresulteerd in het voorstel wat nu voorligt.

Onzelfstandige eenheden worden enkel op basis van *shortstay* verhuurd, omdat daarmee tussentijdse opzegging wel kan worden uitgesloten. Het uitsluitend verhuren van onzelfstandige eenheden aan internationale studenten biedt echter geen oplossing, en

daarnaast geeft de uitsluiting van tussentijdse opzegging bij zelfstandige woonruimte op basis van voornoemde contractueel rechtsonzekerheid.

Bij een shortstay-contract ("een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is", zoals art. 7:232 lid 2 BW het bepaalt) is geen van de wettelijke bepalingen over huur van woonruimte van toepassing, dus er is huurbescherming noch prijsregulering. Gezien deze gevolgen is de algemene lijn dat deze vorm van verhuur terughoudend dient te worden toegepast (het klassieke voorbeeld is de huur van een vakantiebungalow).

Onwenselijke gevolgen van de huidige wet- en regelgeving

Kences constateert de volgende onwenselijke gevolgen van de huidige wet- en regelgeving:

- a Gelet op de hiervoor genoemde knelpunten blijven studentenhuisvesters terugvallen op het gebruik van shortstay-contracten. Één der doelen van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 was juist dat een shortstay-contract "*minder zal worden gebruikt en door de rechter ook minder makkelijk zal worden aanvaard*".² **Op dit punt is de wet dus niet in haar doel geslaagd: de betreffende contractvorm wordt niet minder gebruikt en Kences meent dat – bij de hiervoor geschetste problematieken bij verhuur aan internationale studenten op basis van voor hen gereserveerd gehouden woonruimte, die aan hen wordt toegewezen buiten de wachtlijsten om – de rechter het gebruik van shortstay-contracten niet zal sanctioneren.**³
- b Door het toepassen van shortstay-contracten wordt elke huurbescherming en prijsregulering voor de huurder uitgesloten, terwijl er wat de studentenhuisvesters betreft geen bezwaar bestaat om de huurder toegang te bieden tot die bescherming en de gang naar de Huurcommissie. Het bezwaar zit immers in de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging en niet in de huurprijsregulering, terwijl huurders wel toegang wensen tot die bescherming ten aanzien van maximale huurprijzen en redelijke servicekosten. **Door tijdelijke verhuur voor internationale studenten wel mogelijk te maken met uitsluiting van tussentijdse opzegging (behoudens bijzondere persoonlijke omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student voortijdig uit Nederland vertrekt) wordt aan beide belangen van huurder en verhuurder recht gedaan, wat in een shortstay-constructie niet mogelijk is (want de Huurcommissie is dan niet bevoegd gelet op art. 2 Uhw).**

2. *Kamerstukken II 2015/16*, 37 373, nr. 3, p. 17-18 ([LINK](#)).

3. Steun voor deze redenering vindt Kences in het arrest van Hof Arnhem-Leeuwarden van 15 april 2014 ([ECLI:NL:GHARL:2014:3195](#)). Dat dit arrest voor inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is geweest, doet daar niet aan af, want de Wet doorstroming huurmarkt 2015 heeft juist niet kunnen beantwoorden aan de problematieken bij verhuur aan internationale studenten, wat juist daarom de kern van deze reactie in de consultatie is.

- c Het is niet duidelijk waarom enkel voor zelfstandige woningen een bijzondere regeling is getroffen; destijds heeft de wetgever ook niet overwogen waarom dit onderscheid voor internationale studenten zou moeten bestaan.⁴ **Wat Kences betreft, vervalt het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen van de huidige Woningwet bij verhuur aan deze doelgroep, mits de nieuwe wetgeving ook de in deze reactie bedoelde knelpunten zal wegnemen.**
- d Het is bij een mondiaal verspreid, snel gemuteerd oud-huurders-bestand erg bewerkelijk en dus kostbaar om actief de servicekosten af te rekenen met alle huurders. **Het is om die reden dat Kences voorstaat dat studentenhuisvesters aan deze bijzondere doelgroep slechts desverzocht hoeft af te rekenen.** Onder het huidige recht kan dat ook al en is dat in de rechtspraak aanvaard (Rb. Amsterdam 6 oktober 2011, [ECLI:NL:RBAMS:2011:BT8093](#), r.o. 14-16), maar dat neemt niet weg dat verankering in formele regelgeving gewenst is, omdat deze in de rechtspraak aanvaarde uitzondering in de sleutel van de redelijkheid en billijkheid is geplaatst.

Algemene opmerking: artikel 48 Woningwet niet betrokken in wetsvoorstel

Het wetsvoorstel regelt – kort gezegd – dat tijdelijk verhuren van zelfstandige woningen mogelijk wordt tot en met een duur van in totaal maximaal drie jaar. Een tweede huurovereenkomst kan bovendien, anders dan nu, voor een tijdelijke duur worden gesloten als de totale duur maar binnen die drie jaar blijft.

Kences constateert dat hierbij niet is stilgestaan bij het bepaalde in artikel 48 lid 1 Woningwet.⁵ Daar wordt namelijk gesproken over “*overeenkomsten van huur en verhuur voor bepaalde tijd voor de duur van twee jaar of korter*”. Deze specifiek voor toegelaten instellingen geldende beperking is onderdeel geweest van de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Waar de tijdelijke duur in zijn algemeenheid drie jaar kan duren, is het consistent om dat ook in deze regeling door te voeren.

Naar een nieuw, evenwichtig kader voor verhuur internationale studenten

Het voorgaande samengevat bepleit Kences een nieuw huurarrangement voor de tijdelijke verhuur aan internationale studenten, waarbij tussentijdse opzegging in beginsel niet mogelijk is gelet op de bijzondere aard van de verhuur, maar huurders wel huurprijsbescherming hebben, een servicekostenafrekening kunnen opvragen en toegang verkrijgen tot de Huurcommissie ter toetsing van huurprijs en servicekosten.

Onder die voorwaarden kan deze doelgroep goed bediend blijven worden en dat is noodzakelijk, omdat internationale uitwisseling van studenten bijdraagt aan onze kenniseconomie en internationale positie in de wereldeconomie.

4. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 18.

5. Weliswaar wordt op in voetnoot 14 op pagina 5 van de concepttoelichting gerefereerd aan deze bepaling, maar daarbij is het doel om te illustreren dat tijdelijke verhuur van (zelfstandige) woningen enkel aan bepaalde doelgroepen mogelijk is en niet om dit artikel te beschouwen in het geheel van het conceptwetsvoorstel.

Door het laten vervallen van het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen in de Woningwet voor deze doelgroep gaan de huurders van onzelfstandige eenheden erop vooruit, omdat de toegelaten instelling die nu wel *shortstay* mag verhuren, maar in het voorgestelde arrangement niet meer.

Het uitsluiten van tussentijdse opzegging acht Kences gerechtvaardigd, omdat voor de huurder daardoor gegarandeerde huisvesting met voorrang op anderen mogelijk is.

De voorgestelde wijzigingen op een rij:

- a De toegelaten instelling krijgt de *keuze* door een "kan"-bepaling om gebruik te maken van de nieuwe vorm van verhuur, maar hoeft dit niet te doen en mag altijd voor reguliere vorm van verhuur kiezen.
- b Tussentijdse opzegging door de huurder moet worden uitgesloten, indachtig het gegarandeerde aanbod voor de nieuwe lichte en het voorkomen van leegstand (dan wel het uit maatschappelijke gelden bestrijden van de kosten daarvan).
- c Hierop moet een uitzondering komen bij bijzondere persoonlijke omstandigheden waardoor de huurder terugkeert, op aangeven van de onderwijsinstelling, en de mogelijkheid tot indeplaatsstelling moet de huurder toevallen (waarbij de verhuurder bij zwaarwichtige belangen moet kunnen weigeren, zoals het niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning op grond van de Huisvestingswet of de Woningwet c.a., want de voorwaarden voor verhuur van sociale woonruimte blijven gehandhaafd).
- d Huurprijsbescherming dient voor de huurder van toepassing te zijn (bijvoorbeeld toetsing kale huur en de – desverzocht – afgerekende servicekosten); voor de betreffende doelgroep moet *shortstay*-verhuur dus verboden worden en daarmee kan ook het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte in de Woningwet ten aanzien van deze doelgroep vervallen;
- e De in de rechtspraak aanvaarde vorm van "*passief afrekenen*" wordt wettelijk verankerd, waarbij de huurder altijd het recht behoudt de afrekening op te vragen (en dan wordt ook afgerekend). Verzoekt de huurder echter niet om een afrekening, dan blijft die achterwege en krijgt het voorschot "als vanzelf" het karakter van definitief bedrag. Omdat een verhuurder wel de afrekening moet kunnen opstellen, dient de huurder binnen drie maanden na het verstrijken van het kalenderjaar om een afrekening te verzoeken, zodat de verhuurder die binnen de termijn van zes maanden aan de huurder kan doen toekomen. Om de huurder hierbij afdoende te beschermen en bewust te maken van deze regeling, moeten partijen zulks schriftelijk overeenkomen. Ontbreekt een dergelijke schriftelijke afwijking, dan geldt de reguliere afrekenplicht. Voor misbruik van deze regeling door het vragen van een erg hoog servicekostenvoorschot hoeft niet te worden gevreesd, omdat de huurder de afrekening kan opvragen en kan laten toetsen door de Huurcommissie, waartoe hij extra zal worden gestimuleerd indien de verhuurder een (te) hoog voorschot verlangt.

Hoe kan dit evenwichtige kader vorm krijgen in wet- en regelgeving?

Omdat de verwachting is dat artikel 48 lid 1 Woningwet slechts in die zin wordt aangepast dat de huurperioden overeenkomen met het nieuwe, voorgenomen artikel 7:271 lid 1 BW, blijft als hoofdregel voor toegelaten instellingen gelden dat reguliere verhuur van zelfstandige eenheden niet mag geschieden op een contract met een maximumduur.

De door Kences geschetste knelpunten worden ervaren door haar leden, alle toegelaten instellingen. Daarnaast ontstaan die knelpunten mede door hetgeen in artikel 48 lid 1 Woningwet is bepaald.

Kences stelt daarom voor om een en ander vorm te geven in de Woningwet en het RTIV.

Een wijziging van wet- en regelgeving zou er als volgt uit kunnen zien. Hierbij heeft Kences onderstaand voorstel geschreven op basis van de *huidige* wetgeving en niet op basis van de tekst van het ter consultatie gelegde voorstel.

- A. In artikel 48, zevende lid, van de Woningwet wordt "eerste tot en met vierde en zesde lid" vervangen door:

eerste tot en met vierde, zesde en achtste lid.

- B. Aan artikel 48 van de Woningwet wordt toegevoegd een achtste lid, dat komt te luiden:

8. Met personen die deel uitmaken van een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep kan de toegelaten instelling huurovereenkomsten sluiten als bedoeld in artikel 271 lid 1, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, in zoverre afwijking van het in het eerste lid, eerste volzin, bepaalde. Het in de tweede volzin van het eerste lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing. Partijen kunnen ten aanzien van huurovereenkomsten bedoeld in de eerste volzin schriftelijk overeenkomen dat het overzicht als bedoeld in artikel 259 lid 2, eerste volzin, van het Burgerlijk Wetboek slechts op schriftelijk verzoek behoeft te worden verstrekt, welk verzoek de huurder uiterlijk binnen drie maanden na het verstrijken van het betreffende kalenderjaar moet hebben gedaan. Op huurovereenkomsten bedoeld in de eerste volzin van dit lid is het bepaalde in artikel 271 lid 1, vierde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing, tenzij:

- a. sprake is van onbedoelde en onvoorziene wijzigingen in de persoonlijke omstandigheden van de huurder, welke huurder nopen tot het voortijdig verlaten van Nederland, of*
- b. de huurder een derde voordraagt om in zijn plaats te stellen, welke derde slechts om zwaarwichtige redenen door de toegelaten instelling kan worden geweigerd; onder een dergelijk zwaarwichtig belang wordt in ieder geval verstaan het niet op grond van deze wet in aanmerking kunnen komen voor een huurovereenkomst met de toegelaten instelling; of*
- c. een door de onderwijsinstelling aangewezen of voor haar werkzame functionaris schriftelijk aan zowel huurder als de toegelaten instelling verklaart dat in redelijkheid de huurder niet aan zijn verplichting kan worden gehouden om de overeengekomen duur van de huurovereenkomst te vervolmaken.*

Het voortijdig beëindigen van het studieprogramma is bewust geen uitzonderingscriterium: het is best denkbaar dat een huurder wél eerder terugkeert naar land van herkomst vanwege bijzondere persoonlijke omstandigheden of op indicatie van de onderwijsinstelling, maar ondertussen het onderwijsprogramma op afstand afrondt.

- C. In artikel 22a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 wordt aan sub a toegevoegd:

, tenzij het gaat om een huurder die tot de doelgroep behoort als bedoeld in artikel 48, achtste lid, van de wet

Terwijl daaruit wordt geschrapt: "of studie" en "of studeren")

Deze toevoeging en schrappingen zijn nodig, omdat het huidige sub a ook ziet op flexwerkers en seizoenarbeiders, voor welke groep de huidige regeling intact kan blijven.

- D. In artikel 22a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 wordt na sub d een nieuwe volzin ingevoegd, luidende:

De groep, bedoeld in artikel 48, achtste lid, van de Woningwet, bestaat uit huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken voor of studeren aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

Afsluiting

Door invoering van deze evenwichtige vorm van verhuur aan internationale studenten wordt het gebruik van shortstay-contracten in de ban gedaan en krijgen zij toegang tot de huurprijsbescherming en de Huurcommissie. Dat sluit beter aan bij uw bedoeling over terughoudend gebruik van shortstay-contracten in het algemeen, zoals die bijvoorbeeld blijkt uit de Memorie van Toelichting en de Nota naar aanleiding van het verslag bij de Wet doorstroming huurmarkt 2015.⁶

Daarnaast doet het beter recht aan een voorziening die de praktijk nodig heeft en zoals die soms ook al in de praktijk wordt gebracht (via een contractmal bij verhuur van zelfstandige woonruimte, waarin partijen overeen zijn gekomen dat tussentijdse opzegging niet mogelijk is op grond van derogerende werking van redelijkheid en billijkheid). Waar studentenhuisvesters gebruik van een dergelijk mal niet toepassen vanwege rechtsonzekerheid, bieden zij hun zelfstandige eenheden dus niet aan internationale studenten aan.


⁶. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 3-, p. 17 en nr. 6, p. 26.

Kences ziet deze praktijkbehoefte ook in die zin, dat van de thans bestaande regeling in artikel 48 lid 1 Woningwet en art. 22a sub a RTIV maar weinig gebruik wordt gemaakt. In die zin heeft de Wet doorstroming huurmarkt 2015 op dat punt niet gebracht wat er wellicht werd gedacht (wat misschien nog naar voren komt in de beloofde, maar nog niet verschenen evaluatie over de Wet doorstroming huurmarkt 2015). Studentenhuisvesters kiezen in de ervaring van Kences ofwel voor het "klassieke campuscontract" in de zin van artikel 7:274d BW of voor shortstay. Wilt u met succes de toepassing van shortstay-contracten verkleinen, dan ziet ook Kences daartoe voldoende mogelijkheden als daarbij de genoemde knelpunten worden weggenomen, terwijl de rechtspositie van huurders vooruitgaat. Daarom geeft Kences u dit voorstel in overweging.

Mocht u nog vragen hebben of behoefte aan een verdere toelichting, dan kan u contact met ons opnemen.

Hoogachtend,

Paul Tholenaars



Directeur

open brief

september 17, 2019

Open brief aan Henk Peter Kip, directeur van Mitros

Door [Steven van der Jagt](#)



Beste heer Kip,

Ik ben een van uw huurders. En ik schaam me daarvoor. Ik schaam me ervoor een woning te huren van een corporatie die haar woningen verkoopt. Ik schaam me ervoor huurder te zijn van een organisatie die keer op keer weer negatief het nieuws haalt, omdat zij lijkt te zijn vergeten wat haar eigenlijke kerntaak is: huisvesting voor mensen die niet kunnen kopen of particulier huren. Ik schaam me ervoor dat mijn woningcorporatie bijdraagt aan de tweedeling van mijn geliefde Utrecht.

In onze grote steden voltrekt zich langzaam maar zeker een tragedie. Een tweedeling wordt zichtbaar. Het centrum en de omliggende wijken worden het domein van de rijkere. Wie minder te besteden heeft, mag uitwijken naar de periferie.

Van woningcorporaties zou je verwachten dat zij zich inzetten om deze ontwikkeling tegen te houden. Zij zijn er immers voor de mensen die minder te besteden hebben. Helaas: niets is minder waar. Woningcorporaties werken hard mee aan de tweedeling van de stad.

Uw collega's van Vestia in Rotterdam pakken het rigoureuus aan. [De sloophamer in sociale huurwoningen en er dure huizen voor terugbouwen](#). In Utrecht gaat het allemaal wat subtieler. Langzaam maar zeker veranderen huurwijken in koopwijken. Het is een sluimerend proces, dat echter constant in gang gehouden wordt.

Mitros speelt hier een hoofdrol in. Het ene na het andere karakteristieke huisje in volkswijken als Ondiep, Zuilen en Pijlsweerd gaat de verkoop in. Maar ook Lunetten, Overvecht en Kanaleneiland moeten eraan geloven.

U heeft uw redenen. 'Gemengde wijken' creëren, zo zegt u. Maar tot dusverre lijkt het eenrichtingsverkeer naar een totale uitverkoop. [Bewoners geven aan dat het evenwichtspunt al lang geleden is bereikt](#): de kopers krijgen de overhand. En weet u, ik ben toch echt geneigd hen te geloven. Zij zijn degenen die in hun wijk wonen en ervaren wat er gebeurt.

Nog weerzinwekkender dan de woningverkoop aan particulieren vind ik die aan beleggers. [Voor een schijntje verkoopt u ze met bewoners en al aan commerciële partijen die vervolgens absurde huurverhogingen doorvoeren](#). Hoe kunt u dit doen? Hoe kunt u zichzelf in de spiegel kijken, meneer Kip?

'We blijven binnen de normen', zo zeggen uw woordvoerders telkens weer. 'Uiteindelijk groeit het woningaanbod, want we bouwen bij.' Altijd dezelfde drogredeningen. [U bouwt bij, maar het is veel te weinig](#). Iedere kleuter kan bedenken dat zonder de woningverkoop uw aanbod de afgelopen jaren nog veel hoger was geweest. Nog altijd moeten mensen meer dan tien jaar wachten op een sociale huurwoning. De woningnood is ongekend. Hoe valt in deze situatie de verkoop van sociale huurwoningen goed te praten?

U lijkt geen besef te hebben wat u teweegbrengt door uw verkoopbeleid, of het interesseert u gewoon niet. Die normen waarbinnen u blijft, ze doen ons niets. Het gaat om mensen! Mensen die hun wijk zien veranderen, die zien dat de plek die hun leven vormde, wordt overgenomen door het kapitaal. [Mensen die hun buurtcohesie zien verdwijnen, omdat hun nieuwe burens hen negeren en op hen neerkijken](#). Mensen die jaren op een wachtlijst staan voor een woning en machteloos toezien dat hun woningcorporatie hier nauwelijks in voorziet, maar de rijke koper wel volop bedient. Uw handelwijze is niets minder dan verraad. Verraad aan uw doelgroep en verraad aan uw eigen wortels.

Met genoegen zie ik hoe de inwoners van [Zuilen](#) en de [Oosterbuurt](#) in opstand komen tegen het verkoopbeleid van Mitros. Mijn hart klopt als ik het verzet zie opbloeien. Ik wil eraan meedoen. Ik wil een groot verzet tegen deze uitverkoop, vanuit heel Utrecht. Want ik wil dat mijn kind opgroeit in een stad die van iedereen is, niet alleen van de rijken.

Ik heb een [petitie](#) opgesteld, om u te smeken te stoppen met de verkoop. Ik denk eigenlijk dat u uw schouders erover ophaalt. Toch hoop ik dat nu ook bij u het besef komt dat de stad begint te ontwaken. Wij accepteren dit niet meer! Mitros, ga je schamen!

Met vriendelijke groet,
Steven van der Jagt, een boze huurder

Bron: <https://denuk.nl/open-brief-aan-henk-peter-kip-directeur-van-mitros/>

Open brief

oktober 4, 2019

Mitros-directeur reageert op kritiek:

“Bij alles wat wij doen voelen wij de maatschappelijke verantwoordelijkheid”

Door Henk Peter Kip



De Nuk plaatste enkele weken geleden een open brief van Steven van der Jagt aan de Mitros. Daarin schreef hij zich te schamen voor een woningcorporatie die zorgt voor een tweedeling in zijn geliefde Utrecht. Lees [hier](#) de brief. Henk Peter Kip, directeur van de Mitros, reageert hieronder op de kritiek.

“Mitros wil meegroeien met de stad en tegelijkertijd fors investeren in de bestaande sociale huurwoningen. Wij investeren in onze woningen om het comfort te verbeteren zodat ze voldoen aan de verwachtingen van onze huurders.”

Beste heer Van der Jagt,

Mijn naam is Henk Peter Kip en sinds zeven jaar werk ik als directeur bij Mitros. Met ruim 300 collega's werken we met hart en ziel aan goede en betaalbare huurwoningen voor onze huurders in Utrecht en Nieuwegein.

Werken bij Mitros is uitdagend. We hebben veel en ook veel verschillende dingen te doen. Buurtbeheerders werken aan leefbaarheidsprojecten in de wijken, onderhoudsmonteurs zorgen voor reparaties in woningen en veel energie gaat naar de bouw van nieuwe sociale huurwoningen en het groot-onderhoud. Bij alles wat wij doen voelen wij de maatschappelijke verantwoordelijkheid die werken in de sociale woningbouw met zich meebrengt. Voor al onze huurders doen wij ons best zodat zij prettig, gezond en betaalbaar kunnen wonen.

De woningmarkt staat enorm onder druk. Dat zorgt voor veel problemen en onrust. Dat begrijp ik heel goed. Een goede woning en een prettige woonomgeving is de basis van ieders bestaan. Voor alle mensen die dringend op zoek zijn naar een woning, voelt de noodzaak hetzelfde. Of je een starter bent op zoek naar een betaalbare eerste koopwoning, of je op zolder woont bij je oma en een sociale huurwoning zoekt of dat je vanwege een nieuwe baan vanuit Groningen op zoek gaat naar een middenhuurwoning in Utrecht.

Mitros wil meegroeien met de stad en tegelijkertijd fors investeren in de bestaande sociale huurwoningen. Wij investeren in onze woningen om het comfort te verbeteren zodat ze voldoen aan de verwachtingen van onze huurders. Ook willen wij groeien, vooral in wijken met weinig sociale huur. Dat alles kost veel geld. Om deze investeringen op te brengen moeten we óók zakelijk naar onze woningen kijken. Daarom verkopen we ook woningen. Met de opbrengst van één woning kunnen we vaak twee nieuwe sociale huurwoningen bouwen en woningen verbeteren. Op die manier houden we onze woningportefeuille bij de tijd én zorgen we voor groei. Ook maken we het via onze regeling 'koopvoorrang' mogelijk dat huurders zelf makkelijker een huis kunnen kopen. Dat zorgt voor doorstroming.

Misschien ziet u het niet direct in uw eigen buurt, maar in de wijken met de laagste percentages sociale huur zoals Noordoost en Leidsche Rijn laten we al een flinke groei zien. Zo verwachten we volgend jaar in Leidsche Rijn 270 woningen op te leveren. In Tuindorp (in de wijk Noordoost), waar een paar jaar geleden nagenoeg geen enkele sociale huurwoning te vinden was, is het ons gelukt om zo'n tweehonderd woningen te realiseren. Ook in wijken als Oost en in de Binnenstad zijn we hard bezig om locaties te bemachtigen om goede, nieuwe en duurzame sociale huurwoningen voor onze huurders te realiseren. Het is moeilijk om locaties te verwerven maar als je volhoudt lukt het wel. Afgelopen week hebben we in de Binnenstad een droomlocatie verworven. Aan de ABC- straat zullen we ongeveer 90 nieuwe woningen realiseren. Daar zijn we echt trots op. Daarnaast werken we aan verschillende herontwikkelingsplannen in West en in Noordoost, waar we honderden extra nieuwe sociale huurwoningen gaan bouwen. Dit zijn slechts enkele voorbeelden, ook in andere wijken zitten we niet stil.

Bij Mitros werken we met elkaar met volle energie aan de groei van de stad en gemengde wijken, met goede huizen voor mensen met een laag inkomen. Hierin slagen we ook; onze voorraad sociale huurwoningen stijgt per saldo, zodat we steeds meer huurders een woning aan kunnen bieden. Dat zijn er nog steeds minder dan we zouden willen, maar u weet ook dat het in Utrecht en omstreken moeilijk is locaties te vinden voor nieuwe woningen.

In deze brief kan ik helaas niet al uw vragen beantwoorden. Ik nodig u graag uit om hierover binnenkort met een kop koffie door te praten.

Met vriendelijke groet, Henk Peter Kip directeur Mitros

Bron: <https://denuk.nl/mitros-directeur-reageert-op-kritiekbij-alles-wat-wij-doen-voelen-wij-de-maatschappelijke-verantwoordelijkheid/>

Volkshuisvesting

juli 12, 2019

De Oosterbuurt, van trots naar schaamlap

Door Els Leicher



Deze week was er in Utrecht weer een ouderwetse protestactie, met spandoeken: in de Oosterbuurt, de Zonstraat. Die spandoeken deden me denken aan de jaren 80, toen de gemeente van plan was om bijna alle woningen in de Oosterbuurt te slopen. De woningen waren jaren ervóór aangekocht voor verkeersdoorbraken, maar die gingen inmiddels niet meer door. Een van de bewoners van de Oosterstraat, Carla Neus, wist met behulp van advocaat Bernard Tomlow, de gemeente te dwingen haar huis op te knappen. Dit was de aanzet tot een grote renovatiegolf in heel Utrecht door de gemeente van alle 2500 aangekochte woningen, waaronder de woningen in de Oosterbuurt. Bijna alle aangekochte woningen in de Binnenstad, Utrecht Oost, Wittevrouwen en Lombok werden opgeknapt met subsidie van het Rijk, het Stadsvernieuwingsfonds. Na een hevige strijd, die in de Oosterbuurt het hevigste was, was de buurt trots op deze overwinning. De buurt stond er weer prachtig bij, de meeste bewoners konden blijven wonen en de huren waren betaalbaar. Bij de verzelfstandiging van het gemeentelijk woningbedrijf, werden alle aangekochte woningen, waaronder die in de Oosterbuurt aan Mitros geschonken als bruidsschat.

Volkshuisvesting vroeger en nu, van sociaal naar liberaal

In het begin van de 20e eeuw tot en met de stadsvernieuwingsstijd, de jaren 80 van de vorige eeuw, vonden de overheid, en met hen de woningcorporaties, het belangrijk dat iedereen overal kwalitatief goed kon wonen. Nederland was een voorbeeld voor veel omringende landen vanwege het sociale karakter van het volkshuisvestingsbeleid. Langzamerhand is dit beleid veranderd en liberaler geworden. Goedkope huur woningen worden verkocht, met als motivatie dat daarvoor weer nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. De verkoop van aangekochte woningen vindt vooral plaats in de binnenstad en de buurten rond de binnenstad, Utrecht oost. In de Oosterbuurt is de helft van de huurwoningen al verkocht. Ondanks afspraken die de huurdersorganisaties en gemeente maakten met de corporaties om in de wijken Utrecht Oost en Binnenstad ook betaalbare huurwoningen te houden, zien we dat de verkoop steeds maar door gaat. Ik heb de laatste 10 jaar geen sociale nieuwbouwprojecten gezien in Utrecht oost en de binnenstad. Of heb ik iets gemist? Onlangs nog werden ook alle monumentale huurwoningen in de binnenstad verkocht aan een particuliere organisatie: MHM Onroerend goed, in plaats van aan bijvoorbeeld Stadsherstel Utrecht of het Utrechts Monumentenfonds.

Utrecht beter in balans?

In de woonvisie Utrecht zegt het gemeentebestuur te streven naar een balans in het woningaanbod in de wijken. Duur en goedkoop, groot en klein. Het aanbod van goedkope huurwoningen in de binnenstad en Utrecht Oost verdwijnt echter door de verkoop. Daarnaast staan er in de binnenstad nauwelijks grote corporatiecomplexen met betaalbare huren, zoals in Kanaleneiland of Overvecht. Bij de transformatie van bestaande gebouwen (bijvoorbeeld Altrecht, de Gesloten Steen) is "de markt" aan zet. De projectontwikkelaar heeft als doel winst te maken en ziet brood in kwantiteit. Dat betekent dat nieuwbouw in de binnenstad voor 90% bestaat uit kleine appartementjes van 50 à 60 vierkante meter, met name koop en middenhuur. Voor de lagere inkomens zijn deze woningen onbereikbaar. Voor ouderen niet interessant, want te klein. In de buitenwijken, de naoorlogse wijken, worden de huren opgetrokken om de bevolkingsopbouw gevarieerder te maken. Waar kun je met een laag inkomen nog terecht? In de regio? Worden Nieuwegein, IJsselstein en Harmelen de nieuwe banlieues van Nederland? Kun je alleen nog in de

binnenstad wonen als je een yup bent? Persoonlijk vind ik dit beleid een verarming van het sociale karakter van de stad.

En nog wat

Wat me tegen de borst stuit is dat Mitros de subsidie voor het opknappen van woningen gebruikt voor hun eigen bedrijfsvoering. Het voelt een beetje alsof je een studiebeurs gebruikt om op vakantie te gaan. Niet zo netjes, toch?

Bron: <https://denuk.nl/de-oosterbuurt-van-trots-naar-schaamlap/>

Politieke partijen in actie tegen verkoop sociale huurwoningen

Door Redactie



De verkoop van sociale huurwoningen in de wijken Binnenstad, Oost, Noordoost en West hebben tot raadsvragen geleid van Pepijn Zwanenberg (GroenLinks), Tim Schipper (SP), Bülent Isik (PvdA), Anne Sasbrink (PvdD), Tim Homan (Student & Starter), Ismail El Abassi (Denk), Henk van Deun (PVV). Hieronder de vragen en de woonvisie waaraan wordt gerefereerd.

In de raadsvergadering van 18 juli j.l. heeft de Utrechtse gemeenteraad bij de behandeling van de Woonvisie Utrecht Beter in Balans het amendement Gemengde wijken aangenomen. Dit amendement behelst een, in ieder geval voorlopige, stop op de verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen in de wijken Binnenstad, Oost, Noordoost en West. Naar aanleiding hiervan heeft onze fracties vele telefoontjes en mails gekregen van mensen uit de stad die zich zorgen maken of de corporaties zich hier wel aan zullen houden. Onze verbazing was in ieder geval groot dat bijvoorbeeld woningcorporatie Mitros nog steeds volop bezig is met het te koop aanbieden van sociale huurwoningen in de wijk West, zoals bijvoorbeeld de Kanaalstraat, de Jaffastraat en de Vleutenseweg. In de woonvisie Utrecht Beter in Balans is te lezen dat het aandeel sociale huur in corporatiebezit in West slechts 21% behelst. Daarom zet Utrecht erop in dat de absolute en relatieve sociale huurvoorraad in deze wijk omhoog moet.

Dit leidt bij de fractie van GroenLinks, SP, PvdA, PvdD, Student & Starter, Denk en PVV tot de volgende vragen:

1. Is het college het met ons eens dat de verkoop van corporatiebezit in deze wijken niet bijdraagt aan de doelstelling van de Woonvisie maar juist contraproductief werkt. Zo nee, waarom niet?
2. Is het college het met ons eens dat verkoop van sociale huurwoningen in West (en andere wijken) niet aan de orde kan zijn als niet eerst de absolute en relatieve sociale huurvoorraad in deze wijken is toegenomen. Zo ja, wat gaat de wethouder daar aan doen? Zo nee, waarom niet?
3. Is het college bereid om per omgaande met Mitros in gesprek te gaan om verkoop in deze wijken te staken. Zo ja, dan ontvangen we daar graag een terugkoppeling van. Zo nee, waarom niet?
4. Is het college bereid om uit te zoeken hoe de andere corporaties met de nieuwe woonvisie omgaan?

Hieronder de vastgestelde woonvisie

Constaterende dat

- We in Utrecht streven naar een ongedeelde stad
- In de woonvisie staat beschreven dat we gaan voor gemengde wijken
- Er in de meeste Utrechtse wijken, volgens de afbeelding op bladzijde van de woonvisie sociale woningbouw bij moet komen
- Veel Utrechtse wijken en buurten een zeer laag percentage sociale huur kennen

Overwegende dat

- Op dit moment in Utrecht 29% van de totale woningvoorraad uit sociale huur bestaat
- In het coalitieakkoord staat dat we willen dat in 2040 35% van onze woningvoorraad bestaat uit sociale huur
- Corporaties zeggen bezit te verkopen om meer sociale huurwoningen te kunnen bijbouwen
- Op dit moment de bouw van nieuwe sociale huur door de corporaties achterblijft bij de doelstelling
- Verkoop op dit moment veelal in wijken plaatsvindt waar nu al te weinig sociale woningbouw is
- Dit in tegenspraak is met de visie op gemengde wijken van deze Woonvisie

Besluit de volgende zin op bladzijde 28 In wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen willen we dat er geen verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen plaatsvindt als niet eerst de absolute en relatieve sociale huurvoorraad in deze wijk is toegenomen. *Te vervangen door* In wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen, zoals bijvoorbeeld de binnenstad, Oost, Noordoost en West, willen we dat er geen verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen plaatsvindt als niet eerst de absolute en relatieve sociale huurvoorraad in deze wijken is toegenomen. De gemeente gaat hierover per omgaande met de corporaties in overleg waarbij het ook van belang is om met de corporaties te bezien of en hoe dit de financiële slagkracht van corporaties al dan niet treft en daarmee hun investeringsmogelijkheden voor nieuwbouw. De afspraken over de stop op verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen in deze wijken te laten landen in de eerstvolgende prestatieafspraken.

Eerder had Mitros-huurder Steven van der Jagt op De Nuk ook forse kritiek op het beleid van de woningcorporatie. Lees [hier](#) zijn open brief.

Bron: <https://denuk.nl/politieke-partijen-actie-tegen-verkoop-sociale-huurwoningen/>

Verkoop huurwoningen aan belegger van Mourik escaleert: toezichthouder op Mitros verdwaalt in eigen procedure

Door Cees Grimbergen



Opnieuw loopt de verkoop van sociale huurwoningen in Utrecht uit de hand. Deze keer gaat het om 22 huurwoningen in de binnenstad. Mitros en Groen Links-wethouder Diepeveen willen verkopen. Ze doen al twee jaar hun best om de aanstaande koper, belegger Van Mourik Vastgoed, ter wille te zijn.

De meeste huurders van de woningen willen geen verkoop door Mitros. Zij vinden dat ook mensen met een kleine beurs in de binnenstad moeten kunnen wonen. Jonathan Joosten bewoont een Mitros' huur-appartement aan de Oudegracht. Hij vreest na verkoop voor huurverhogingen en minder huurbescherming. Want de belegger wil immers een zo hoog mogelijk rendement. Joosten betaalt nu 801 euro voor een appartement van 96 vierkante meter. Zijn huur is door Mitros al "geliberaliseerd": hoger dan 737,14 euro per maand. 11 van de 22 huurders hebben zo'n "geliberaliseerde" huur.

Belegger van Mourik kocht in 2018 al 239 monumentale huurwoningen van Mitros en de Amersfoortse corporatie De Alliantie. Een van die woningen is Springweg 78. Daar verhoogde van Mourik de huur -na een verhuizing- met 51 procent. Een dergelijk scenario van extreme huurverhogingen vrezden ook de huurders van de 22 woningen.

Mitros wil goed contact met belegger

De 22 huurwoningen staan aan de Oudegracht, Eligenhof, Geertestraat en Ridderschapstraat. Waarom wil Mitros van deze woningen, vaak achter monumentale gevels, af? 'Woningen in deze monumentale panden zijn niet geschikt als sociale huurwoning', stelde Mitros vorig jaar. Mitros-directeur Kip vindt ze duur in onderhoud. De verduurzaming van deze huizen zal de corporatie op kosten jagen, verklaarde hij dit voorjaar op een hoorzitting. En daar heeft Mitros geen zin in.

De huurders laten niet over zich lopen. Mitros op haar beurt heeft geen boodschap aan de huurderswensen. Goed contact met de kopende belegger Van Mourik is voor de Mitros-top wel van belang, verklaarde directeur Kip eerder: 'Wij willen bekend staan als een partij die zijn beloften aan de aanstaande koper nakomt.' Om de strijd van haar eigen huurders te winnen, schakelde Mitros het peperdure Zuid-As-advocatenkantoor Houthoff Buruma in. Opvallend in deze transactie is de rol van de toezichthouder, de Autoriteit Woningcorporaties. Die gaf toestemming voor de verkoop. En moet nu, na bezwaren van de huurders, het eigen besluit heroverwegen.

Dat zit zo.

De Autoriteit Woningcorporaties valt onder de Inspectie Leefomgeving en Transport. Een juridische bezwaarcommissie van diezelfde Inspectie Leefomgeving en Transport moet beoordelen of de Autoriteit Woningcorporaties de toestemming op terechte gronden gaf. Dezelfde instantie die het gewraakte besluit nam, moet dus nu een heroverweging maken. Een gewone burger vindt dit nep-rechtspraak en heeft daar een uitdrukking voor: de slager keurt zijn eigen vlees. Woordvoerder

Koelman van de Autoriteit Woningcorporaties heeft hier een andere kijk op: 'De procedure (die de huurders aanspannen-cg) is niet alleen bedoeld om de burger rechtsbescherming te bieden maar ook om het bestuursorgaan in de gelegenheid te stellen de besluitvorming te heroverwegen en eventuele fouten te herstellen.'

Wat dit met de Utrechtse volkshuisvesting nog te maken heeft, kan niemand meer uitleggen

Deze zaak sleept zich eindeloos voort in een krankzinnig complex bureaucratisch en juridisch universum. De betrokkenen hebben slapeloze nachten en worden chagerijnig. Wat dit met de Utrechtse volkshuisvesting nog te maken heeft, kan niemand meer uitleggen.

Herfst 2020. Inmiddels zitten er voor de gemeente Utrecht, het verkopende Mitros en de kopende belegger Van Mourik Vastgoed niet twee, maar drie kinken in de kabel.

- De huurders van de binnenstadswoningen liggen nog steeds dwars (de eerste kink).
- De tweede kink: procedurefouten van het HuurdersNetwerk Mitros en corporatie Mitros zelf. Het HuurdersNetwerk, een bewonersvertegenwoordiging, stelde dat de 22 huurders akkoord waren, terwijl het verzuimde dat aan de huurders zelf te vragen. Voorzitter Zwarts van het HuurdersNetwerk erkende zijn fout. Maar de gevolgen van die fout werden niet hersteld.
- De derde kink is nu de op dit dossier niet functionerende toezichthouder, de Inspectie Leefomgeving en Transport en haar Autoriteit Woningcorporaties. De juridische bezwaarcommissie van de Inspectie/Autoriteit Woningcorporaties beloofde op 3 juni tijdens een telefonische hoorzitting op 17 juni uitspraak te doen. En liet haar eigen termijn 'verlopen'. In de juridische wereld een doodzonde.

Woordvoerder Koelman verklaart deze slordigheid uit 'organisatorische omstandigheden als gevolg van de uitbraak van de ziekte van COVID-19'. Na 3 juni zou de uitspraak veertien dagen op zich laten wachten. We zijn nu -op 18 september- 97 dagen verder. 'Organisatorische omstandigheden' en 'COVID-19' als smoes voor een falende organisatie?

De voormalige huurrecht-advocaat, nu huurrecht-jurist, Bernard Tomlow zegt hierover: 'Een opmerkelijke gang van zaken. De juridische bezwaarcommissie van de toezichthouder heeft een zorgplicht. Als je na behandeling van de zaak zonder voorbehoud meedeelt dat de uitspraak veertien dagen later volgt, kun je de mensen niet 97 dagen laten wachten. Juridisch ben je dan bezig met 'rechtsweigerings'. De toezichthouder zit in de buurt van 'onrechtmatig handelen'. Dit voelt niet goed.'

Administratieve chaos

De verkoopkwesitie zit dus in een bureaucratisch moeras. De juristen van de toezichthouder stellen deadlines waar ze zich niet aan houden. Tot frustratie van onder andere Ruud Geraets die een van de 22 woningen huurt, aan de Eligenhof, achter de Oudegracht. Geraets: 'Het duurt allemaal zo ontzettend lang. Ik heb er inderdaad slapeloze nachten van. En ik heb niet het gevoel dat er eerlijk met onze huurdersbelangen wordt omgesprongen.'

Afgelopen vrijdag 11 september werd de administratieve chaos in deze huurderskwesitie opnieuw groter. De behandelend jurist van de toezichthouder verstuurde op 2 september een bericht met aanvullende vragen in een nader onderzoek. Maar de jurist vergiste zich in het juiste mailadres. Toen het bericht afgelopen vrijdag uiteindelijk bij de protesterende huurders terecht kwam, vroegen zij extra tijd om tot een goed antwoord te komen.

Dat accepteerde de jurist niet, omdat 'langer uitstel van de beslissing gezien de belangen van de partijen niet meer te rechtvaardigen is'. Geharnast stelde de jurist dat de huurders 'uiterlijk zondag 13 september 24.00 uur' moeten reageren.

"De voornaamste reden dat het zo lang loopt, bent uzelf"

Huurder Geraets schreef terug: 'Deze opmerking is ernstig misplaatst. De voornaamste reden dat het zo lang loopt, bent uzelf. En de enige reden dat er nog steeds geen besluit is, is dat u tot twee keer toe geen besluit hebt genomen binnen de door u zelf gestelde termijnen. Daarna was er oorverdovende stilte. U bent het toch echt zelf die deze zaak uit de hand heeft laten lopen.'

Waarop jurist Caglayanakaya van de toezichthouder de huurders een nieuw tijdstip geeft om te reageren: vrijdag 18 september, 17.00 uur. Ze schrijft erbij dat dat voorstel na 'overleg met mijn teamleider Karin Klaver' wordt gedaan. Wat de vraag oproept wie bij de toezichthouder op de woningcorporaties de touwtjes in handen heeft. Niet jurist Caglayanakaya, lijkt het.

De huurders weten niet waarom de juristen van de toezichthouder drie maanden na de aangekondigde uitspraak wéér nieuw onderzoek beginnen. Huurder Geraets spreekt een vermoeden uit: 'Het geeft mij het gevoel dat de Autoriteit Woningcorporaties zoekt naar argumenten om de verkoop aan belegger Van Mourik te laten doorgaan. En dat in het belang van de Mitros-top.' De Mitros-top zelf heeft geen bezwaar tegen de bureaucratische traagheid.

Bij monde van woordvoerder Uringa laat de corporatie in één zin weten: 'We wachten de uitspraak in alle belangstelling af. Zorgvuldigheid voor snelheid toch?'

(Wordt vervolgd. Deze huurzaak in de binnenstad zullen we op denuk.nl blijven volgen. Zoals meer zaken rond wonen, huren en kopen. De grootste actuele kwestie in onze stad is het al maar duurder wordende wonen. Met Macht en Geld als de grootste factoren.

Binnenkort in een volgend verhaal: wie wil toch de verkoop van zo veel huurwoningen?)

Bron: <https://denuk.nl/verkoop-huurwoningen-aan-belegger-van-mourik-escaleert-toezichthouder-op-mitros-verdwaalt-eigen-procedure/>

Gemeente en toezichthouder akkoord, huurders verzetten zich

januari 22, 2021

Mitros schuift huurwoningen naar vastgoedbaas

Door Cees Grimbergen



De brief viel vrijdag 8 januari in de bus. Bewoners van Mitros-huurwoningen in de binnenstad lezen een bericht van de hoogste Mitros-baas Henk Peter Kip. 'Eind 2020 hebben wij uw huurwoning en de andere 21 monumentale eenheden overgedragen aan de koper Stadsherstel Midden Nederland N.V.'

Wie achter Stadsherstel Midden Nederland N.V. schuilt, weten de huurders. Het zijn de Woerdense vastgoedtycoon Cock van Mourik en zijn familie. De Van Mouriks zitten zodanig in de slappe was dat ze al vele jaren goed scoren in de Quote-500.

De bijna drie jaar durende strijd van 22 huurders tegen hun eigen corporatie lijkt hiermee verloren. Die corporatie Mitros wil van zijn binnenstadshuurders af. De gevolgen, vrezen de huurders: flinke huurverhogingen, matig onderhoud en een Utrechtse binnenstad waar waar uitsluitend rijken wonen. De huurders kennen de recente geschiedenis hun eigen sociale huurwoningen op hun duimpje. Ze weten dat voormalig SP/wethouder Wonen Jansen en Mitros/directeur Kip- in 2017 en 2018 architecten van de verkoop waren. Ze weten hoe wethouder Jansen namens de gemeente het groene licht voor verkoop gaf. En ... hoe de Utrechtse raad de verkoop oogluikend toeliet.

De gemeentelijke overheid wil die vastgoedpartij vol verkoopambities ter wille zijn

Na twee jaar huurdersverzet tegen verkoop, lijkt de kogel nu dus door de kerk. 'Lijkt', want minstens twee huurders gaan in beroep bij de rechtbank. Het is een nieuw hoofdstuk in het feuilleton van overheden en woningcorporaties die burgers en huurders als tegenstanders zien. De overheid is hier de gemeente Utrecht en de woningcorporatie heet Mitros. Het zogeheten 'bestuursrecht' -waarin ambtenaren elkaar en de aan hen verwante woningcorporaties beoordelen- speelt in deze woonkwartier een grote rol. De parallel met de kindertoeslagkwestie wordt door betrokkenen gelegd. Huurders lijken -zoals de vals beschuldigde ouders- geen kans te hebben tegen een overheid die zich oppermachtig acht. Institutionele vooringenomenheid van ambtenaren en de lokale overheid wordt hier zichtbaar. Bedoeld om de ambitieuze woningcorporatie de speelruimte van een 'vastgoedpartij' te bieden. En de gemeentelijke overheid wil die vastgoedpartij - Mitros vol verkoopambities - ter wille zijn.

Tonny Govers en José Theunesen bewonen een van de 22 huurhuizen, aan de Ridderschapstraat. Ze zeggen 'stomverbaasd' te zijn over de brief van Mitros, vorige week. 'Wij huren hier al 22 jaar. We hadden het huis graag willen kopen, maar Mitros wilde niet met ons in zee.'

"Het is hoog tijd dat we maatschappelijk iets tegen de verkoop van huurwoningen gaan onder nemen"

Aan de Geertestraat huurt Peter John Schouten al 39 jaar van Mitros. Met partner Loes Stolker is hij tegen de verkoop van de Mitros-huizen. 'Het is hoog tijd dat we maatschappelijk iets tegen de verkoop van huurwoningen gaan onder nemen. Ik vertrouw Mitros-topman Kip voor geen cent.'

Huurder Schouten is onaangenaam getroffen door de in zijn ogen slordige briefjes die hij in de eerste en tweede week van januari van Mitros en belegger Van Mourik ontving. Schouten schreef Mitros in niet mis te verstane woorden: 'Ik vind dit stuitend, onzorgvuldig en kenmerkend voor de onverschilligheid van beide partijen die geen enkele verantwoordelijkheid nemen voor de belangen van mij als bewoner. Wij blijken slechts nummers te zijn.' Schouten wil aan zijn verplichtingen als

huurder voldoen, maar weet onvoldoende over de nieuwe eigenaar van Mourik om daar met een gerust hart huur aan over te maken. Hij schrijft: 'Geld overmaken of een machtiging geven aan een partij die ik niet ken, waar ik zelf geen afspraken/contract mee heb afgesloten en die een brief stuurt zonder ondertekening met een naam of contactpersoon, vind ik onaanvaardbaar en onprofessioneel. Ik ga dus geen geld overmaken naar een partij waar ik geen huurcontract mee heb afgesloten.'

Terug draaien van de verkoop

Huurders die twee jaar geleden bezwaar maakten tegen de verkoop van de huurwoningen zijn Jonathan Joosten van de Oudegracht en Ruud Geraets van de Eligenhof. Zij moesten hun bezwaar, volgens het zogeheten 'bestuursrecht', bij de toezichthouder de Autoriteit Woningcorporaties voorleggen. Deze ambtelijke instantie die onder de Inspectie Leefomgeving en Transport van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat valt, verwierp hun bezwaar twee keer. De huurders verdenken de toezichthouder van partijdigheid voor Mitros. Ze gaan daarom in beroep bij de rechtbank en willen deze zaak juridisch tot op het bot uitgezocht zien. Een gang naar de Raad van State sluiten ze niet uit.

Mitros wacht het oordeel van de rechter dus niet af. Vanaf 1 februari moeten de bewoners al huur overmaken naar van Mouriks bedrijf Stadsherstel Midden Nederland N.V., onderdeel van zijn concern MHM Onroerend Goed in Woerden. Is Mitros er van overtuigd dat ze ook in hoogste instantie van haar huurders gaat winnen? Nee.

Mitros-baas Henk Peter Kip houdt rekening met de mogelijkheid dat de verkoop 'door een gerechtelijke uitspraak nietig wordt verklaard', schrijft hij in het op 8 januari bij de huurders in de bus gegooid kattedelletje. Kip voegt een cryptisch zinnetje toe: 'Mitros heeft hierover afspraken gemaakt met de koper Stadsherstel Midden Nederland N.V.' Dat is dus van Mourik. Welke afspraken? Mitros-communicatiestrategen Uringa stelt tegenover De Nuk dat Van Mourik en Mitros een 'allonge'-chique woord voor aanvullende afspraak- hebben opgesteld: 'Deze allonge is juridisch gecontroleerd en schriftelijk en in overeenstemming met beide partijen ondertekend. Iedereen begrijpt dat je met deze overdracht geen enkel risico kunt en wilt nemen.' Uringa bezweert dat wanneer de rechter de overeenkomst inderdaad 'nietig' verklaart dat daarna 'de koop wordt terug gedraaid'.

Waarom wachten verkoper en koper niet af tot de rechter in hoogste instantie heeft gesproken? Verkoper Mitros wil van deze lastige kwestie verlost worden. De corporatie schrijft aan de huurders dat de Autoriteit Woningcorporaties 'zich na verdiepend onderzoek positief heeft uitgesproken over de verkoop. Daarop is Mitros overgegaan tot levering. Wij hopen hiermee de periode van onzekerheid af te sluiten.' Hoe het 'verdiepend onderzoek' door de toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties plaats vond, beschreven we [hier](#) afgelopen september.

Huurders Geraets en Joosten verwijten de gemeente Utrecht dat die de twee verkoopargumenten van Mitros niet heeft onderzocht. Mitros zegt dat huurwoningen in de binnenstad niet bijdragen aan de maatschappelijke taak van Mitros. Het tweede argument: de onderhoudskosten vindt de Mitros-top hoog, hoger dan van gewone huurwoningen. De huurders zijn het niet eens met het eerste argument, het tweede is volgens hen onjuist.

'Wat voor zin heeft zo'n rechtsgang dan? Geen enkele.'

Wat vindt de recht sprekende toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties (AW) hiervan? Niets. De gemeente Utrecht moet dat zelf uitzoeken en als ze dat niet doet, vindt de toezichthouder dat prima. Letterlijk uit het AW-besluit: 'De Autoriteit Woningcorporaties toetst daarom niet of een gemeente haar zienswijze wel of niet goed heeft onderbouwd.'

Geraets en Joosten: 'Wat voor zin heeft zo'n rechtsgang dan? Geen enkele.' Veel andere huurders steunen de juridische weg die Geraets en Joosten gaan. Maar zouden dat slopende proces zelf niet vol houden. Twee van hen zijn Tonny Govers en José Teunesen uit de Ridderschapstraat. Hun huur van 808,63 euro per maand moet nu dus naar van Mourik. Eind 2016 hoorden Govers en Teunesen voor het eerst dat Mitros van hun huurhuis af wilde. Ze besloten een bod ter hoogte van de WOZ-waarde te doen: toen 249.000 euro. Tonny: 'Maar Mitros wilde 460.000 euro hebben. Met de toevoeging: onderhandelen is niet mogelijk. Die harde opstelling vonden wij niet prettig. Ook omdat wij twintig jaar goede huurders zijn geweest.' Een taxatierapport van MVGH makelaars, gemaakt op verzoek van Mitros, komt twee jaar later, in maart 2018, op een marktwaarde in verhuurde staat van 318.000 euro, 142.000 euro minder dan Mitros het echtpaar Govers/Teunesen wilde laten betalen. De leegwaarde bepaalt de makelaar dan op 510.000 euro.

Van Mourik betaalt voor de 22 wooneenheden in de binnenstad € 6.250.000 aan Mitros. Dat is gemiddeld per woning 284.000 euro

En wat betaalt belegger van Mourik nu voor het huurhuis?

Van Mourik betaalt voor de 22 wooneenheden in de binnenstad € 6.250.000 aan Mitros. Dat is gemiddeld per woning 284.000 euro. Tonny: 'Van Mourik heeft aan ons huis en de 21 andere eenheden een koopje.' Bijzonder detail. In de zomer van 2018 sluiten Mitros en van Mourik de eerste koopafspraken. De officiële WOZ-waarde is dan boven de 7 miljoen: 7.176.000 euro. In een advertentie in het Financieel Dagblad voor een openbare bieding noemt Mitros een ondergrens voor serieuze biedingen van € 6.230.000 euro. Van Mourik biedt 20.000 euro meer.

Jonathan Joosten: 'De huurders mogen de huizen niet voor de WOZ-waarde kopen. Een belegger mag dat voor bijna 1 miljoen eronder. Maatschappelijk en sociaal kapitaal gaat zo naar privé ondernemingen. Een doodzonde volgens de conclusies van de Parlementaire Enquête naar de Woningcorporaties, in 2014.'

Dit is een modern verhaal over woningtekorten en de uitwassen van de dolgedraaide woningmarkt in de meest gewilde binnenstad van het land. Met in de hoofdrollen een ooit ideële woningcorporatie en de gemeente Utrecht die ooit voor zijn burgers stond. Het ingewikkelde en voor leken onbegrijpelijke bestuursrecht biedt het juridisch fundament voor deze gang van zaken. Het kort voor kerst uitgekomen, veel besproken rapport Ongekend Onrecht over de kindertoeslagaffaire gaat over een heel andere uitwas van het bestuursrecht. Burgers werden de dupe. De Tweede Kamercommissie constateerde: 'Zij stonden machteloos tegenover machtige instituten van de rechtsstaat, die hen niet de bescherming boden die zij verdienden.'

De gevolgen voor individuele burgers in deze huurkwestie zijn veel minder dramatisch dan in de kinderopvangtoeslag. Het geschonden rechtsgevoel komt in de buurt.

Binnenkort deel 2. Hoe is huisbaas van Mourik in de praktijk? Bouwt Mitros van de opbrengst sociale huurwoningen terug? Waarom werden de huizen niet als eersten aan de huurders aangeboden? Hoe kijkt oud-SP-wethouder Jansen nu naar zijn rol?

Bron: <https://denuk.nl/mitros-schuift-huurwoningen-naar-vastgoedbaas/>

Oud-wethouder Jansen (SP) beantwoordt geen vragen

januari 31, 2021

Uitverkoop huurwoningen aan beleggers (2):

huurster Kor van der Kooij krijgt er nog steeds buikpijn van

Door Cees Grimbergen



Vorige week berichtte De Nuk over 22 huurwoningen in de binnenstad die eind december aan belegger Van Mourik geleverd werden. ([hier deel 1](#)). Sommige woningen zijn sociale huur, andere zijn duurder. Volgens besluiten van oud-wethouder Wonen Jansen (SP) en de huidige wethouder Wonen Diepeveen (GroenLinks) moeten de huizen aan belegger Van Mourik verkocht worden. Al eerder, in 2018, verkocht Mitros 239 'monumentale' huurwoningen. Vandaag deel 2. Over huurdersmachteloosheid. 'Een SP-er die vals spel speelt.' En de gemeenteraad die wethouder Diepeveen met bedrog laat weggomen.

Belegger Van Mourik van MHM Onroerend Goed in Woerden is sinds 1 januari dit jaar verhuurder van de 22 woningen. Al eerder, in 2018, kocht van Mourik 239 huurwoningen in de binnenstad van Mitros. Ook deze koopprijs lag ruim -27 procent- onder de WOZ-waarde.

Ook voor die verkoop vroeg Mitros toestemming aan SP-wethouder Jansen.

Die onmiddellijk gegeven werd. Jansen vond het niet nodig de gemeenteraad over de verkoop van de 239 huurwoningen te laten stemmen.

De voorzet voor deze giga uitverkoop van maatschappelijk bezit kwam ooit van PvdA-wethouder Wonen Harrie Bosch. Al in 2009 gaf hij Mitros toestemming de binnenstadswoningen in aparte BV's onder te brengen. Het was de eerste stap in het 'vermarkten' van betaalbare huurwoningen in Utrecht-centrum.

In het pakket 239 woningen in de binnenstad en daar buiten: huizen in de Nicolaasdwardsstraat, Lange Nieuwstraat, Zuilenstraat, Minrebroederstraat, Nieuwe Kamp en vele andere binnenstadstraten. Ook de charmante hofjeswoningen aan de Wolter Heukelslaan, het heerlijke landhuis Nieuw Amelisweerd en het voormalige kraakpand Truttige Tuyl aan de Kromme Nieuwe Gracht zaten in deze verkoopronde. Wethouder Jansen (SP) gaf zijn toestemming in de stellige overtuiging dat sociale huurwoningen achter een monumentale gevel niet langer door corporaties verhuurd mogen worden. Het was Jansens enge interpretatie van de woningwet. En hij was daarmee corporatie Mitros terwille.



Wethouder Diepeveen werd de scorende spits die het karwei afmaakt

Zijn PvdA-voorganger Harrie Bosch maakte voor Mitros in 2009 dus de passeerbeweging. Toen hij de corporatie haar huur woningen in aparte BV's liet onderbrengen. Bosch tikte de bal vervolgens naar wethouder Paulus Jansen (SP) die de voorzet gaf. De scorende spits werd de huidige wethouder Kees Diepeveen (GroenLinks). Hij maakt het karwei af.

Een SP-er die vals spel speelt

Wat voor huisbaas is Van Mouriks vastgoedbedrijf? Hoe gedraagt het zich als nieuwe verhuurder? Kor van der Kooij heeft een kindwinkel (onder andere speelgoed) aan de Westerkade. Ze huurt de winkel en de twee bovenwoningen, eerst van Mitros en sinds 2018 van Van Mourik. Haar huurpand is een van de 239 eenheden.

Ze zegt: 'De verkoop van de huizen en winkelpanden in 2018? Ik haal mijn ongelof dat niemand bij de gemeente de ernst van deze situatie in zag moeiteloos terug. Boos en machteloos, zo voelden wij ons. Ik ben nog steeds ontsteld over hoe onze eigen gemeente dit heeft kunnen doen.'

Van der Kooij hoorde begin 2017 voor het eerst van de verkoopplannen. In de zomer las ze er meer over. En schreef een verontruste brief aan wethouder Jansen. Die Kor prompt vanaf zijn vakantieadres opbelde. Van der Kooij: 'Hij stelde mij gerust. Ik dacht nog wat een attente politicus. Iemand van de SP!'

Direct na zijn vakantie nam wethouder Jansen opnieuw contact op. Om van der Kooij wéér gerust te stellen. 'Hij zei dat we met elkaar om de tafel zouden gaan zitten en dat we het zouden oplossen. Ik dacht opnieuw: kat-in-bakkie als een SP-wethouder dat zegt.'

De praktijk bleek een andere. Tijdens een bijeenkomst met Mitros binnenstadhuurders, kort daarna, stelde wethouder Jansen dat de verkoop wél door zal gaan. Van der Kooij: 'Tegenspraak hielp niet. Overall in de stad, vooral aan de randen, zouden sociale huurwoningen terug komen. Voor elke verkochte sociale woning in de binnenstad, zouden drie nieuwe sociale huurwoningen worden teruggebouwd. Van de opbrengst van onze huizen. Zei Jansen. Het onderhoud van onze huizen zou schreeuwend duur zijn. Zei wethouder Jansen. Hij kwam met een voorbeeld dat een schilderbeurt van huis Nieuw Amelisweerd 90.000 euro zou kosten. Maar hij legde daar geen bewijs voor op tafel. Ik bestrijd dat het onderhoud van onze 'monumenten' duurder is dan van een gemiddelde flat op Kanaleneiland. Ik heb als huurder Mitros dertien jaar meegemaakt. Zoveel onderhoud doen ze niet.'

Hoe kijkt van der Kooij terug op dit verkoopproces uit 2018? Ze spreekt in meedogenloze termen over wethouder Jansen: 'Hij is een SP-er die vals spel speelt. Hij veinst betrokkenheid bij de huurderszaak. En achter je rug, licht ie je pootje. Als ik aan die periode denk, krijg ik nog steeds buikpijn.'

Strookt van der Kooijs beleving met de feiten? Zijn haar beschuldigingen bezijden de waarheid? De Nuk legt oud-wethouder Jansen een aantal vragen over deze kwestie voor. Een van die vragen gaat over de zware verwijten van Kor van der Kooij. SP-er Jansen weigert De Nuk te woord te staan. Ook feitelijk vragen over de gang van zaken wil hij niet beantwoorden.

Maximale huurverhogingen

Belegger Cock van Mourik van MHM Onroerend Goed uit Woerden koopt dus in 2018 239 Mitros-woningen en koopt er eind december 2020 22 eenheden bij. Van Mourik wil uitsluitend schriftelijk reageren. Hij stelt dat er voor de bewoners niets zal veranderen. Hij schrijft De Nuk: 'MHM is verplicht om zich te houden aan de huidige huurcontracten en aan de afspraken over de huurprijzen, het huurprijsbeleid en het onderhoud die in die contracten zijn opgenomen.'

Hoe is huisbaas Van Mourik in de praktijk?

Winkelier van der Kooij is complimenteuz: 'Vorig jaar heeft hij onze winkel, vanwege de coronacrisis, een huurverlaging gegeven. Dat was een prettige ervaring. Ik wil daar eerlijk over zijn. Ook over onderhoud heb ik geen klachten. Tot onze verrassing lijkt hij een betere verhuurder dan Mitros.'

Waar maak je je dan druk over?

'Mijn bezwaar blijft dat Van Mourik, bij verhuizingen, zoveel mogelijk sociale huurwoningen naar middenhuur en vrije sector overhevelt. Het leidt tot een binnenstad van alleen maar rijken. Waarom zou een arme Utrechter niet een sociaal huurplekje in de monumentale Truttige Tuyl aan de Kromme Nieuwegracht mogen betrekken?'

De praktijk van Van Mouriks huurbeleid ontrolt zich op diverse adressen in de stad. Hoog rendement is belangrijk voor Van Mouriks vastgoedbedrijf. Zodra een huurder vertrekt, wordt de huurprijs voor de nieuwe bewoner fors verhoogd. In 2019 voert Van Mourik de benedenwoning Springweg 78 een huurverhoging van 51 procent door. Bij een woonhuis op de Westerkade gaat de huur na verhuizing met 40 procent omhoog. Een appartement op de Lange Nieuwstaat na verhuizing: plus 103 procent. Op vragen over deze huurstijgingen kan Van Mourik vandaag geen antwoord geven.

Ook bij 'gewone' huurverhogingen voor zittende huurders, legt de belegger het maximale op. Suze van Eerten die met haar man een bovenwoning aan de Springweg huurt: 'Ze vragen het maximaal toegestane. In 2019 was het 4,1 procent. In 2020 zelfs 5,1 procent, corona of niet. Het is de inflatie plus de maximale opslag.'

Mitros wil van eigen huurders winnen

Een goede relatie met beleggers en vastgoedpartijen is voor de Mitros-top van groot belang. Van groter belang, lijkt het, dan de relatie met haar eigen huurders. Mitros laat -samen met corporatie Portaal en de gemeente Utrecht- in 2018 het staatsfonds van Qatar en de Wall Streetbank Credit Suisse op Kanaleneiland 23 miljoen euro speculatiewinst op sociale huurflats maken ('Kanalengate').

In de zaak van de 22 binnenstadwoningen beklemtoont Mitros-directeur Kip in de hoorzittingen bij de Autoriteit Woningcorporaties: 'Wij willen bekend staan als een partij die zijn beloften aan de aanstaande koper nakomt.' De Mitros-topman heeft er geld voor over om de strijd van zijn eigen huurders te winnen. Hij schakelt in deze procedure het peperdure Zuid-As-advocatenkantoor Houthoff Buruma in. Waar Mitros in kleinere zaken vaak het goedkopere Utrechtse advocatenkantoor Tomlow in de arm neemt.

Mitros weet zich voortdurend gesteund door de gemeente Utrecht. Kritische vragen over het Mitros-beleid laten oud-SP-wethouder Jansen en de huidige wethouder Diepeveen (GroenLinks) achterwege.

Wat onderneemt de Utrechtse gemeenteraad tegen deze zoveelste uitwas op de Utrechtse huurwoningenmarkt? Niets. Zoals de raad eerder, in 2018, de verkoop van 239 'monumentale' huurwoningen aan belegger van Mourik oogluikend toelaat. 'Kanalengate' oogluikend laat passeren. En omvangrijke grondspeculatie op de Merwedekanaalzone accepteert. De Utrechtse gemeenteraad lijkt op het dossier huren/kopen/stadsontwikkeling/grondpolitiek incompetent. . SP-raadslid Schipper constateert dit weekend tegenover De Nuk tot zijn schrik dat GroenLinks-wethouder Diepeveen (GroenLinks) een in 2019 beloofde brief over extreme huurverhogingen door Van Mourik waarschijnlijk nimmer schreef.



GroenLinks-raadslid Pepijn Zwanenberg voelde zich zwaar gepasseerd door college en SP-wethouder Jansen

GroenLinks-raadslid Pepijn Zwanenberg stelt schuld bewust dat het nu eenmaal te laat was, met die verkoop. 'Wij van Groen Links hadden grote problemen met deze twee verkooprondes in de binnenstad. We voelden ons zwaar gepasseerd door B&W en SP-wethouder Jansen. Hij wikkelde deze vastgoeddeals buiten het zicht van de raad af.'

In 2019 neemt de raad op initiatief van Zwanenberg een amendement aan. Tekst: 'In wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen, zoals de binnenstad, Oost, Noordoost en West, willen we dat er geen verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen plaatsvindt.' De raad blijkt een tandeloze tijger. Corporatie Mitros blijft na dit amendement in alle stadsdelen huurwoningen verkopen. Groen Links-wethouder Diepeveen erkent vandaag tegenover DeNuk dat er nog steeds huurwoningen worden verkocht, ook in de binnenstad, Oost, Noordoost en West. Al zou het, volgens Diepeveen in die wijken om 'enkele specifieke uitzonderingen' gaan.

Raadslid Zwanenberg? Hij staat erbij en kijkt ernaar.

Raad laat GroenLinks-wethouder met bedrog weg komen

Hét Mitros-argument om bij de vleet sociale huurwoningen, en dus ook deze 22, te verkopen is dat de corporatie elders in de stad duizenden sociale huurwoningen heeft bijgebouwd en zal gaan bijbouwen. Van 2016 tot en met 2019 kwam de corporatie deze zogeheten 'prestatie-afspraken', jaar na jaar, niet na. Van de 1100 beloofde nieuwe sociale huurwoningen in vier jaar tijd leverde Mitros er slechts 434 op. 'Jammer' is de kwalificatie die wethouder Diepeveen in 2019 aan dit falen van Mitros meegaf. Waarbij hij de gemeenteraad onjuiste informatie verstrekke door de Mitros-cijfers hoger voor te stellen dan 434. Mitros zou volgens Diepeveen 354 woningen meer hebben afgeleverd. Maar Diepeveen poetste de cijfers op met 95 vrije sector-appartementen (géén sociale huur) en 259 tijdelijke kamers in het Place2bU-project, achter Douwe Egberts (kamers van 21 vierkante meter). De gemeenteraad liet de Groen Linkser met dit bedrog weg komen. Diepeveen zelf geeft dit weekend geen reactie aan De Nuk op deze onjuiste informatie-verstrekking.



Oud-wethouder Jansen weigert commentaar

Hoe kijkt oud-SP-wethouder Jansen op zijn rol in de kwestie terug? Op zijn laatste dag als wethouder Wonen, 31 mei 2018, werd de verkoop van de 239 Mitros-woningen definitief. Jansen verzond toen een enthousiaste tweet: 'Ik schat dat van de opbrengst netto 500 sociale huurwoningen kunnen worden toegevoegd.'

De SP-er wil over deze tweet en de -daarna- niet gebouwde sociale huurwoningen geen vraag beantwoorden.

Houdt de recht sprekende toezichthouder er rekening mee dat Mitros zich voortdurend niet aan de beloften houdt? De Autoriteit Woningcorporaties (zie deel 1) toont zich in 'de beslissing op bezwaar' van de huurders verheugd dat Mitros 'haar sociale woningvoorraad naar verhouding met meer woningen zal uitbreiden.' Geen woord over de niet nagekomen afspraken door Mitros.

Uit gemeentecijfers blijkt dat Mitros ook in 2021 meer sociale huurwoningen zal verkopen en slopen dan dat het nieuwe sociale huurwoningen bijbouwt. Per saldo zal de voorraad huurwoningen bij Mitros dit jaar opnieuw met 47 dalen, blijkt uit stukken van gemeente en Mitros.

In tientallen documenten en honderden pagina's tekst in onheldere taal lopen gemeente en Mitros om de hete brei van de niet gehaalde aantallen sociale huurwoningen heen. En vooral mooie, betekenisloze zinnnetjes: 'Mitros blijft streven naar een groei van 100 sociale huurwoningen per jaar.'

Dát is Mitros' argumentatie om jaarlijkse honderden sociale huurwoningen in de hele stad te verkopen.

De toezichthouder zwijgt als het graf.

De wethouder kraait er niet naar.

De gemeenteraad staat er bij en kijkt er naar.

Huurder Ruud Geraets van de Eligenhof -achter de Oudegracht- geeft een vernietigend oordeel: 'Het voornaamste probleem in mijn ogen is dat de Inspectie en de Autoriteit Woningcorporaties (AW) -het is één club- botweg weigeren hun taak als toezichthouder uit te oefenen. Het Utrechtse gemeentebestuur en de Utrechtse gemeenteraad verzaken hun controlerende taak op een zelfde manier. Net als de AW doen ze geen enkele check op het waarheidsgehalte van Mitros' beweringen. Het besluit om de verkoop van de 22 woningen goed te keuren is door alle instanties toegeschreven vanuit één wens: dat de verkoop hoe dan ook plaats móét vinden.'

Financiële meevaller voor belegger Van Mourik

Op 7 januari dit jaar bericht Mitros-directeur Henk Peter Kip de huurders in een brief over de overdracht van de 22 huizen. Kip noemt 'eind 2020' als overdrachtmoment. Dit tijdstip is van belang voor belegger van Mourik. Vóór 1 januari 2021 betaalde van Mourik twee procent overdrachtsbelasting. Na 1 januari had hij acht procent moeten betalen. De overheid wil met deze maatregel beleggers in huurhuizen ontmoedigen. Van Mourik bespaart dus 375.000 euro overdrachtsbelasting op de koopprijs van € 6.250.000. Met dank aan het meedenkende Mitros.

Binnenkort deel 3. Zijn deze huurders scheefhuurders? Hoe het Huurdersnetwerk Mitros een nepvertegenwoordiging vormt. Wat moeten we toch met het bestuursrecht?

Correctie. In een eerdere versie van dit verhaal werden de kamers van 21 vierkante meter in Place2BeU 'geen sociale huurwoningen' genoemd. Dat zijn ze wel.

Bron: <https://denuk.nl/uiverkoop-huurwoningen-aan-beleggers-2-huurster-kor-van-der-kooij-krijgt-er-nog-steeds-buikpijn-van/>

Ook GroenLinks, D66, CDA en PvdA speelden een opmerkelijke rol
maart 8, 2021

Nuk-verhalen over uitverkoop van sociale huurwoningen door Mitros leiden tot posteractie
Door Redactie



Cees Grimbergen schrijft op De Nuk een serie over de uitverkoop van sociale huurwoningen door woningcorporatie Mitros. In de eerste twee afleveringen kwam de rol van voormalig SP-wethouder Paulus Jansen aan de orde. Een bewoonster van een Mitros-woning aan de Westerkade sprak van een "valsspelende wethouder." Jansen zou tegen de afspraken in hebben ingestemd met de verkoop van sociale huurwoningen aan belegger van Mourik uit Woerden.

Het was voor bewoners van de Wijde Begijnestraat reden om maandag deze posters voor de ramen te plaatsen. Hun sociale huurwoningen liggen tegenover het kantoor van de Utrechtse SP-afdeling. Op het affiche een QR-code naar de verhalen op De Nuk. Dat de SP als kop van Jut dient, is trouwens een wat eenzijdige benadering van de werkelijkheid. In het verleden hebben naast de SP vele partijen in de raad een toonaangevende rol gespeeld in dit opzienbarende Mitros-dossier: GroenLinks, D66, CDA en PvdA. Die laatste partij leverde de wethouders Wonen van Kleef, Bosch en Isabella. Welke rol speelden zij in Dossier Mitros?

Lees morgen op De Nuk deel 3 van de serie van Grimbergen. En vrijdag deel 4 waarin blijkt dat de gemeenteraad haar controlerende taak bij de verkoop van de sociale huurwoningen heeft verwaarloosd.

Bron: <https://denuk.nl/nuk-verhalen-over-uitverkoop-van-sociale-huurwoningen-door-mitros-leidt-tot-posteractie/>

Moderne woningnood. Het onbetaalbare Utrecht (3)

maart 9, 2021

Suze (72) ziet hoe Utrecht yuppenparadijs wordt: 'Sociale huurwoningen moeten niet naar beleggers'

Door Cees Grimbergen



Suze van Eerten

In een serie over moderne woningnood in het populaire Utrecht schreven we over de rol van corporatie Mitros. En over de verkopen van duizenden sociale huurwoningen in de stad. Vandaag deel 3, over huurster Suze, een dossiertijger die blijft bijten. Over ingewikkelde documenten en reeksen cijfers. Over hoe Mitros via BV's sociale huurwoningen exploiteert. En ze doorschuift naar beleggers. Rendement! Over hoe de plaatselijke overheid onbetrouwbaar lijkt. En de stad het nakijken heeft.

Aan de Springweg valt de vroege lentezon in de kleine bovenwoning van Suze van Eerten en Louis Bruins Slot. 'We hebben al vijftig jaar verkering', zeggen de twee 72-jarigen in koor. Over de muur langs de Springweg kijken we de hoteltuin van hotel Karel V in. Ik ben hier voor Suze, dossiertijger die alles weet van hoe Mitros duizenden sociale huurwoningen verkocht. En daar niet de beloofde aantallen nieuwe sociale huurwoningen voor terugbouwde.

36 jaar huren Suze en Louis hier. Tot tweeënehalf jaar geleden van corporatie Mitros. Met een huur van 653 euro, hun AOW en Suze's kleine pensioentje zijn ze geen 'scheefwoners'. Op het lage tafeltje in de gezellige woonkamer ligt een stapel dossiermappen over Mitros, op de overloop staat een verhuisdoos met het hele Mitros-dossier en op Suzes schoot een ordner met gemeenteraadsstukken, uitsluitend over Mitros. Een wondertje dat ze hier zit. Suze overleefde de afgelopen jaren uitgezaaide longkanker, bestraling en de ernstige bijwerking daarvan. Ze heeft haar oude conditie bijna terug. Tegen wil en dank werd ze sinds 2017 vraagbaak voor de huurders van 239 woningen in de binnenstad. En later voor nog eens 22 huurders. Binnenstadhuurders noemen haar liefkozend 'Het Archief'.

In 2017 kregen Suze en Louis bericht dat hun verhuurder hun huurwoning en 238 andere panden, de meesten in de binnenstad en oost, wilde verkopen aan een belegger. Die verhuurder was al decennia lang corporatie Mitros. Of preciezer: Stadsherstel Midden Nederland, een 100 procent kleindochter van Mitros. Of nog preciezer: twee dochter-BV's van Mitros, wier dochter Stadsherstel Midden Nederland was. Féitelijk was Mitros al jaren eigenaar. Formeel zette Mitros de verkoopconstructie extreem ingewikkeld in elkaar. In de vastgoedwereld geldt het motto 'waarom simpel als het ook moeilijk kan?' Het levert de schimmigheid die het hurende volk belet er ook maar een jota van te begrijpen.

'Wat belangrijk is voor onze mooie stad'

Suze bezocht na de eerste verkoopaankondiging een vergadering waar SP-wethouder Wonen Paulus Jansen vertelde dat hij Mitros toestemming zou geven voor verkoop aan een belegger. Suze: 'Een slechte zaak. Sociale huurwoningen moet je niet aan een beleggingsmaatschappij verkopen. Die moeten in sociale handen blijven. De ellende met die Qatar-belegger op Kanaleneiland en de dreiging van Amerikaanse beleggers die de Utrechtse woningmarkt op willen, was mij bekend.'

Het viel haar tijdens de vergaderingen op dat medehuurders weinig dossierkennis hadden. En ging voor het eerst op onderzoek. Ze achterhaalde al snel een -openbare- brief van het gemeentebestuur aan de raad, van 7 november 2013. Een brief die tot dan toe door niemand genoemd werd. Het is een dossier dat inderdaad ingewikkeld en lijvig is gemaakt, vindt Suze zelf. 'Maar als je de stukken goed ordent, zorgvuldig werkt en rekening houdt met wat belangrijk is voor onze mooie stad kom je een eind', zegt ze met zachte, maar vastberaden stem.

In de bewuste 2013-brief van B&W las ze deze zin: 'Geen verkopen van deze woningen in binnenstad en Oost.' Maar hoe kan wethouder Jansen dan vier jaar later wél toestemming geven voor verkoop? Dacht Suze.

En ze las meer. Zoals deze zin: 'Het huurbeleid dient te worden gevoerd (..) met inachtneming van alle regels, die voor sociale verhuurders gelden'. Als die regel wordt gevolgd, mag Mitros geen sociale huurwoningen, na een verhuizing, 'liberaliseren' (de huur verhogen). Terwijl Mitros dat wél deed. Al jaren. Het was Suze's tweede gedachte. Sociale huurwoningen werden door dat beleid in hoog tempo middenhuur (tot rond de 1000 euro per maand). Zo droeg woningcorporatie Mitros bij aan het duurdere wonen in de stad. Wat niet in het belang van Utrecht is, vond Suze. En dat vindt ze nog steeds.

Onbetrouwbare overheid op Utrechtse schaal?

2017 was dus het begin van haar zoektocht. Een tocht die tot op de dag van vandaag door gaat. Suze's kennis werd in 2018 door de SP-wethouder Wonen en de raad genegeerd. In mei 2018 sprak ze, nadat de kogel van de verkoop al door de kerk was, tijdens een raadsinformatiebijeenkomst: 'De huurders worden niet gehoord of gezien. De raad werd slecht geïnformeerd over de geschiedenis en de besluitvorming rond de Mitros-monumenten.' Ze verweet wethouder Jansen onzorgvuldig bestuur. Haar woorden vielen in een diepe put zonder bodem. De verkoop van 'de 239' werd 'een feit'. En sommige mede-huurders krijgen daar 'nog steeds buikpijn van'. Lees [hier](#) het verhaal van huurster Kor van der Kooij.



Dossierrijger Suze van Eerten verwijt wethouder Jansen onzorgvuldig bestuur

Het 'zorgvuldige traject van communicatie' van Mitros

Huurster Suze van Eerten is het al jaren van mening: de gemeente Utrecht draagt bij aan de onbetaalbaarheid van het wonen. Ze is verbaasd dat geen enkele instantie -noch gemeente, noch toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties, noch Huurdersnetwerk Mitros- terugkomt op schadelijke, foute besluiten. En al helemaal niet bestraft wordt voor 'gebroken beloften', sinds 2009 een vast patroon van Mitros en gemeente Utrecht, stelt zij. Suze: 'De belofte dat sociale huurders bij grote beslissingen van de corporatie mogen meepraten werd niet nagekomen. Het was zelfs een in de wet vastgelegd recht. Ons gemeentebestuur schreef al in 2009 aan het Ministerie van VROM dat Mitros zich aan alle inspraakregels houdt. Ik vond dat document! De praktijk? Er kwam helemaal niets van terecht.'

Ze toont me de brief. Met Mitros 'is een zorgvuldig traject van communicatie naar de betrokken huurders en huurdersverenigingen overeengekomen', lees ik in het welzijnsjargon dat de gemeente Utrecht eigen is. Is dit de onbetrouwbare overheid, op Utrechtse schaal?

Marktdenken van woningcorporaties

Het is het grootste thema in de vierde stad van het land. Utrecht ontwikkelt zich al jaren tot 'een yuppenparadijs', is de verzuchting. Suze zegt: 'Ik noem het liever gentrificatie, er is minder plaats voor de oorspronkelijke bewoners'. Het tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen neemt tot de dag van vandaag toe. De bezwaren van Suze en vele andere huurders en woningzoekenden zijn samengevat:

- *De stad wordt door de al maar stijgende huur- en koopprijzen minder divers. Alleen maar plek voor de rijkere.*

- *Na een verhuizing gaan nieuwe huurders, vaak jonge mensen, extreem hoge huren betalen. Zonder financiële hulp van ouders kunnen ze sowieso geen woning kopen. Ze móéten huren.*

- *Beleggers proberen rendementen te maken in de sociale woningsector die juist bedoeld is voor de minder draagkrachtigen. 'Zoek andere sectoren om je winsten te maken', zei mij een huurder van een van de woningen.*

Op de achtergrond van dit volkshuisvestingsbeleid in de vierde stad van het land spelen dus niet nagekomen beloften. En aan de andere kant mooi geformuleerde, prachtige voornemens. Die niet waar gemaakt worden. Wat is de oorzaak? Onkunde? Bestuurlijke onmacht? Onbekendheid met afspraken uit het recente verleden? Marktgeilheid van woningcorporaties? De Nuk zoekt het in de komende afleveringen uit. Wie mee wil denken? Reageer onder dit verhaal.

Suze van Eerten was van beroep bedrijfsarchivaris. In haar woonkamer gaat het onderzoekwerk rond de Mitros-woningen door. Geholpen door haar Louis. Extreem gedetailleerd en ingewikkeld werk. Het merendeel van de Utrechtse huurders zal het nooit kunnen begrijpen. Heeft Suze niet de neiging de handdoek in de ring te gooien? 'Nee, ik heb geen moment gedacht: ik geef het op.' Hoe hou je dit vol? 'Omdat ik het kan', zegt ze rustig en zelfverzekerd. En haar man Louis vult aan: 'Het is een gave die ze heeft.'

Aanstaande vrijdag 11 maart aflevering 4 uit deze serie. Over hoe Mitros de BV-constructie inzette, jaren achtereen het voorschrift tot sociale verhuur overtrad. En een notarieel vastgelegde verplichting naast zich neer legde. De gemeente Utrecht hield daar geen toezicht op. De gemeenteraad wist (en weet) nergens van.

Bron: <https://denuk.nl/suze-72-ziet-hoe-utrecht-yuppenparadijs-wordt-sociale-huurwoningen-moeten-niet-naar-beleggers/>

Plicht tot sociale verhuur ontlopen. Woningnood in de stad (4)

maart 12, 2021

Mitros hield verkochte huurhuizen buiten prestatieafspraken. 'Neigt naar misleiding' zegt hoogleraar Boelhouwer

Door Cees Grimbergen



Huurwoningen die Mitros verkocht

De hoogleraar woningmarkt vindt het 'naar misleiding neigen'. Het GroenLinks-raadslid had een andere werkwijze 'handiger' gevonden. Mitros-commissaris Rinda den Besten (PvdA) hult zich in stilzwijgen... Een machtige factor op de Utrechtse woningmarkt is corporatie Mitros. Die bouwt minder goedkope huurwoningen dan afgesproken, toonde De Nuk eerder aan. Nu blijkt dat Mitros, tegen een officiële akte in, 239 sociale huurwoningen verkocht. Die woningen gingen naar belegger Van Mourik. Daarnaast kwam Mitros in 2018 'de prestatieafspraken' niet na. En misbruikte daarvoor een BV-constructie. Ook werden sociale huurwoningen, tegen de contractuele afspraak in, via makelaarsites in de vrije sector aangeboden. Het Utrechtse gemeentebestuur zwijgt. De GroenLinks-wethouder haalt zijn schouders op. Wat kan de stad leren van deze reconstructie?

Mitros verkocht in de zomer van 2018 239 huurwoningen aan de Woerdense belegger van Mourik. Volgens vier documenten blijkt dat Mitros die, vooral in de binnenstad gelegen, woningen niet mocht verkopen. De documenten bevatten afspraken tussen de gemeente Utrecht en Mitros. Om dit te begrijpen neem ik u mee terug in de tijd.

In 2009 vroeg corporatie Mitros toestemming aan de gemeente om de sociale huurwoningen en enkele bedrijfsruimten, bijna uitsluitend in de binnenstad, in aparte BV's onder te brengen. De gedachte van Mitros was dat deze sociale huurwoningen achter monumentale gevels een aparte plek in de Mitros-woningvoorraad verdienden. Toenmalig PvdA-wethouder Wonen Harrie Bosch gaf Mitros datzelfde jaar 2009 toestemming voor die verkoop aan haar twee eigen BV's. En koppelde daar de volgende verplichtingen aan.

-De Mitros BV's moeten zich als sociale verhuurder opstellen

-Vrijkomende woningen moeten via Woningnet aan nieuwe huurders worden toegewezen (Woningnet verdeelt in onze regio sociale huurwoningen)

-Geen verkopen van deze woningen in Binnenstad en Oost

-De overdracht mag geen nadelige gevolgen hebben voor de betrokken huurders

-Geen gevolgen voor de afspraken over 'de kernvoorraad' (het aantal sociale huurwoningen mag niet dalen)

Uit onderzoek van De Nuk blijkt nu dat Mitros zich in de periode 2009-2018 niet aan de eerste twee verplichtingen hield. Op diverse plaatsen, zoals aan de Wijde Begijnestraat, Westerkade en Wolter Heukelslaan werden sociale huren (400 à 600 euro) na een verhuizing verhoogd tot 800 euro en hoger (géén sociale huren). Vrijkomende woningen werden niet via Woningnet, maar via commerciële verhuursites als Pararius en Funda-verhuur aangeboden. De gemeente Utrecht trad in de periode 2009-zomer 2018 niet op tegen deze overtredingen.



Ged. de Jaans maatschappij heeft bereikbaarheid nu verhoogd en is verbouwd

Sociale huren werden dankzij Mitros' kleindochter Stadsherstel Midden Nederland (de twee monumenten BV's) op die manier geliberaliseerde huren. De prijs van het wonen in de stad werd door Mitros-beleid opgejaagd. In de volgende vier documenten lagen -en liggen- de verplichtingen van Mitros vast:

-Een brief van B&W Utrecht aan het ministerie van VROM (april 2009): 'Geen verkopen van deze woningen in de wijken Binnenstad en Oost'. Huurbeleid van Mitros moet dat van een 'sociale verhuurder' zijn.

-Een overeenkomst tussen gemeente Utrecht en Mitros-directeur de Langen uit 2009, waarin wordt gesteld dat Mitros zich als 'sociale verhuurder' moet blijven gedragen. En dat die verplichting ook geldt voor kopers na Mitros. Deze overeenkomst werd in 2018 niet buiten werking gesteld. Kijk [hier](#).

-Twee notariële akten van 30 december 2009 met de clausule: Mitros moet 'sociale verhuurder' blijven. Zonder schriftelijke toestemming van gemeente Utrecht mag Mitros de woningen niet verkopen. Als een huurder verhuist moet de woning via Woningnet te huur worden aangeboden. (Woningnet organiseert de verhuur van sociale huurwoningen). De twee akten zijn identiek. We plaatsen er een. Kijk [hier](#). Zie pag. 25, artikel H.

-Een brief van het gemeentebestuur aan de Utrechtse raad, van 7 november 2013. Ook hierin wordt gesteld dat Mitros de 239 woningen sociaal moet blijven verhuren.

'Geen verkopen van deze woningen'

In de zomer van 2018 verkocht Mitros de 239 wooneenheden dus aan van Mourik Vastgoed uit Woerden.

Paste deze verkoop in het Utrechtse beleid dat beoogt sociale woningen te verkopen en van de opbrengst nieuwe sociale woningen terug te bouwen? Om dat extreem ingewikkelde proces enigszins te controleren zijn er zogeheten 'prestatieafspraken' opgesteld. Daarin liggen de aantallen te verkopen én nieuw te bouwen sociale huurhuizen vast.

Ondertekenaars van die afspraken: Mitros, gemeente Utrecht en het HuurdersNetwerk Mitros. In alle gemeentelijke stukken en nota's worden de prestatieafspraken belangwekkend genoemd.

Twee citaten.

Uit Prestatieafspraken 2018: *Alle partijen blijven inzetten op een verdere groei van de sociale voorraad in Utrecht, om het tekort aan sociale huurwoningen verder terug te dringen.*

Citaat Prestatieafspraken 2021-2025: *Concreet voor de jaren 2021-2025 betekent dit dat de sociale woningvoorraad met gemiddeld 1.000 tot 1.200 sociale huurwoningen per jaar moet groeien.*

Het afgesproken aantal nieuwe sociale huurhuizen haalt Mitros al vele jaren niet (*kijk [hier](#) voor deel 2 van deze serie*). SP-wethouder Jansen en GroenLinks-wethouder Diepeveen stonden en staan dit oogluikend toe.

Uit onderzoek van De Nuk blijkt nu dat Mitros nóg een afspraak schond. Mitros verkocht in 2018 met 'de 239' veel meer woningen dan was toegestaan.

Mitros: wij hebben alleen de aandelen van de BV's van de hand gedaan

Mitros bevestigt dat de 239 huurwoningen buiten de prestatieafspraken bleven. Want, zegt Mitros-communicatiestrateg Uringa: 'Die woningen zijn in 2009 verkocht en niet in 2018. In dat jaar - 2018- zijn alleen de aandelen van de hand gedaan.'

Hoe redeneert corporatie Mitros hier?

- Wij verschoven in 2009 239 sociale huurwoningen naar 2 BV's (Mitros Monumenten 1 BV en in Mitros Monumenten 2 BV)
- De huizen waren zo niet meer van Mitros. En dús hoefde de corporatie de verkoop van deze huizen niet te verantwoorden in de prestatieafspraken.

De Nuk las vele tientallen stukken in deze kwestie. De gemeente Utrecht beklemt oont in deze brieven, nota's en besluitenlijsten herhaaldelijk, zonder aarzeling, dat de Mitros-BV's rechtstreeks onder corporatie Mitros bleven vallen.

wee citaten:

-Besluitenlijst B&W, 30 juni 2009: 'De zeggenschap over de woningen ligt na overdracht naar de Monumenten BV's bij stichting Mitros.'

-Brief van B&W, 7 november 2013: 'De monumenten bleven echter 100 procent eigendom van Mitros.'

De BV-constructie werd in 2018 door Mitros dus misbruikt om het aantal verkochte huurwoningen lager voor te stellen dan de werkelijke cijfers.

'Geen onderwerp van gesprek voor prestatieafspraken'

De huidige wethouder Wonen van GroenLinks Diepeveen haalt zijn schouders op over dit misbruik. Hij verdedigt het creatief schuiven met aantallen in de prestatieafspraken door Mitros. En omdat het in 2018 is gebeurd, is het, zegt Diepeveen, 'dus ook geen onderwerp van gesprek geweest voor de prestatieafspraken van de afgelopen jaren.'

Voor wethouder Diepeveen hoort 2018 niet bij de afgelopen jaren.

Minstens een deel van de Utrechtse politiek vindt de BV-constructie en de niet nagekomen prestatieafspraken acceptabel. D66, na GroenLinks de grootste partij in de raad, stelt zich op een formeel-juridisch standpunt. D66-woordvoerder Wonen is Hind Dekker-Abdulaziz: 'Als die woningen op dat moment juridisch niet in het bezit waren van Mitros, en dat waren ze niet, dan vallen ze niet onder de prestatieafspraken.'



Hind Dekker-Abdulaziz (D66): 'De woningen vallen niet onder de prestatieafspraken'

Dekker-Abdulaziz gaat voorbij aan het herhaalde gemeente-standpunt dat de monumenten '100 procent eigendom van Mitros' zijn.

Volgens D66 mócht Mitros -via misbruik van de BV-constructie- dus de prestatieafspraken ontlopen. *Nu komt de stad Utrecht al jaren duizenden sociale huurwoningen tekort en het tekort loopt op. Wat is uw oordeel vanuit moreel perspectief?*

Dekker-Abdulaziz reageert niet op deze per mail gestelde vraag.

De corporatie mocht de 239 woningen vanaf 2009 uitsluitend als sociale huurwoning verhuren. Het lag, en ligt, contractueel vast. Wat vindt u van het feit dat de corporatie deze regel overtrad?

Ook hierover doet de D66-specialist Wonen er het zwijgen toe.

'Onhandig. Het klinkt als gerommel'

Wat is het oordeel van woonwoordvoerder Pepijn Zwanenberg van GroenLinks, de grootste partij in de stad?

Wat vindt u als raadslid van de BV-constructie waardoor de hoeveelheid verkochte huurwoningen schimmig werd?

Pepijn Zwanenberg: 'Onhandig. Het klinkt als gerommel.'

Is dat niet een milde reactie voor een GroenLinks-raadslid?

'Het zou helderder geweest zijn als ze deze verkochte binnenstadwoningen wel in de lijst van de prestatieafspraken hadden opgenomen.'



Hoogleraar Boelhouwer: 'Kwalijk dat de gemeente dit laat passeren'

De Delftse hoogleraar Woningmarkt Peter Boelhouwer: 'Het feit dat je sociale huurwoningen zo in een BV zet en ze later naar de beleggersmarkt brengt, is laakbaar. Daar moet je volkomen open over zijn. Merkwaardig om zo te redeneren. Het neigt naar misleiding.'

Boelhouwer is verbaasd over het geschuif met de aantallen verkochte huizen. 'Dit is niet volgens de regels van de redelijkheid. Burgers worden op het verkeerde been gezet. Kwalijk dat de gemeente dit laat passeren.'

Lid van de Raad van Commissarissen van Mitros is de oud-wethouder van Utrecht Rinda den Besten (PvdA), nu voorzitter van de PO-raad. Zij is dus toezichthouder. Keurt zij de BV-constructie om afspraken te ontlopen goed? Rinda den Besten laat via een woordvoerder weten geen vragen van De Nuk over Mitros te zullen beantwoorden.



Mitros commissaris Rinda den Besten: 'Geen commentaar'

In haar bovenwoning aan de Springweg ('gipsplaten achter een monumentale gevel', zegt haar geliefde Louis) vertelt huurder Suze van Eerten (zie [hier](#) deel 3) verder. Ze huurt met Louis hun sociale huurwoning; tot de zomer van 2018 van Mitros, daarna van belegger Van Mourik uit Woerden. Ze legt uit hoe het had moeten gaan. 'Dit is tijdens de stadsvernieuwing eind jaren zeventig, begin jaren tachtig als sociale huurwoning gebouwd. Een zeer eenvoudige woning achter een mooie gevel. Dit had een sociale huurwoning moeten blijven. Maar Mitros heeft weinig meer op met sociale verhuur, het is een commerciële verhuurder geworden. Ze zien alleen het grote geld.'

In deel 5, komende week. Hoe schoven de wethouder Wonen en het gemeentebestuur de juridische verplichtingen terzijde? Werd de Utrechtse raad afdoende geïnformeerd? Wat is de schade voor de stad? Alle politiek partijen stellen immers dat Utrecht een groot tekort heeft aan betaalbare huurwoningen. En wat is toch de betekenis van het HuurdersNetwerk Mitros? Waarom viste een ideële Monumenten-NV achter het net?

Bron: <https://denuk.nl/mitros-verkocht-huurhuizen-tegen-regels-neigt-naar-misleiding-zegt-hoogleraar-boelhouwer/>

**De uitverkoop van huurwoningen aan beleggers (5).
Hoe een ideële monumenten-NV naast de huizen greep.**
maart 15, 2021

Staat de S van Mitros (3,7 miljard) voor Sociaal?

Door Cees Grimbergen



De Nuk reconstrueerde in vier afleveringen de verkoop van '239 sociale huurwoningen' van Mitros aan belegger van Mourik. De sociale huurwoningen hadden behouden kunnen worden. Maar de toenmalige wethouders Geldof (VVD) en Jansen (SP) toonden geen daadkracht. En eigenaar Mitros ging voor een hoger bod. Waar is die hogere opbrengst goed voor? Mitros heeft inmiddels een eigen vermogen van 3,7 miljard euro en is daarmee een van de rijkste Nederlandse woningcorporaties.

Uit de Mitros-jaarverslagen stijgt een *dynamische portefeuillestrategie* op, met minder goedkope sociale huurwoningen. Via *vastgoedsturing* zorgen vier *assetmanagers* voor *financieel rendement*. Dát is het moderne Mitros. Maar in notagelul kun je niet wonen. Dus waar zijn de idealistische Utrechtse woningbouwverenigingen van weleer?

Wist u dat de M van Mitros voor *Maatschappelijk* staat? En de S voor *Sociaal*? En de letters daartussen: *Innovatief*, *Toonaangevend*, *Respectvol* en *Ondernemend*. Het PR-bureau dat de afkoconstructie eind vorige eeuw bedacht, had er een kluif aan. Waar bleven 'maatschappelijk' en 'sociaal'?

De missie volgens de website: 'Mitros vindt dat iedereen recht heeft op goed wonen. Wij zijn er voor om dit mogelijk te maken voor mensen met een laag inkomen.' Maakt de grootste corporatie van stad en regio die missie waar?



Johan Blom is directeur van de Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel, een kleine ideële NV die monumentale gebouwen in de stad verhuurt. Verwar Stadsherstel Utrecht niet met Stadsherstel Midden Nederland. Dat laatste bedrijf was van Mitros en is nu van de Woerdense belegger van Mourik. Het bestand van de Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel bestaat uit tweehonderdveertig woningen en veertig bedrijfsruimten. Opvallend bezit, onder andere: de sociale huurwoningen in de Zeven Steegjes, Villa Sandwijkstraan aan de Utrechtseweg, molenerf De Ster in

Lombok en het schitterende Doelenhuis in de Doelenstraat. Recent maakte de NV bekend dat het Huis Oud-Amelisweerd zal gaan exploiteren.

Blom hoorde in 2017 dat Mitros de 239 monumentale huurwoningen wilde verkopen. Hij constateerde dat Mitros in de voorgaande jaren al een aantal woningen -tegen de voorschriften- had geliberaliseerd. (lees [hier](#) aflevering 4).

En maakte onmiddellijk een afspraak met de wethouders Jansen (Wonen) en Geldof (grondzaken). Hij vertelde hen dat Stadsherstel Utrecht 'de 239' graag wilde kopen. Blom: 'Ik garandeerde hen dat de sociale huurwoningen in het pakket voor altijd sociaal verhuurd zouden blijven worden. Het was een beschaafd gesprek, maar weinig enthousiast.'

Na dit onderhoud lieten de wethouders niet meer van zich horen, zegt Blom. In de zomer van 2018 bleek belegger Van Mourik uit Woerden koper van 'de 239'. Hij was voor gemeente en Mitros interessanter dan de monumenten-NV uit eigen stad die garanties op sociale verhuur en géén uitponden beloofde. Ook twee andere ideële organisaties vielen als potentieel koper af: Stadsherstel Amsterdam en de Nationale Monumentenorganisatie.

De Nuk las het bod dat de Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel NV uitbracht. Het werd gestuurd naar het door Mitros voor deze verkoopprocedure ingehuurd Deloitte Financial Advisory Services. De Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel noemt de woningen 'belangrijk Utrechts erfgoed (..) waarvoor wij graag de zorg overnemen'.

Het bod vervolgt: 'U -Mitros- vraagt in uw documenten om een uitpond-scenario. Wij realiseren ons dat strategisch uitponden van deze portefeuille tot hogere opbrengsten kan leiden. Uitponden maakt echter geen deel uit van ons beleid, omdat wij van mening zijn dat goede erfgoedzorg niet aan iedereen kan worden toevertrouwd.'

Uitponden is vastgoedjargon voor het op allerlei manieren, desnoods tien jaar na aankoop, verkopen van de woningen. Met als doel: hoge verkoopopbrengsten én rendementen.

De 'Utrechtse' stelt in het schriftelijk bod: 'De schaarste aan betaalbare huurwoningen is een van de grootste problemen van de stad'. Waarna de NV de toezegging doet alle huren -dus de sociale én de door Mitros tegen de regels verhoogde huren- met maximaal de inflatie te zullen verhogen. Het uiteindelijke bod van de ideële Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel is 19 miljoen euro.

Mitros en de gemeente Utrecht gaan voor belegger van Mourik als koper die bijna dertien miljoen euro meer betaalt: 31.981.000 euro. Die opbrengst is voor Mitros. Dertien miljoen meeropbrengst is prachtig voor een bedrijf dat rendement wil maken. Maar moet je 13 miljoen extra willen hebben als 'maatschappelijk', 'sociaal' en 'respectvol' in je naam zitten? En je missie op 'goed wonen voor mensen met een laag inkomen' gericht is.

Directeur Blom: 'Die 13 miljoen minder voor Mitros had een stedenbouwkundig doel gediend. We zouden in onze binnenstad veel betaalbare huurwoningen hebben behouden. Hier had de overheid de kans om de gentrificatie tegen te gaan. Wij waren toen van mening, en dat zijn we nog, dat de binnenstad bereikbaar moet blijven voor mensen met een kleine beurs.' Het pleidooi bij de wethouders Jansen en Geldof was vergeefs. En Mitros ging voor de hoogste opbrengst.

Is dat gek, meneer Blom?

'Ja, het gaat om meer dan hoog rendement. Gemeente en Mitros hadden samen met ons die sociale doelstelling van betaalbare huren kunnen formuleren. Dan zouden de huren zijn beperkt en speculatieve uitverkopen zijn voorkomen. Een belegger kan een hoger bod uitbrengen, omdat hij nu eenmaal huren kan verhogen en, soms pas na tien jaar huurwoningen kan verkopen. Vroeg of laat is er de opbrengst. Wij gaan nu juist niet voor de opbrengst.'

Mitros bracht haar corporatiemissie niet in praktijk. Gevolg: huurverhogingen na een verhuizing van 40, 51 en 103 procent bij woningen van 'de 239'.

Wethouder Geldof



Kees Geldof: geen commentaar

Wat herinneren de oud-wethouders Paulus Jansen en Kees Geldof zich van hun onderhoud met Blom en van het verkoopproces? Omdat oud-wethouder Jansen De Nuk niet te woord staat, mail ik oud-wethouder Grondzaken Geldof die vraag. En de volgende vragen:

-De heer Blom stelt dat hij u garandeerde dat de Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel de woningen als sociale huurwoningen zou blijven verhuren, mocht het de eigenaar worden. Dit pakket, inclusief de sociale huren, past goed in hun voorraad. Waarom ging u niet in op zijn voorstel in?

-Directeur Blom stelt dat hij na dit gesprek met u en wethouder Jansen nimmer iets van u beiden vernam. Klopt zijn versie van het vervolg op dit gesprek?

-De woningen kwamen in handen belegger Van Mourik Vastgoed in Woerden. Op vele plekken in de stad blijken de sociale huren inmiddels vrije huren geworden te zijn. Wat vindt u van deze ontwikkeling?

-Was u zich er van bewust dat een commercieel onroerend goed-bedrijf een ander huurbeleid heeft dan een sociale verhuurder? En dat een keuze voor een commerciële verhuurder ook hogere huren en een duurere stad betekent?

Kees Geldof, inmiddels wethouder in IJsselstein, beantwoordt geen enkele vraag. Zijn communicatieadviseur schrijft: 'Hij -Geldof- verwijst u door naar de gemeente Utrecht om uw vragen aan hen te stellen.'

Mitros Rupsje Nooitgenoeg

Hoe verhoudt zich de missie van Mitros (Respectvol! Iedereen goed wonen! Mitros is er voor de mensen met laag inkomen!) tot de zichtbare jacht op geld?

Corporatie Mitros verkocht in de regio Utrecht de afgelopen jaren voor honderden miljoenen aan betaalbare woningen. Zo was de opbrengst van verkopen in 2018: 61 miljoen euro. 2019: 50 miljoen. De corporatie lijkt een Rupsje Nooitgenoeg. Het eigen vermogen van de corporatie is inmiddels 3,7 miljard euro (bron: jaarverslag 2019). Mitros is in aantal woningen de 16e corporatie van Nederland. En relatief gezien de rijkste. De corporatie heeft een krankzinnig hoge solvabiliteit (sorry, moeilijk accountantswoord). De 3,7 miljard euro vormt 81,3 procent van het totale vermogen. De resterende 18,7 procent is schuld aan de bank. Grote Nederlandse corporaties zitten onder de zestig, de meesten onder vijftig procent. Toch moet er meer kapitaal bij, vindt de Mitros-top. Vanaf 2023 moet het aantal verkopen zelfs verder stijgen, blijkt uit de prestatieafspraken. Gaat Mitros nou áltijd voor de hoogste prijs om de financiële positie nog gezonder te maken?

Er zijn uitzonderingen. Neem Kanaleneiland waar Mitros, samen met corporatie Portaal, 252 flats voor nul euro -'nihil' meldt de koopakte- verkocht. Het leidde tot *Kanalengate*, 23 miljoen euro sociaal kapitaal verdween, via de sluwe vastgoedman Siewertsz van Reesema, naar het staatsfonds van Qatar en de Wall Streetbank ('greed is good') Crédit Suisse.

Een enkele keer gaat Mitros niet voor het grote geld, maar gunt ze het aan anderen.

In notagelul kun je niet wonen

In de jaren zeventig markeerde de toenmalige PvdA-staatssecretaris Jan Schaefer het eindeloze overleg rond woningnood en woningtekorten met de simpele strakke uitspraak 'In gelul kun je niet wonen'. Wie de tientallen nota's, rapporten en plannen rond het Utrechtse woningtekort doorleest, ontkomt niet aan de verzuchting, met een dankbare knipoog naar Schaefer, 'in notagelul kun je niet wonen'.

Neem nou de Woonvisie van de gemeente, met de prestatieafspraken 2020-2022. Inclusief een hoofdstuk Organisatie en Samenwerking. Dat loopt van 'Overlegstructuur' via 'Samenwerking bij

onderzoek en beleid' naar 'werkwijze en monitoring afspraken' en van 'kaderstellende stedelijke afspraken' tot 'knelpunten' die 'worden besproken conform het escalatiemodel'. Inderdaad, in notagelul kun je niet wonen. En in door een pr-bureau bedachte hippe naam evenmin.

Later deze week deel 6. Over hoe de Utrechtse gemeenteraad geïnformeerd werd. En wie hield bij Mitros toezicht op de naleving van een notariële akte.

Huurdersnetwerk spreekt taal van Mitros-directie

In de vele gemeente-nota's wordt inspraak via huurdersvertegenwoordiging geroemd. De grootste corporatie van de stad heeft het HuurdersNetwerk Mitros. Het ging de afgelopen jaren akkoord met de verkoop van duizenden huurwoningen aan grote beleggers en individuele eigenaar-bewoners. Het zweeg in alle talen over het *Kanalengate*-schandaal en over de verkoop van 'de 239' in de binnenstad. Met de verkoop van nog eens 22 binnenstad-huurwoningen ging het HuurdersNetwerk akkoord. Waarbij het vergat de huurders zelf te vragen wat die er van dachten. Voormalig voorzitter Jan Zwarts erkende deze procedurefout en liet het er verder bij zitten. De jaarverslagen en audioverslagen van jaarvergaderingen van het Huurdersnetwerk ademen een hoog het-gaat-hier-uitstekend gehalte.



Hans Hiltemann: verder geen behoefte aan commentaar

De huidige voorzitter Hans Hiltemann staat De Nuk per mail te woord. Hij schreef een bericht naar toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties. Tegen de wil van de huurders, licht hij het motief om met de verkoop van nog eens 22 huurwoningen in te stemmen toe: 'Naast het belang van deze huurders had het Huurdersnetwerk ook rekening te houden met het algemeen belang van huurders.'

Welk 'algemeen belang' van Mitros-huurders wordt gediend met de verkoop van huurwoningen?

Hiltemann: 'Corporaties verkopen woningen om nieuwe en vaak meer woningen dan verkocht te kunnen bouwen. Hierdoor kunnen meer mensen die wachten op een betaalbare woning in aanmerking komen voor een huurwoning van Mitros. Ook dat is een belang wat door het huurdersnetwerk Mitros moet worden betrokken in besluitvorming.'

Voorzitter Hiltemann zwijgt in zijn antwoord over de niet nagekomen prestatieafspraken door Mitros.

En wat vindt u van de overtredingen van Mitros door De Nuk in aflevering 4 van deze serie aangetoond?

'Het is voor mij niet mogelijk om concrete informatie te leveren over onderwerpen die voor de tijd dat ik voorzitter werd hebben gespeeld. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat er geen behoefte is om commentaar te leveren op uw vragen.'

Bron: <https://denuk.nl/staat-de-s-van-mitros-37-miljard-voor-sociaal/>

'onjuist en misleidend'

maart 16, 2021

De PvdA stelt reeks kritische vragen over uitverkoop sociale huurwoningen

Door Redactie



Bülent Isik (PvdA) heeft naar aanleiding van onze artikelenserie over Mitros en de verkoop van huurwoningen vragen gesteld aan B&W.

In vijf delen behandelde De Nuk afgelopen weken de verkoop van sociale huurwoningen in de binnenstad. Mitros verkocht eerst 239 en daarna nog eens 22 huurwoningen. Op de achtergrond spelen stedelijke kwesties. De prijs van wonen in de hele stad wordt opgedreven. Voor veel mensen met een gemiddeld inkomen is wonen onbetaalbaar geworden. Ook speculatieschandalen als *Kanalengate* zitten de bevolking dwars.

Isik van de PvdA stelt dat zijn partij de afgelopen jaren tegen de uitverkoop van huurwoningen was. Diverse wethouders zouden volgens hem niet geluisterd hebben naar bewoners en PvdA. Isiks partij vormt met drie raadsleden een kleine fractie. In zijn vraagstelling gaat hij op vele aspecten van de verhalenserie in. Zo overtrad Mitros diverse verplichtingen zoals 'sociale huur', de woonruimteverdeling via Woningnet en de regel 'geen verkoop van deze woningen in binnenstad en Oost'. Over de eerste twee aspecten vraagt hij: 'Heeft het college toentertijd Mitros aangesproken op het feit dat Mitros de verplichting niet naleefde en wat heeft dit opgeleverd?' Over de verkoop van woningen in binnenstad en Oost, en de toestemming van B&W daarvoor, stelt de PvdA dat B&W mogelijk 'onjuist en misleidend' heeft gehandeld.

De PvdA-man vindt daarnaast dat dat de verkoop van vele woningen in strijd is geweest met het uitgangspunt van alle partijen: juist méér sociale huurwoningen. Hij vindt dat het Mitros-vermogen (3,7 miljard euro) moet worden ingezet voor sociale woningbouw.

Binnen zes weken gaat wethouder Diepeveen de vragen beantwoorden. Dan beoordeelt Isik of hij mogelijk een debat gaat aanvragen.

[Hier](#) vindt u de vragen.

Bron: <https://denuk.nl/de-pvda-stelt-reeks-kritische-vragen-over-uitverkoop-sociale-huurwoningen/>

'Prestatieafspraken' rond sociale huurwoningen zijn schijnvertoning

april 5, 2021

Wonen in 030 (6):Kanaleneiland-flat van 450 euro sociale huur naar 1500 vrije huur; koopprijzen flats inmiddels boven drie ton

Door Cees Grimbergen



Pijnlijk feitje in het paasweekend. Mitros verkocht nóg meer sociale huurwoningen buiten de 'prestatieafspraken' dan tot nu toe bekend was. De Nuk berichtte afgelopen weken over hoe de corporatie deze afspraken in de binnenstad schond: een BV-constructie. Nu blijkt dat Mitros in 2016 ook op Kanaleneiland 227 sociale huurwoningen buiten de prestatieafspraken van de hand deed. Volgens die afspraken met gemeente en HuurdersNetwerk had dit niet mogen gebeuren. De gemeente wist er van, zegt de Mitros-top ter vergoelijking.

Het ene deel -126 Qatarflats- werd gratis van de hand gedaan. Het andere, waar dit verhaal vooral over gaat, voor een dumpprijsje (gemiddeld 27.000 euro per flat) aan bouwbedrijf Heijmans overgedragen. Na verbouwing verkocht Heijmans deze flats in 2016 aan eigenaar-bewoners door.

Situatie in het vroege voorjaar van 2021? Eigenaar-bewoners verhuizen en verkopen hun woning. Aan weer nieuwe eigenaar-bewoners. Of aan kleine beleggers. De koopprijzen van deze gerenoveerde sociale huurflats liggen nu rond de drie ton. Voor zestig tot zeventig vierkante meter flat. De kleine beleggers doen de woningen vervolgens in de verhuur op een krankzinnig geworden Utrechtse woningmarkt. Zo staat Rooseveltlaan 458 nu voor 1500 euro -kaal- te huur. Recent werd in diverse gebouwen door beleggers en makelaars gefolderd. Oproep! Verkoop uw flat aan ons! Een blij stemmende revival van Kanaleneiland? Of een zorgelijke extreme uitwas van de markt?

Annelies en Mathijs zijn dertigers die met hun jonge kinderen in Bilthoven wonen. Ze hebben na de verkoop van hun zaak wat geld op de bank. En zien dat geld rap minder waard worden. Nul procent rente, inflatie en vermogensbelasting hollen hun spaargeld uit.

Ze overwegen hun geld in een flat aan de Rooseveltlaan te investeren. En daarom bezichtigen ze deze stralende lentedag de flat op nummer 498. Vraagprijs 275.000 euro, volgens makelaar Dina Verkoopt. Willen Annelies en Mathijs kans maken dan moeten ze zeker 310.000 bieden op de flatwoning van 74 vierkante meter op de derde woonlaag. De buurflat op 496 ging immers in december al voor 305.000 euro van de hand. Ook verkocht aan een kleine belegger. 496 wordt nu via Funda-verhuur per 1 mei voor 1350 maandhuur aangeboden. Die vraagprijs van 275.000? Dat lijkt makelaarsstrategie. Een lagere vraagprijs levert immers meer overbiedingen op.

Een trappenhuis verderop staat nummer 458 nu voor 1500 euro maandhuur -kaal- op Funda-Verhuur. Zo'n huur willen Annelies en Mathijs zeker niet gaan vragen. 'Met een huur van 1250 euro zijn wij tevreden. Dan maken we, onderhoud meegerekend, een rendement van twee à drie procent. Dat is voor ons voldoende.'

Direct achter de Rooseveltlaan staat de begane grond-flat Auriollaan 41A voor 1350 euro te huur. Het appartement is sinds kort van een gezelschap kleine beleggers. Klein is, in dit verband, relatief. Volgens het kadaster zijn ze inmiddels eigenaar van elf Kanaleneiland-woningen. Al deze huurwoningen werden nog geen tien jaar geleden sociaal verhuurd voor rond de 450 euro.

Mitros verkoopt! Kamer van 23 vierkante meter voor 155.000 euro

Een van de 'spelers' (vastgoedjargon) op de dolgedraaide Utrechtse woningmarkt is corporatie Mitros. Het uitverkopen van huurwoningen door Mitros vindt in hoog tempo plaats, ook in de Goede Week. Krankzinnigste aanbod in het paasweekeinde is een eenkamerwoning van 23 vierkante meter in Lunetten. Daar wil Mitros 155.000 euro voor hebben. De taferelen op de oververhitte Utrechtse woningmarkt grenzen aan het ongeloofwaardige. Mitros (eigen vermogen 3,7 miljard) toont in haar vraagprijzen dat ze richting kopers het onderste uit de kan wil halen.



TE KOOP
€ 155.000,- k.k.

mitros verkoopt .nl

Vlieland 184
3524 AD, Utrecht

23m² Appartement 1 kamer

PUNTO
REKELAARS

Mitros vraagt voor een eenkamerwoning van 23 vierkante meter in Lunetten 155.000 euro

Het contrast kan niet groter met hoe de corporatie zich tegenover marktpartijen opstelt. Minder inhalig, om niet te zeggen: coulant. En dat gaat al jaren zo, zonder dat plaatselijke en landelijke politiek en toezichhouders ingrijpen.

De stad weet sinds 2018 hoe Mitros en Portaal, ieder 126 woningen op Kanaleneiland voor nul euro van de hand deden. Ik beschreef het proces voor AD/Utrecht (lees [hier](#) deel 1, [hier](#) deel 2 en [hier](#) deel 3). Marktwaarde toen: 75.000 tot 100.000 euro per stuk. Sjeiks uit Qatar en WallStreet-bankiers van Crédit Suisse mochten van Mitros en Portaal in elf maanden 23 miljoen euro winst - rendement 83 procent- op sociaal bezit maken. Het gebeurde met instemming van de gemeente Utrecht, bouwbedrijf Heijmans, minister Ollongren en de toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties. Het schandaal heet *Kanalengate*. Toen haalden Mitros en Portaal níet het onderste uit de kan. Uit onderzoek van De Nuk blijkt nu dat de genoemde 252 woningen van Mitros en Portaal niet verantwoord werden in de prestatieafspraken. Mitros-topman Kip zegt als reactie op de geconstateerde overtreding van de afspraken dat de gemeente overal van af wist: 'De gemeente zat al die tijd aan tafel, bij elke stap die werd gezet.'

Nóg meer sociale flats buiten de afspraak voor dumpprijzjes van de hand gedaan

Maar er is, naast *Kanalengate* een nieuw idioot woningmarktverhaal waaruit blijkt dat nóg meer woningen buiten de afspraken om door Mitros werden verkocht. Deze keer gaat het om twee flatgebouwen, ook weer in de buurt van het Grootwinkelcentrum Kanaleneiland en de Prins Clausbrug. Het ene ligt aan de Auriollaan (oneven nummers), tegenover een van de Qatarflats. Het andere ligt, aangrenzend, aan de Rooseveltlaan, langs het kanaal, tegenover het heerlijke caféterras van het gezellige Op Roose.

Eind 2015/begin 2016 verkoopt Mitros in deze twee gebouwen de 101 sociale huurwoningen aan bouwbedrijf Heijmans. Heijmans betaalt 3,349.078 miljoen euro, 33.159 euro per woning. Ook de marktwaarde van deze flats is dan tussen 75.000 en 100.000 euro per stuk. Heijmans is een spekkoper. Heijmans krijgt de begane grond -een lagere verdieping van de woningen op de eerste woonlaag- er gratis bij. Maisonnette heette dat begin jaren zestig, toen Kanaleneiland als 'het Rozeneiland' gebouwd werd. Bouwer Heijmans maakt van de 101 appartementen 124 appartementen. De prijs per appartement daalt dan: gemiddeld 27.200 euro. 124 kale casco-flats doet Heijmans binnen een jaar voor gemiddeld 45.000 euro van de hand, blijkt uit koopakten in

het kadaster. Opbrengst 5,58 miljoen. Zoals gezegd, Mitros haalt tegenover marktpartijen zelden het onderste uit de kan. Het gunt Heijmans de handelswinst: 2,24 miljoen euro.



Flats aan de Rooseveltlaan, bij de Pteris Chaarweg. 1300 euro huur (€310-00) euro koop

Kopers in 2016 zijn bijna uitsluitend jonge mensen die er zelf gaan wonen, eigenaar-bewoners dus. Heijmans renoveert de flats na de overdracht. De koopakten vermelden de verbouwingskosten per flat: tussen de 66.000 en 127.000 euro, gemiddeld 96.500 euro. Heijmans is niet de goedkoopst denkbare aannemer, al zien de flats er na verbouwing strak uit. De kopers betalen opgeteld dus gemiddeld 141.500 euro. Iedereen lijkt blij, want wie wil er niet voor zo'n spotprijs op tien fietsminuten van de Utrechtse binnenstad wonen? De keerzijde van het verhaal volgt later.

Geen gezeik, iedereen rijk

Het is inmiddels 2021. De 124 flats aan Auriollaan en Rooseveltlaan worden, wanneer een bewoner verhuist, nu voor rond (en boven) de drie ton verkocht. Er is geen anti-speculatiebeding dat deze prijsexplosie kan stoppen. De eigenaar/bewoner die verhuist, kan de gemiddelde winst van 150.000 euro als eigen geld meenemen naar een wat groter, duurder huis. Of ... de flat aanhouden en verhuren als lucratieve bijverdienste. Een aantal flats is, na een verhuizing, inmiddels aangekocht door kleine beleggers die met verhuur rendement maken. Zo wordt sinds afgelopen week Rooseveltlaan 458 via Funda-verhuur voor 1500 euro per maand aangeboden. En voor Auriollaan 41A gaat een huurder vanaf deze week 1350 euro huur betalen, meldt het huuraanbod op Jaap.nl .

Het 'geen gezeik, iedereen rijk' gaat in dit deel van Utrecht trouwens niet voor iedereen op. Wél als je het stomme geluk had in 2016 aan de Rooseveltlaan op de kruiwagen van Mitros en Heijmans te springen. Dan deed je het niet verkeerd.

De keerzijde van dit verhaal heeft vele gezichten. De huurders aan de even kant van de Auriollaan, die in de Qatarflats inmiddels rond de 1000 euro huur betalen, hebben niet de meevaller van hun overburen. De laatsten bouwden in notime een klein vermogen op.

En waar bleven de oude bewoners van de sociale huurflats? Ze moesten vertrekken. Sommigen van hen vonden verderop langs het kanaal aan de Rooseveltlaan een plekje in Mitros sociale huurwoningen die nog zo'n 500 euro maanduur doen. Deze flats wil Mitros nu slopen, zodat de families voor de tweede keer in tien jaar moeten verhuizen. En woningzoekenden met een kleine beurs voor wie Mitros altijd zegt op te komen? Die staan op wachtlijsten. Als je in Utrecht niet urgent bent, mag je elf jaar wachten. De vraag is wat de stad met deze ontwikkelingen opschiet. Dat Kanaleneiland een gemengder bevolkingssamenstelling kreeg, is een pre. Al lijkt die menging inmiddels door te schieten. Een groter nadeel is echter de ongekende prijsexplosie van huur- en koophuizen, waar geen enkele Utrechtse wijk aan kan tippen: meer dan 110 procent in vier jaar. De stad heeft geen baat bij deze extreme prijsstijgingen.

Poeha en champagnementjes

Ook de verkoop van de 101 sociale huurflats bleef dus buiten de prestatieafspraken. 'Prestatieafspraken' is beleidstaal voor afspraken. In de praktijk is het veel papier dat in lades ligt. Ze worden met poeha, champagnementjes en onderlinge felicitaties gepresenteerd door gemeente, Mitros en Huurdersnetwerk. Het is notagelul van een subliem soort: geen instantie ziet toe op de naleving ervan. Zo werden in schimmintaal afgelopen jaren vele papieren intenties gepresenteerd. En niet nagekomen. De Nuk kan niet anders concluderen dan dat de prestatieafspraken een schijnvertoning zijn.

TU Delft-hoogleraar Boelhouwer verklaarde recent in De Nuk dat het Mitros-beleid aan misleiding doet denken. Hij sprak over de eerder door De Nuk beschreven BV-constructie van Mitros om afspraken te omzeilen.

Speelbal van marktpartijen

Frans Soeterbroek is specialist 'stadsontwikkeling als publieke zaak'. Hij was en is actief in de Utrechtse Ruimtemakers, mensen die in onze stad en er buiten oplossingen voor de Wooncrisis zoeken. Over het ontduiken van prestatie-afspraken en het uitverkopen van sociale huurwoningen zegt hij: 'De corporatie en de gemeente Utrecht dragen bij aan de wooncrisis, in plaats van die tegen te gaan.'

Ook Soeterbroek ziet hoe de woonmarkt dolgedraaid is. 'In dit verhaal, het zoveelste, zie je hoe betaalbare woningen een speelbal voor marktpartijen werden. Het tweede dat mij opvalt, is de absolute naïviteit waarmee gemeente en corporaties met marktpartijen omgaan. Ze laten projectontwikkelaars met veel geld weggomen.'

We vroegen het HuurdersNetwerk Mitros per mail om een reactie op de nu bekend geworden overtredingen door Mitros. En wat vindt voorzitter Hans Hiltmann van het HuurdersNetwerk van de huidige huurprijs (1500 euro) voor een voormalige sociale huurwoning? En van beleggers op Kanaleneiland? HuurdersNetwerk Mitros geeft geen reactie.

De Mitros-top weet, naast de huurdersvertegenwoordiging, nóg een instantie aan haar zijde. Het is de ambtelijke toezichthouder die zich eerder op Kanaleneiland van een buitengewone kant liet zien. In een officieel rapport praatte het de 0-euro-constructie van de Qatarflats goed. Een slordige vergissing of morele corruptie? Het antwoord is nog onduidelijk. Voor Mitros-topman Kip is de Autoriteit Woningcorporaties, want over die instantie gaat het, in elk geval een stevige bron om op te vertrouwen. Kip schrijft: 'De Autoriteit Woningcorporaties heeft toestemming gegeven voor elk van de verkochte woningen.'

Bron:

<https://denuk.nl/wonen-in-030-6kanaleneiland-flat-van-450-euro-sociale-huur-naar-1500-vrije-huur-kooprijzen-flats-inmiddels-boven-drie-ton/>

Oud-wethouder Wonen reageert op NUK-serie over verkoop aan belegger

april 24, 2021

SP-er Paulus Jansen tevreden over 'zorgvuldige' verkoop huurwoningen in binnenstad

Door Cees Grimbergen



In een serie besteedt De Nuk aandacht aan de verkoop van sociale huurwoningen. Ze liggen in alle wijken van de stad. In onze berichtgeving bespraken we ook huurhuizen in de binnenstad. 239 binnenstadwoningen van Mitros kwamen via een BV-constructie bij belegger van Mourik in Woerden terecht. Ook 22 andere huurwoningen werden aan dezelfde belegger verkocht. Over die laatste verkoop loopt nog een procedure bij de rechtbank. De bezwaren van huurders tegen de verkoop werden door Mitros en gemeente Utrecht van tafel geveegd. Die bezwaren zijn dat ze bij de belegger forse huurverhogingen en minder huurbescherming vrezen. Ook vinden ze dat mensen met een kleine beurs in de Utrechtse binnenstad moeten kunnen blijven wonen.

Feiten uit de verhalen: de gemeente Utrecht kwam haar eigen toezeggingen uit 2009 niet na. Want deze woningen mochten niet verkocht worden, stelde de gemeente in en na 2009 bij herhaling. Het Ministerie van Volkshuisvesting -inmiddels opgeheven- verzuumde daarna de overtreding van de toestemmingsvoorwaarden door de gemeente te corrigeren. Uiteindelijk gaf de gemeente, dus tegen eerdere voorwaarden in, Mitros toestemming tot verkoop. Dat was in 2018. Geestelijk vader van die toestemming: Paulus Jansen van de Socialistische Partij, van 2014 tot juni 2018 wethouder Wonen.

De Nuk vroeg oud-wethouder Jansen herhaaldelijk naar zijn visie op dit opmerkelijke verkoopverhaal. Hoe kijkt hij terug op het verkoopproces? Hij wilde ons geen reactie geven. Nu verwijt de SP-er De Nuk dat zijn kant van de kwestie niet in de serie verhalen aan bod kwam... We lazen het op een blog van Paulus Jansen. In een uitvoerig betoog licht hij daarin zijn motieven voor uitverkoop van huurwoningen aan een belegger toe. We realiseren ons dat de details van deze besluitvorming voor gewone burgers niet altijd goed te begrijpen zijn. Toch besteden we opnieuw aandacht aan deze kwestie. Het gaat hier namelijk om het beschaamde vertrouwen in de lokale overheid.

We namen een kijkje in het stuk van de man die na zijn wethouderschap twee jaar directeur was van de Woonbond, de landelijke belangenbehartiger van huurders.

Hoe kijkt oud-wethouder Paulus Jansen terug op de verkoop van 239 -en later nog eens 22- huurwoningen in de binnenstad?



Paulus Jansen noemt de verkoop van de sociale huurwoningen nog steeds een verstandige zaak.

Hij staat nog steeds achter de verkoop. De oud-wethouder vindt dat hij het goed gedaan heeft, al was het geen 'eenvoudig besluit'. De toegepaste verkoopprocedure noemt hij 'zorgvuldig'. En de verkoop zelf 'een verstandige zaak'.

Uit cijfers van de koepel van woningcorporaties Aedes over 2017 blijkt: de gemiddelde onderhoudskosten van een gewone sociale huurwoning bedroegen dat jaar 1762 euro. Het was bijna de helft meer dan van een gewone gemiddelde Mitros-woning (1200 euro onderhoudskosten). Mitros en Jansen beweren, zonder daarvoor bewijs te overleggen, dat de onderhoudskosten van een monumentale sociale huurwoning in de binnenstad 2400 euro bedroegen. Klopt dat bedrag? Huurders van de binnenstadwoningen stellen dat voormalig eigenaar Mitros al jaren nauwelijks tot niets aan groot onderhoud deed. De oud-wethouder reageert niet op hun bewering.

De oud-wethouder stelt in zijn blog opnieuw dat de Mitros-woningen in de binnenstad peperduur in onderhoud zijn. Hij schrijft dat de kosten 'veel hoger zijn dan bij een gewone corporatiewoning', geld dat door alle huurders wordt opgebracht. Ook noemt hij twee andere posten die de kosten voor Mitros opjoege: vennootschapsbelasting en de verhuurderheffing, een soort belasting die Den Haag aan corporaties oplegt. Alles opgeteld berekent hij dat 'de andere huurders van Mitros daarvoor de rekening betalen: bijna 20 euro per huurder per jaar.'

Verhuurderheffing is geen argument

Klopt de argumentatie van de oud-wethouder? Hij onderbouwt zijn stelling van het dure onderhoud niet met bewijzen. En gaat niet in op het huurdersverwijt van matig onderhoud door Mitros. Daarnaast is er het argument van de verhuurderheffing. Die geldt sinds 2018 niet voor Rijksmonumenten. Meer dan zeventig procent van de verkochte Mitros-huurwoningen in de binnenstad is Rijksmonument. De 'dure' verhuurderheffing speelt hier dus nauwelijks een rol.

Huurder Ruud Geraets uit de binnenstad is daar verbaasd over. 'Hij was wethouder Wonen tijdens de Tweede Kamer-stemming over die vrijstelling voor monumenten. En voor de Woonbond, waar hij later directeur werd, is die verhuurderheffing een groot topic. Onmogelijk dat de heer Jansen dat van die vrijstelling voor rijksmonumenten niet zou weten.'

Arm en laag geschoold

Welke argumenten vóór verkoop van huurwoningen noemt de oud-wethouder verder?

'De binnenstad is een van de wijken met het laagste aandeel sociale huurwoningen', erkent Jansen in zijn blog. Toch pleit dat volgens hem niet tégen verkoop van meer sociale huurwoningen aan beleggers. Dat heeft alles met de sociaaleconomische positie van de binnenstadhuurders te maken.

Jansen schrijft: 'De huurders van de woningen vallen niet of nauwelijks in de combinatie arm/laag geschoold.' De meeste huurders zijn volgens hem 'arm/hoog geschoold' of 'modaal/hoog geschoold'. Wat de oud-wethouder een doorn in het oog is. Want, redeneert hij verder, 'ik ben groot voorstander van gemengde complexen bij corporatiebezit'. En de Mitros-huurwoningen in de binnenstad -ondergebracht in Mitros' kleindochter Stadsherstel Midden Nederland- dragen volgens de oud-wethouder niet bij aan die menging van bevolkingsgroepen. Er wonen namelijk te weinig arme, laag geschoolde huurders. Hoe hij aan zijn wetenschap komt, legt de oud-wethouder niet uit. Per saldo is zijn conclusie: Mitros moet deze huurwoningen afstoten.

Een van de huurders die de besluitvorming volgde is Suze van Eerten (Lees [hier](#) deel 3 van onze serie) Zij stelt: 'Deze argumenten rond arme, laag opgeleide huurders die de oud-wethouder nu noemt, zijn in 2017 en 2018 niet één keer door hem aangehaald. En dus niet besproken door de gemeenteraad.'

'Ik schat dat van de opbrengst netto 500 woningen kunnen worden toegevoegd'

Wie raadsvergaderingen en raadsinformatiebijeenkomsten terugkijkt en de vele gemeentelijke stukken rond verkoop van huurwoningen leest, hoort en leest een steeds terugkerend argument. Voor iedere verkochte sociale huurwoning komt er elders een nieuwe woning terug. Voor iedere verkochte woning in de binnenstad zou zelfs anderhalve nieuwe sociale huurwoning terug komen. Zo twittert Paulus Jansen op 31 mei 2018, de laatste dag van zijn wethouderschap, enthousiast: 'Ik schat dat van de opbrengst netto 500 woningen kunnen worden toegevoegd.'

Die verkoopopbrengst is 32 miljoen euro. En Mitros zou daarvan dus 500 sociale woningen terugbouwen. Daarnaast zou Mitros volgens de al lopende prestatieafspraken, tussen 1 januari 2016 tot 1 januari 2021, 1490 nieuwe sociale huurwoningen bouwen. De Nuk toonde aan dat corporatie Mitros deze doelstelling van -opgeteld- 1990 woningen bij lange na niet haalt. De prestatieafspraken werden door De Nuk, na grondig onderzoek, 'een schijnvertoning' genoemd. Wat vindt de oud-wethouder van dit feit? De grootste corporatie van de stad ligt inmiddels meer dan duizend toegezegde sociale huurwoningen achter op de afspraken. Terwijl de totale verkoopopbrengsten van Mitros' sociale huurwoningen in de honderden miljoenen euro's lopen.

Op de al jaren niet nagekomen prestatieafspraken heeft de oud-wethouder geen reactie. Jansen in zijn weblog: 'In 2021 worden voor Mitros 104 sociale eenheden op de ABC-sstraat opgeleverd.' En op het terrein van de oude soepfabriek Royco (Heycopstraat) zullen komende jaren 73 Mitros-sociale woningen gebouwd worden en op het Nieuwe Defensieterrein nog eens honderdtwintig, schrijft de oud-wethouder.

Mitros zelf spreekt voor dat laatste project over tachtig woningen. Opgeteld loopt Mitros de enorme bouwachterstand met deze projecten minimaal in.

Huurverhogingen van 40, 51 en 103 procent

Belegger van Mourik heeft in de binnenstadwoningen dus 32 miljoen euro geïnvesteerd. Een investering die om rendement vraagt. De belegger maakt onder andere rendement door maximaal toegestane huurverhogingen op te leggen. Na verhuizingen werden in 2019 en 2020 huurverhogingen zichtbaar van 40, 51 en 103 procent. Wat vindt de oud-wethouder hiervan?

Op deze extreme huurstijgingen reageert de oud-wethouder niet. Wel schetst hij dat met belegger van Mourik afspraken rond huren en huurbescherming zijn gemaakt. 'Maar wie garandeert mij dat de nieuwe eigenaar zich aan de afspraken houdt?', schrijft de SP-man op zelfkritische toon. 'Daar heeft u een punt, in die zin dat overheden niet erg goed zijn in toezicht en handhaving', vervolgt hij. Waarna hij concludeert: 'Daar zullen de huidige en toekomstige huurders zelf aan de bel moeten trekken als afspraken niet worden nagekomen.'

'Aan de bel trekken' betekent voor huurders de juridische strijd aangaan met Zuid-as-advocaten. De huidige huurders van de binnenstadwoningen hebben nog buikpijn van de vorige juridische strijd, die met SP-wethouder Jansen.

Publiek-private samenwerking

De Nuk besteedde aandacht aan de 'publiek-private samenwerking'. Dat is beleidstaal voor: gemeente, woningcorporatie en commerciële partijen werken samen in bouw- en investeringsprojecten. Die 'samenwerking' leidt in Utrecht tot conflicten en schandalen.

- Op Kanaleneiland liep de samenwerking met vastgoedman Siewertsz van Reesema, Qatarese sjeiks en Credit Suisse-bankiers op een financieel schandaal uit: Kanalengate. De beleggers vertrokken na elf maanden met 23 miljoen euro uit de sociale huisvesting. Een rendement van 83 procent. De huren van die jaren 60-flats zijn inmiddels opgelopen tot 1150 euro.

- Op de Wilhelminawerf in de Merwedekanaalzone leidt de samenwerking met investeerder Kondor Wessels nu tot een conflict dat voor de rechter zal worden uitgevochten.

- Speculanten, met wie de gemeente verder gaat samenwerken, verdienen door grondhandel in de Merwedekanaalzone 69 miljoen euro.

De Utrechtse politiek en ambtenarij zijn niet opgewassen tegen slimme projectontwikkelaars en beleggers. Het lijkt er op dat de gemeente Utrecht in publiek-private samenwerkingsrelaties steeds het onderspit delft. Wat vindt Jansen van dit dilemma?

Over dilemma's en valkuilen van de 'publiek-private'-samenwerking rept de oud-wethouder niet. *De ideële Utrechtse Maatschappij Stadsherstel had de woningen graag overgenomen, meldde directeur Johan Blom in een van onze verhalen. Lees [hier](#).*

Paulus Jansen laat nu weten dat de Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel 'een plausibele koper van de woningen kon zijn, maar dat wij daar als gemeente Utrecht niet over gingen'.

CDA-man Jaap Zwart was van 1990 tot 2000 wethouder Volkshuisvesting en Wonen. Hij kent de Utrechtse volkshuisvesting als zijn broekzak. Zwart zegt: 'Strikt formeel heeft Jansen gelijk. Maar dat is niet het hele verhaal. Juist de gemeente had hier, met creativiteit en bestuurlijke vaardigheid, een rol kunnen spelen. Deze huurwoningen hadden bij Stadsherstel Utrecht terecht moeten komen en niet bij een externe belegger.'

Wat vindt oud-wethouder Jansen van de BV-constructie die Mitros gebruikte om de woningen buiten de prestatieafspraken te houden?

Paulus Jansen schrijft niet over deze werkwijze van Mitros.

De gemeente sprak in vele stukken rond de verkoop over 'een zorgvuldig traject van communicatie naar de betrokken huurders'. De huurders stellen dat het daar aan ontbrak. Wat zegt oud-wethouder Jansen hierover?

Jansen: 'Mitros had volgens mij zijn huurders en HuurdersNetwerk Mitros ook beter in een eerder stadium kunnen informeren over hun verkoopplannen. Al denk ik niet dat dit veel had uitgemaakt voor het eindoordeel van de huurders.'

Jansen lijkt te bedoelen dat volgens hem de huurders tegen verkoop aan beleggers zouden zijn gebleven. En dat de verkoop toch zou zijn doorgezet. Volgens huurders van de binnenstadwoningen zou wethouder Jansen in de periode 2017/2018 gezegd hebben dat oude beloften en toezeggingen niet meer gelden. Huurder Suze van Eerten: 'Ik heb wethouder Jansen tegen ons horen zeggen: dat was voor mijn tijd. In die zin dat hij niets met het door de gemeente zelf opgelegde verkoopverbod uit 2009 te maken had. In een bijeenkomst met ons erkende Jansen ooit dat wij hem op de toezegging van de gemeente uit 2009 hadden gewezen.'

In deze verhalenserie blijkt het HuurdersNetwerk Mitros al jaren als applausmachine voor de Mitros-top optreedt en zich niet kritisch opstelt. Het is geen belangenbehartiger van de huurders. Wat vindt de SP-er van deze falende huurdersvertegenwoordiging?

Hierover laat de SP-man zich niet uit.

Mitros biedt nog steeds sociale huurwoningen voor woekerprijzen te koop aan. Het vraagt nu in Lunetten voor één kamer van 23 vierkante meter 155.000 euro. Richting individuele woningzoekenden haalt de corporatie op de dolgedraaide Utrechtse woningmarkt het onderste uit de kan. Wat vindt Paulus Jansen van dit Mitros-beleid?

Hij besteedt hier in zijn tekst geen aandacht aan.

De lange blogtekst van de oud-wethouder is [hier](#) te lezen. Na een blog over de monumentale huurwoningen volgt zijn bijdrage over Kanalengate.

In zijn blogtekst over Kanalengate kijkt de voormalige SP-wethouder terug op zijn Qatardeal uit 2017/2018. Voor nul euro -'nihil' meldt de koopakte- verkochten Mitros en Portaal 252 Kanaleneiland-flats aan GEM Kanaleneiland BV.

Hier de prijs in de koopakte van 25 mei 2016.

C. TEGENPRESTATIE Met betrekking de tegenprestatie voor de inbreng van het registergoed zijn partijen overeengekomen dat deze nihil bedraagt.

En dit is de prijs in de koopakte van 12 juli 2017.

3 Koopprijs, betaling en kwijting

3.1 De koopprijs voor het Verkochte bedraagt, met inachtneming van het bepaalde

in het Koopcontract, een bedrag groot een en vijftig miljoen een honderd vijftig

duizend zes honderd acht en vijftig euro (EUR 51.150.658,00).

GEM Kanaleneiland BV is een publiek-private samenwerking van Mitros, Portaal, bouwbedrijf Heijmans en de gemeente Utrecht. GEM Kanaleneiland BV droeg de flats over aan Aventicum

(staatsfonds Qatar en Crédit Suisse). Na een investering van 28 miljoen verkocht Aventicum-dochter Kanaleneiland BV -niet te verwarren met GEM Kanaleneiland BV- de flats binnen een jaar voor 51 miljoen euro. Koper was het Canadese vastgoedconcern Capreit. De deal leverde Qatar en Credit Suisse een winst van 23 miljoen en een jaarrendement van 83 procent op. Die 23 miljoen was sociaal kapitaal in Utrechtse sociale huurwoningen.

De oud-SP-wethouder Wonen erkent nu: 'Vast staat dat Aventicum bij de doorverkoop een grote winst gemaakt heeft.'

Ter vergelijking wijst Jansen op voormalige sociale huurflats in hetzelfde stuk Kanaleneiland die aan particulieren werden verkocht. 'Zij verkochten die binnen twee jaar met een winst van zestig procent', schrijft hij.

83 Procent rendement binnen één jaar is beduidend meer dan 60 procent in twee jaar. Een ander verschil: het geld van de Qatarflats verdween naar Qatar en Wall Street-bankiers in Zwitserland. De particulieren die op voormalige sociale huurwoningen zestig procent in twee jaar pakten, waren Utrechtse eigenaar/bewoners, gewone burgers dus. Recent schreef De Nuk over deze flats. Ze kosten nu 310.000 euro.

Jansen ontkent niet dat de prijs voor 252 flats in de koop-akte Nul euro was. Wel stelt hij dat de corporaties Mitros en Portaal van GEM Kanaleneiland grond in ruil terug kregen.

Zoals de wethouder in 2018 geen ruilovereenkomst, document of notariële akte als bewijs voor die grondruil kon overleggen -het zat niet bij de 900 pagina's documenten die hij aan de raad stuurde-, zo doet hij dat ook nu niet. Maar belangrijker nog: die vermeende grondruil staat los van de deal met Qatar en Crédit Suisse. Mét of zónder grondruil ging Aventicum er met 23 miljoen euro vandoor.

In een eerdere versie van dit verhaal werden de gemiddelde onderhoudskosten van een sociale huurwoning in Nederland becijferd op 2495 euro (2017). Dat zijn echter kosten van 'instandhouding' (onderhouds- en renovatiekosten samen).

Bron: <https://denuk.nl/sp-er-paulus-jansen-tevreden-over-zorgvuldige-verkoop-huurwoningen-in-binnenstad/>

Link: <https://paulusjansen.blog/category/wonen/>

Mitros boycot De Nuk: 'Artikelen hebben polariserende werking'

Door Michael Kroonbergs



De Nuk publiceerde recent zeven artikelen over de verkoop van sociale huurwoningen door woningcorporatie Mitros. En over hoe de grootste corporatie bijdraagt aan de Utrechtse Wooncrisis. De verhalen waren de uitkomst van langdurig spitwerk, interviews met huurders, deskundigen en raadsleden door journalist Cees Grimbergen. Lezers oordeelden positief over de serie: 'journalistiek die Utrecht nodig heeft', 'snijdende stukken', 'De Nuk als tegenmacht'.

De verhalen schetsen het beeld van een woningcorporatie die:

- afspraken niet nakomt
- voor honderden miljoenen euro's sociale huurwoningen verkoopt -soms tegen woekerprijzen- en zo bijdraagt aan het al maar duurdere wonen in de stad
- een goede relatie met beleggers belangrijker vindt dan huurdersbelangen
- straffeloos regels tegen verkoop overtreedt

Gemeentebestuur en gemeenteraad zijn niet in staat deze machtige corporatie (eigen vermogen 3,7 miljard) te beteugelen. De 'tegenmacht' in Utrecht ontbeert kennis van zaken. Dat is niet onbegrijpelijk. Het dossier 'volkshuisvesting' gaat vele jaren terug en kent honderden ambtelijke stukken die voor een gewoon gemeenteraadslid nauwelijks te doorgronden zijn. Voor De Nuk probeerde journalist Grimbergen ze wél te doorgronden. Hij stuitte op vele zaken die op zijn zachtst gezegd opmerkelijk zijn. Woningbouwspecialisten bevestigden zijn verhaal.

Hoe zit dat?

Het functioneren van Mitros blijft het doorvragen waard. Dus stelde Grimbergen onlangs nieuwe vragen aan de Mitros-top. Onderwerp: de toestemming die Mitros in 2009 van het Ministerie van VROM kreeg om monumentenwoningen in de binnenstad onder te brengen in twee Mitros-monumenten-BV's.

Die toestemming kwam er onder de uitdrukkelijke voorwaarde: 'Geen verkopen van deze woningen in de wijken Binnenstad en oost.' Dat die verkoop aan een belegger uiteindelijk toch gebeurde, is bekend uit onze verhalenserie.

Aan de hand van documenten toont Grimbergen aan hoe Mitros en de gemeente Utrecht de verkoopdeal in 2018 toch wisten te realiseren. Mitros en de gemeente Utrecht herschreven simpelweg de strakke voorwaarden van het Ministerie VROM. Grimbergen in zijn mail aan Mitros: 'De aangepaste formulering (verkoop mag wél, als de gemeente toestemming geeft) werd in 2018 door wethouder Jansen en in april 2021 door wethouder Diepeveen gebruikt om de verkoop van huurwoningen in de binnenstad aan belegger Van Mourik te legitimeren en toe te staan. Gaarne een reactie van Mitros op dit feit.'

Regenteske houding van Mitros

Het antwoord kwam enkele dagen later. Of beter gezegd: het antwoord kwam niet. Mitros laat weten niet te reageren op vragen van De Nuk. Onder meer omdat onze artikelen over de Utrechtse Wooncrisis 'een polariserende werking' zouden hebben. Lees hier de reactie van Mitros.

'U heeft inmiddels 7 artikelen over de verkoop van monumenten gepubliceerd op NUK.nl. Mitros heeft u hierbij herhaaldelijk van antwoorden en input voorzien. De informatie die wij aanleveren, gebruikt u echter niet om een evenwichtig beeld over dit onderwerp te schetsen. U grijpt het aan om de integriteit en handelswijze van Mitros in twijfel te trekken. Uw artikelen hebben daarmee een polariserende werking. Daarom heeft Mitros besloten om haar medewerking te stoppen.'

Mitros is klaar met de kritische journalistiek van De Nuk. En besluit tot een boycot. Omdat we onjuiste informatie hebben gepubliceerd? Alle feiten in de verhalenserie zijn vele malen gecheckt. Toch kan een foutje in dit extreem gecompliceerde dossier gemaakt worden.

Indien nodig rectificeert De Nuk. Mitros geeft in de brief waarin De Nuk in de ban doet echter geen enkel signaal dat we een feitelijke onjuistheid publiceerden.

Kennelijk heeft Mitros moeite met kritische stukken over haar handelen. Niets menselijks zal ook deze organisatie vreemd zijn. Maar een woningcorporatie die een taak heeft in de Utrechtse volkshuisvesting en verhuurder is van tienduizenden Utrechtse kan zich natuurlijk niet onttrekken aan vragen van kritische journalisten.

Het begrip 'tegenmacht' wordt de laatste tijd in bestuurlijk Nederland vaak gebruikt. Daarbij wordt de rol van de journalistiek belangrijk genoemd. Mitros-topman Kip denkt daar anders over. Hij laat zijn woordvoerder Caroline Dia de stukken van De Nuk 'polariserend' noemen. Maar wie of wat wordt hier eigenlijk gepolariseerd? De relatie tussen Mitros en de huurders? Als dat het geval is, lijkt me dat vooral het gevolg van de moeizame relatie die Mitros zelf met haar huurders heeft opgebouwd.

Met deze regenteske houding plaatst Mitros zich buiten de maatschappelijke discussie over het woonbeleid in onze stad.

Misschien kan Mitros-woordvoerder Dia haar persoonlijk statement op linkedin nog eens teruglezen. Ze zal zich afvragen of ze wel bij de juiste organisatie werkt.

'Als bevlogen communicatieadviseur vertaal ik beleid naar communicatiestrategieën en draag ik actief bij aan een communicatieve organisatie. Ik zet mijn kennis en creativiteit in voor een weloverwogen proces en heldere aanpak.'

Het goede nieuws is dat Cees Grimbergen ook zonder de medewerking van Mitros doorgaat met zijn spitwerk. Wordt dus vervolgd.

Bron: <https://denuk.nl/mitros-boycot-de-nuk-artikelen-hebben-polariserende-werking/>

GroenLinks, SP en D66 helpen beleggers en Mitros (én lopen mee in woonprotest)

november 20, 2021

Verkoop huurwoningen binnenstad voor de rechter

Door Cees Grimbergen



Huurders uit de binnenstad gaan dinsdag hun zaak bij de rechtbank Utrecht bepleiten. Ze verzetten zich tegen verkoop van hun sociale huurwoningen aan een grote belegger. Ze zijn tegen extreme huurverhogingen en een binnenstad alleen voor rijken. Corporatie Mitros en de gemeente Utrecht hebben geen boodschap aan dat verzet. Al jaren niet. Ze spannen zich in om de verkoop van de woningen aan de Woerdense belegger Van Mourik door te laten gaan.

Ook twee toezichthouders van de overheid, Inspectie Leefomgeving en Transport en de Autoriteit Woningcorporaties, vinden verkoop aan belegger Van Mourik akkoord. Deze toezichthouders, onderdeel van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, negeerden juridische stukken die verkoop in de weg staan.

Het gaat om in totaal 261 huurwoningen. Ze werden in twee etappes verkocht aan MHM Vastgoed van Van Mourik. Eerst 239 woningen en daarna nog eens 22.

Gemeentelijke documenten en notariële contracten beoogden -al in 2009- deze woningen als sociale huurwoningen te behouden. Verkoop door Mitros moest verhinderd worden. Toch verkocht corporatie Mitros. Het paste daarvoor, in een BV-constructie, een juridische truc toe. GroenLinks-wethouder Wonen Diepeveen en voormalig SP-wethouder Wonen Jansen juichten de verkoop toe.

Twee huurders, Jonathan Joosten en Ruud Geraets, zullen de Utrechtse rechtbank dinsdag tot een vonnis in hun voordeel proberen te bewegen. Zij hopen dat de rechters de besluiten van de Inspectie Leefomgeving en de Autoriteit Woningcorporaties naast zich neer leggen. Deze bestuursrechtelijke instanties wezen de afgelopen jaren alle bezwaren tegen verkoop van huurwoningen naar de prullenbak. Wie hun besluiten grondig bestudeert, kan slechts één conclusie trekken: de overheid wil de verkoop hoe dan ook doorzetten.

Huurder Ruud Geraets, die aan de Eligenhof achter de Oudegracht woont: 'Ik heb de afgelopen jaren in deze zaak aan den lijve meegemaakt hoe de overheid de burger als vijand ziet. Ik heb er slapeloze nachten van.'

Geraets en zijn collega-huurder Jonathan Joosten hadden een lange adem. De zaak van hun huurwoningen die naar belegger Van Mourik werden doorgeschoven vroeg zo veel van hun aandacht dat ze, naar eigen zeggen, een flinke tol hebben betaald.

De Nuk volgt deze kwestie al jaren op de voet. We schreven er een serie verhalen over. Dit is één aflevering: <https://denuk.nl/mitros-verkocht-huurhuizen-tegen-regels-neigt-naar-misleiding-zegt-hoogleraar-boelhouwer/>.

En dit een ander, dat de rijkdom van Mitros behandelt: <https://denuk.nl/staat-de-s-van-mitros-37-miljard-voor-sociaal/>. De hele serie is op De Nuk terug te vinden.



COMMENTAAR

Ironisch genoeg vindt morgen, twee dagen voor de rechtszaak van de binnenstadhuurders, het Utrechtse Woonprotest plaats. De linkse partijen GroenLinks en SP lopen vanaf het Jaarbeursplein richting Lepelenburg. En roepen hun aanhang op mee te demonstreren. Je zou dus denken dat SP en GroenLinks zich al jaren inzetten voor de Utrechtse volkshuisvesting en betaalbaar wonen in de stad.

SP en GroenLinks zijn niet de enige partijen die zich aansluiten bij woonprotesten. De Utrechtse politiek, die in het woondossier al vele jaren faalt, gebruikt plots grote woorden. Die in de raadszaal vol stroperig vergaderjargon zelden gehoord worden. Zo moedigt D66-raadslid en -lijsttrekker Maarten Koning zijn twitter-volgers gisteren aan mee te doen aan het woonprotest. 'Woningen moeten geen winstobjecten zijn voor beleggers', schrijft Koning ronkend. Wat ondernam D66-Utrecht de afgelopen jaren tegen de uitverkoop van huurwoningen, grondspeculatie, de macht van beleggers en niet nagekomen bouwafspraken door corporaties? Niets. Schrijnend voorbeeld is hoe D66-woordvoerder Dekker-Abdulaziz het misbruik van de BV-constructie door Mitros goedkeurde. Mitros ontweek zo het verbod op verkoop van de sociale huurwoningen.

Het lijkt een D66-recept: meeliften met 'sociale' partijen en zelf geen sociale daadkracht vertonen. Zo stemde D66 in de Tweede Kamer in februari tegen de bevrozing van sociale huren in 2021. De kamermotie voor 0 procent huurverhoging werd aangenomen. Tegenstemmer D66 twitterde daarop: 'De huren van sociale woningen gaan dit jaar niet omhoog. Zo helpen we mensen die financieel in de knel komen door de coronacrisis.' Hoeveel gezichten hebben D66-politici?

23 miljoen naar bankiers en oliesjeiks

De rol van GroenLinks en SP in Utrecht is -zo mogelijk- schrijnender. Ook deze twee partijen roepen hun achterban op morgen te demonstreren vóór betaalbare woningen. Voormalig SP-wethouder Wonen Paulus Paulus Jansen was, mét Mitros en Portaal, geestelijk vader van de Qatar-deal met 252 flats op Kanaleneiland. 23 miljoen uit de Utrechtse volkshuisvesting verdween in de zakken van bankiers en Qatarese oliesjeiks. Ook bedacht SP-er Jansen met Mitros de uitverkoop van betaalbare huurwoningen in de binnenstad. Nog dit voorjaar liet de oud-wethouder zich in tevreden woorden uit over zijn twee besluiten.

Tot 2015 waren ook PvdA-wethouders verantwoordelijk voor grond- en woonbeleid, waarvan de stad nog dagelijks de gevolgen ervaart. Het belette de PvdA-lijsttrekker Rick van der Zweth niet gisteren de hypocriete 'winstobjecten'-tweet van D66-er Koning te bekritisieren. Al moet je van der Zweth en zijn collega Bülent Isik nageven dat ze het falend woonbeleid enigszins proberen bij te sturen.

Maximale grondopbrengst voor gemeente

Samen met oud-wethouder Jansen en oud-wethouder grondzaken Geldof (VVD) is de huidige wethouder Diepeveen verantwoordelijk voor het faciliteren van grootschalige grondspeculatie in de Merwedekanaalzone.

Ook nu nog -eind 2021- streeft de GroenLinks-man als gemeente-functionaris naar de 'maximale grondopbrengst'. Gevolg: de gemeente Utrecht zal op de Merwedekanaalzone rond de 100 miljoen gaan verdienen en de huizen daar zullen piepklein of onbetaalbaar worden.

Wethouder Diepeveen en zijn ambtenaren Frank Meijer en Fon Maas werken hard aan het woondossier. Zo zijn ze druk met de verkoop van de 22 sociale huurwoningen in de binnenstad. De verkoop waartegen de huurders Joosten en Geraets dinsdag bij de rechtbank ageren.

Zo druk zelfs dat Kees Diepeveen vijf maanden lang geen gelegenheid vond om een bezorgde brief (dd. 15 juni 2021) van huurder Geraets, te beantwoorden. Geraets schreef daarin: 'Deze verkoop is zeer schadelijk voor betreffende huurders en ronduit in strijd met het volkshuisvestelijk belang. (...) Ik verzoek u daarom de positie van de gemeente hierin te heroverwegen.'

De reactie van Diepeveen en Meijer kwam twee weken geleden. Daarin géén antwoord op het hoofdverzoek van de huurder, de heroverweging van het verkoopbesluit.

'De Autoriteit Woningcorporaties heeft toestemming gegeven'

Toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties is een overheidsinstantie. Deze toezichthouder stelt wonderlijk genoeg dat ze niet toetst of de gemeente Utrecht een goed besluit heeft genomen. Als de adressen en de naam van de kopende partij juist zijn en aan andere formaliteiten voldaan is, zegt de toezichthouder akkoord. Dat de huurders over deze verkoop niet gehoord zijn -een wettelijke verplichting- schuift de toezichthouder als onbelangrijk terzijde.

De Mitros-top weet deze Autoriteit Woningcorporaties al jaren aan haar zijde. Deze ambtelijke toezichthouder, onderdeel van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, praatte eerder op Kanaleneiland de 0-euro-constructie voor Qatarese sjeiks en bankiers van Crédit Suisse goed.

Mitros-topman Kip is blij met de Autoriteit Woningcorporaties. Die beslist wat directeur Kip goed uit komt. Zo schreef Kip opgelucht over de verkoop van de 261 huurwoningen in de binnenstad: 'De Autoriteit Woningcorporaties heeft toestemming gegeven voor elk van de verkochte woningen.'

'Zij stonden machteloos tegenover machtige instituten van de rechtsstaat'

Dit is de zoveelste bijdrage van De Nuk rond de uitwassen van de dolgedraaide Utrechtse woningmarkt. Naar rendement strevende marktpartijen gebruiken ook toezichthouders en het bestuursrecht om hun commerciële slag op de vrije markt te slaan. Het Utrechtse stadsbestuur faciliteert die vrije markt al vele jaren. Zo lieten achtereenvolgende wethouders Wonen de top van het naar rendement strevende Mitros zijn gang gaan. In de achterhaalde gedachte wellicht dat deze corporatie nog iets met de idealen van sociale huisvesting heeft? Oud-PvdA-wethouder Rinda den Besten heeft een betaalde bijbaan als Mitros-commissaris en is zo medeverantwoordelijk voor het Mitros-beleid. Haar partijgenoten in de raad laten het daar bij.

Zouden de Utrechtse stadsbestuurders niet weten dat corporatie Mitros in 2020 haar eigen vermogen tot boven de 4 miljard euro zag stijgen? En zouden ze er niet van op de hoogte zijn dat deze corporatie in 2020 voor 50 miljoen euro aan betaalbare sociale huurwoningen verkocht? En dat dat in 2021 ongetwijfeld opnieuw het geval was? En verzuimden die stadsbestuurders opnieuw te controleren of die 50 miljoen echt aan betaalbare huizen in de stad werden besteed? Ja, dat verzuimden zij.

De menselijke maat

Bijna een jaar geleden kwam het rapport Ongekend Onrecht over de kindertoeslagaffaire uit. Gisteren stak de Raad van State de hand in eigen boezem. Het bestuursrecht, waar de Autoriteit Woningcorporaties deel van uit maakt, verloor de menselijke maat uit het oog. Redelijkheid en billijkheid worden in dat bestuursrecht te weinig gewogen, constateren rechters en de Raad van State. Zo worden in het land grondrechten geschonden. Een van die grondrechten is het woonrecht.

Het rapport Ongekend Onrecht schetst de gedupeerde burgers als volgt: 'Zij stonden machteloos tegenover machtige instituten van de rechtsstaat, die hen niet de bescherming boden die zij verdienden.'

Zijn de onafhankelijke rechters van de rechtbank Utrecht dinsdag w l in staat die bescherming te bieden?

Bron: <https://denuk.nl/verkoop-huurwoningen-binnenstad-voor-de-rechter/>

Mitros en overheid verdedigen bij rechtbank huizenverkoop aan belegger

november 24, 2021

Rechter: 'De beslissingen van de minister zijn redelijk kort door de bocht'

Door Cees Grimbergen



Huurder Joosten (tweede van rechts), mede-huurders en een van de huurdersadvocaten voor de rechtbank

Gisteren verscheen corporatie Mitros voor de Utrechtse rechtbank. Twee binnenstadhuurders, Ruud Geraets en Jonathan Joosten, verzetten zich tegen de verkoop van hun sociale huurwoningen door Mitros aan de Woerdense belegger van Mourik. De Nuk schreef dit jaar acht verhalen over hoe de grootste corporatie van Utrecht sociale huurwoningen in de binnenstad van de hand doet.

Mitros vindt in haar strijd voor verkoop aan een belegger in de overheid een bondgenoot. Die overheid bestaat uit de gemeente Utrecht en het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Bij dat laatste ministerie zet toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties zich, namens minister Ollongren, in om Mitros ter wille te zijn. Zo worden huurdersbelangen genegeerd.

Gisteren werden de overheidsbeslissingen door de Utrechtse rechtbank tegen het licht gehouden. Het is een zaak van het zogeheten bestuursrecht. Ook daarmee heeft deze kwestie een parallel met de duizenden rechtszaken in de kindertoeslagaffaire. Rechters en Raad van State lieten recent weten dat een menselijker maat in die zaken op zijn plaats zou zijn geweest. Dat verworven inzicht kan een rol spelen in het oordeel van de rechtbank in deze lang slepende huurderskwestie.

Rechter mr. Bol houdt gisteren in de rechtszaal zijn hand een meter boven de vloer: 'Ik heb hier een karretje met zó veel stukken staan.' Hij verzucht het met een volle glimlach.

De rechter wordt geassisteerd door twee collega's. In deze 'meervoudige kamer' toont de bestuursrechts-afdeling van de rechtbank dat het deze zaak serieus neemt.

Hoofdpunt in deze zaak is dat Mitros 261 huurwoningen achter monumentale gevels volgens gemeentelijke schriftelijke besluiten en notariële akten uit 2009 niet mocht verkopen.

Toch drukten SP-wethouder Jansen, GroenLinks-wethouder Diepeveen en verhuurder Mitros de verkoop via een BV-constructie door. Koper Van Mourik uit Woerden toonde na de koop zijn beleggersgezicht. Bij verhuizingen van huurders werden voor nieuwe bewoners huurverhogingen van 40 tot 103 procent zichtbaar.

Toezichthouder: 'Huurdersbelang is geen toetsingscriterium'

De verkoop van 239 binnenstadswoningen is onherroepelijk omdat Mitros de toetsing door het bestuursrecht ontliet. Dat deed de corporatie slim via aandelenoverdracht in BV's. Daar kon geen huurder een procedure over beginnen. Zo ontliet Mitros de toetsing door het bestuursrecht.

Maar bij 22 andere woningen kon deze verkooptactiek niet toepassen. Zo zijn deze 22 woningen nu onderdeel van de procedure bij de rechtbank. Want de Autoriteit Woningcorporaties stelde tot twee keer toe, namens D66-minister Ollongren, dat verkoop akkoord is. De zittende huurders

vrezen voor zichzelf stevige huurverhogingen. Voor nieuwe huurders zijn extreme huurverhogingen dus nu al de praktijk.

Een van de 22 huurders, Ruud Geraets, berekent op vragen van de rechter welke huurverhogingen hij bij belegger Van Mourik zou gaan betalen en welke bij een corporatie als Mitros. De corporatie is immers door de wet beperkt in het doorvoeren van huurverhogingen. 'Bij de corporatie ben ik de afgelopen vijf jaar zeven procent meer gaan betalen. Bij de belegger zou ik twintig procent meer zijn gaan betalen', zegt Geraets. 'Met zulke huurverhogingen kan ik over vijf jaar de huur niet meer betalen, voor de huur zijn mijn AOW en klein pensioen ontoereikend. Dan kom ik op straat terecht, want een vervangende woning is niet te vinden.'

Jurist Smeets van de Autoriteit Woningcorporaties tegen de rechter: 'Huurdersbelang is voor ons geen toetsingscriterium.'

Mitros zegt daarna het 'volkshuisvestelijk' belang na te streven, niet het huurdersbelang. Mitros-directeur Kip zegt: 'Wij dienen het volkshuisvestelijk belang door woningen te verkopen.'

Vraag van de rechter aan de juristen van de toezichthouder: 'Hoe is dat volkshuisvestelijk belang gedefinieerd?'

Op deze vraag blijven de twee juristen van de Autoriteit Woningcorporaties het antwoord schuldig.

Mitros schakelde advocatenkantoor van Zuid-as in

Tijdens de zitting is de rol van deze twee juristen van de Autoriteit Woningcorporaties - ambtenaren dus- sowieso opvallend. Zij verschuilen zich achter de positieve oordelen, 'zienswijzen' in het jargon, van de gemeente Utrecht (wethouders Diepeveen en Jansen), Mitros en het HuurdersNetwerk Mitros.

Op de vraag van de rechter hoe de Autoriteit Woningcorporaties de juistheid van deze zienswijzen toetst, blijven de juristen opnieuw het antwoord schuldig. Alleen bij feitelijke onjuistheden zou de toezichthouder ingrijpen, zeggen ze. Waarna duidelijk wordt dat de toezichthouder vooral bezig is met 'het afvinken' van feitelijkeheden.

Rechter Bol laat zich daarop ontvallen: 'De beslissingen van de minister zijn redelijk kort door de bocht.'

Tijdens de rechtszitting worden niet alle pijnpunten in deze zaak uitvoerig besproken. Vele argumenten en feiten zijn door de huurders, hun advocaten en hun tegenpartij, de overheid, in tientallen schriftelijke stukken behandeld. Die stapel van een meter... Mitros schakelde Houthoff, een van de duurste Zuid-As-kantoren, in om deze zaak te winnen. Advocaat Sonderegger van Houthoff meldt in haar schriftelijke uiteenzetting dat de zienswijze van de gemeente Utrecht nu eenmaal 'positief' was. En dat de 'te verkopen adressen en de koper' in de zienswijze waren opgenomen. Opnieuw een vinkje...

Eén verkoopargument van Mitros springt er uit. Van de verkoopopbrengst van deze woningen zou Mitros nieuwe sociale huurwoningen gaan bouwen. Dat ligt vast in zogeheten prestatieafspraken met de gemeente. Mitros komt deze afspraken de afgelopen zes jaar niet na. Mitros vergroot wel haar financiële reserves, maar bouwt weinig sociale huurwoningen.

Het feit dat de verkoop van deze 261 woningen buiten de officiële prestatieafspraken werd gehouden, wordt in de rechtbank niet besproken.

De rol van het HuurdersNetwerk Mitros komt wel aan bod. Bekend is dat het bestuur van die officiële huurdersclub een positieve 'zienswijze' afgaf. Datzelfde bestuur gaf later hun verzuim toe. Ze waren vergeten de huurders over de verkoopplannen te informeren. Huurder Joosten tijdens de zitting: 'HuurdersNetwerk Mitros geeft dus een zienswijze over onze woningen, maar vraagt ons bewoners niet wat wij er van vinden.'

De bewoners van de binnenstadshuizen richtten daarna hun eigen vereniging op, Mitros Monumenten Huurders. De Autoriteit Woningcorporaties (lees: minister Ollongren) legde de afkeurende zienswijze van deze vereniging naast zich neer.

De rechtbank doet in deze zaak binnen zes weken uitspraak.

Bron: <https://denuk.nl/rechter-de-beslissingen-van-de-minister-zijn-redelijk-kort-door-de-bocht/>

Cees Grimbergen over een jaar speurwerk voor De Nuk naar de Utrechtse wooncrisis. Wat leverde het op?

Door Redactie



Wij van De Nuk volgden in 2021 vele grote en kleine thema's in onze mooie stad. Nieuws, cultuur in alle facetten, portretten van bijzondere stadgenoten, het gesmoorde uitgaansleven, de overlevingsstrijd van vele kleine ondernemers, muziek, eten en drinken. We hebben een mooie groep medewerkers, onder wie enkele goed scorende columnisten. Veel is nieuwswaardig voor onze Nieuwe Utrechtse Krant.

Een hardnekkig en groot thema in onze stad is de Wooncrisis. Het afgelopen jaar volgde onze medewerker Cees Grimbergen de nieuwe woningnood. Het leidde tot een groot aantal verhalen. Feiten over de stand van de Utrechtse volkshuisvesting werden door ons consequent onder de aandacht van de lezers gebracht. U, lezer, stelde dat op prijs. De Nuk werd op dit thema als tegenmacht van stadsbestuur, ambtenaren, projectontwikkelaars en beleggers gezien.

Journalist Grimbergen probeerde het vaak extreem complex gemaakte woonthema menselijke handen en voeten te geven. Zo bezocht hij in maart een gewone Utrechtse huurder die zich in het verbazingwekkende doolhof van de Utrechtse woonpolitiek verdiept had. Lees het verhaal [hier](#) nog eens terug. Deze Suze van Eerten sprak veel lezers aan. Mede omdat zij de ingewikkelde verbale humbug van gemeente, corporaties en beleggers doorprikte.

Hoe kijkt Cees Grimbergen terug op zijn vele wooncrisis-verhalen in 2021? Lukte het hem met zijn verhalen de mythe van het fantastische Utrechtse woonbeleid tot reële proporties terug te brengen? En heeft zijn journalistieke speurwerk tot wezenlijke veranderingen in de vierde stad van het land geleid? Cees vertelt het zelf op camera.



Bron: <https://denuk.nl/cees-grimbergen-over-een-jaar-speurwerk-voor-de-nuk-naar-de-utrechtse-wooncrisis-wat-heeft-het-opgeleverd/>
YouTube-link: <https://youtu.be/83kCTqRM4ps>

Rechters oordelen: verkoop huurwoningen aan belegger akkoord

Door Cees Grimbergen



Mitros mag 21 voormalige sociale huurwoningen in de binnenstad aan belegger Van Mourik verkopen. Dat stelt de afdeling bestuursrecht van de Utrechtse rechtbank. Alle bezwaren van binnenstadhuurders tegen de verkoop worden door de rechtbank van tafel geveegd.

De rechtbank verplaatste zich in één argument van de huurders: de toekomstige betaalbaarheid van huurwoningen. De huurders vrezen een onbetaalbare binnenstad. Die juridische empathie van de rechtbank leidt er desalniettemin toe dat de drie rechters de verkoop van huurwoningen aan belegger van Mourik juist vinden.

De gemeente Utrecht heeft, volgens de rechtbank, terecht toestemming voor verkoop aan de belegger gegeven. Ook de Autoriteit Woningcorporaties, die namens de minister van Binnenlandse Zaken optreedt, gaf terecht groen licht aan Mitros de woningen aan de belegger te verkopen. De rechtbank schrijft: 'De minister heeft in redelijkheid kunnen oordelen dat de geuite zorgen (over onbetaalbare woningen-De Nuk) niet zo zwaarwegend zijn.' De uitspraak van de afdeling Bestuursrecht van de Utrechtse rechtbank werd kort voor de jaarwisseling gepubliceerd. In het vonnis van de rechters staan een goed verloop van de procedure en de belangen van het bestuurlijk apparaat centraal. De belangen van huurders en woningzoekenden worden genoemd, maar spelen in de uiteindelijke uitspraak geen rol.

In Utrecht leeft al lang onvrede over de voortdurende verkoop van duizenden sociale huurwoningen aan beleggers en soms aan individuele eigenaar-bewoners. De Nuk volgt dit dossier nu zo'n twee jaar.

In de stad waren en zijn de wethouders Wonen Jansen (SP) en Diepeveen (GroenLinks) de afgelopen jaren voorstanders van de verkoop van sociale huurwoningen. Ook corporatie Mitros (eigen vermogen van inmiddels meer dan 4 miljard euro) wil van veel woningen af, omdat het dringend geld zegt nodig te hebben voor nieuwe sociale huurwoningen in de stad. Mitros bouwt echter al vele jaren achtereen niet de afgesproken aantallen sociale huurwoningen.

De twee in het ongelijk gestelde huurders Jonathan Joosten -die namens zeventien mede-huurders optrad- en Ruud Geraets zijn teleurgesteld over de uitspraak van de rechtbank. Ze verklaren de harde uitspraak van de rechters uit de strakke criteria van het zogeheten Bestuursrecht. De drie rechters, onder voorzitterschap van Mr. P. Mol, wegen in hun oordeel geen 'redelijkheid', 'billijkheid' en 'maatschappelijk belang'.

In de twee vonnissen -'uitspraken' in juridisch jargon- leggen de rechters uit waarom Mitros, de Autoriteit Woningcorporaties, de Inspectie Leefomgeving Leefomgeving en Transport en de gemeente Utrecht juridisch goed gehandeld hebben. En de huurders ongelijk hebben. De twee uitspraken zijn in moeilijk toegankelijk juridisch jargon geschreven.

Hoofddargument van de Utrechtse rechters om de verkoop aan een belegger toe te staan is: met deze betaalbare huurwoningen in Mitros-bezit wordt 'geen volkshuisvestelijk belang' gediend. Door de hoge puntenwaardering in het zogeheten Woningwaarderingstelsel

werden deze sociale huurwoningen langzaam aan op papier steeds duurder. Dat heet 'liberaliseren'. Het is geen Mitros-taak om die 'geliberaliseerde' of 'te liberaliseren' woningen te verhuren, zegt de rechtbank. Naar het oordeel van de rechtbank wordt het 'volkshuisvestelijk belang' zelfs gediend met de verkoop aan een belegger.

Huurder Jonathan Joosten: 'Het is inderdaad een onverwacht en voor mij verbijsterend vonnis.'

Huurder Ruud Geraets: 'Mijn bezwaar tegen het vonnis is dat de rechtbank niet goed begrijpt waar deze procedure over gaat. Die gaat over de moderne wooncrisis in onze tijd en onze stad, de betaalbaarheid van wonen in de stad voor mensen met een kleine beurs. En ze hechten te weinig belang aan de aanwezigheid van betaalbare sociale huurwoningen in de stad.'

'Als huurder ben je totaal kansloos'

De rechters stellen dat huurders als Geraets en Joosten niet hoeven te vrezen voor onbetaalbare huren. Terwijl Geraets tijdens de zitting eind november juist stelde bang te zijn voor de almaar stijgende huur. Neen, zeggen de rechters, *'gegeven het feit dat zijn huidige huurovereenkomst gerespecteerd moet worden'*. Daarmee schuift de rechtbank het argument van toekomstige onbetaalbaarheid terzijde. Geraets is een zittende huurder, met een maandhuur van ongeveer 675 euro.

Wat zegt de rechtbank over de huurverhogingen van 40 tot 103 procent die Van Mourik na verhuizingen bij nieuwe huurders doorvoert? Daar gaat de rechtbank niet op in.

Huurder Joosten: 'Als huurder ben je totaal kansloos, zodra de gemeente Utrecht aan de corporatie toestemming tot verkoop geeft. Daarna stellen alle instanties en dus nu ook de bestuursrechter dat het bestuurlijk zorgvuldig is gegaan. Als huurder heb je in dit bureaucratisch en juridisch universum geen kans.'

De rechters Mol, Banga en Helmich betrekken in hun vonnis niet dat de woningen in 2009 sociale huurwoningen waren. En vaak ook nu nog voor 'sociale huurprijzen' verhuurd worden aan zittende huurders, maximaal 752 huur per maand. Andere binnenstadhuurders betalen voor hun sociale huurwoning meer dan 752 euro, omdat de puntenwaardering er aanleiding toe geeft (het liberaliseren).

'Dat kan ook mij in de toekomst gebeuren', zegt Geraets. 'In die zin is het vonnis van de rechtbank niet volledig. Mijn huur kan als zittende huurder oplopen tot 1200 euro per maand, vanwege de gestegen puntenwaardering. De extreem gestegen WOZ-waarde en de Monumententoeslag in het puntenwaarderingssysteem zijn daar de oorzaak van. De Tweede Kamer en de Gemeenteraad staan dit toe. En de rechter zegt nu dat mijn belang niet zwaarwegend genoeg is. Naar mijn gevoel gaan de rechters aan mijn belang voorbij.'

Mitros maakt belofte niet waar

We zetten nog enkele argumenten van de rechtbank vóór verkoop aan belegger van Mourik op een rijtje.

- De miljoenenopbrengsten van Mitros uit de verkoop zullen elders in de stad aan de sociale woningvoorraad worden besteed. Schrijft de rechtbank in het vonnis. De rechtbank begrijpt van de huurders dat Mitros die belofte niet waar maakt. Die feitelijke constatering van de huurders weegt voor de rechtbank niet. De rechtbank schrijft: *'Dat dit in de huidige onrustige woning- en bouwmarkt, niet heel concreet in cijfers kan worden uitgedrukt, maakt het voorgaande (de opbrengst moet naar sociale woningvoorraad-De Nuk) niet anders.'*
- Het Huurders Netwerk Mitros gaf corporatie Mitros toestemming voor de verkoop van de woningen aan belegger van Mourik. Bezwaar van de huurders Joosten en Geraets: het bestuur van dat Huurders Netwerk is niet democratisch gekozen. En het Huurders Netwerk verzuimde haar eigen achterban te informeren over de verkoopplannen. Het oordeel van de rechtbank luidt dat de toestemming van Huurders Netwerk Mitros terecht meegewogen werd door toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties. Dat het Huurders Netwerk in de ogen van de huurders geen serieuze huurdersvertegenwoordiging is, verandert daar voor de rechters niets aan.
- De rechtbank constateert dat deze 21 woningen inderdaad aan een belegger verkocht werden. Maar, zegt de rechtbank ter vergoelijking, Mitros kocht daarvoor in de binnenstad 20 sociale huurwoningen aan de Tuinstraat terug. Dus, redeneert de rechtbank verder, hoefde de verkoop van de 21 woningen niet geschrapt te worden. De rechtbank meldt niet dat de 20 woningen aan de Tuinstraat van Mitros zelf waren. En waren gestald in een dochter-BV van de corporatie Mitros.
- Het Utrechts stadsbestuur (SP-wethouder Jansen en later GroenLinks-wethouder Diepeveen) stelt volgens de rechtbank terecht dat het verhuren van deze 21 huurwoningen in de binnenstad geen taak voor Mitros is. Het tegenargument van de huurders -'er zijn te weinig sociale huurwoningen'- telt niet voor de rechtbank. De rechtbank: *'Het toenemend tekort aan sociale huurwoningen in Utrecht, leidt niet tot een ander oordeel.'*

Geraets en Joosten weten nog niet of zij bij de Raad van State in hoger beroep gaan.

- Voor Nuk-lezers die het juridisch jargon beheersen [hier](#) een van de twee vonnissen (het andere is zo goed als identiek)
- Morgen in De Nuk: ons commentaar op deze uitspraak van de afdeling bestuursrecht van de Utrechtse rechtbank
- In dit stuk wordt gesproken over 21 woningen. Eerder berichtte De Nuk over 22 woningen. Het verschil zit in een atelierruimte aan de Eligenhof. Die ruimte telt de rechtbank niet mee.

Bron: <https://denuk.nl/rechters-oordelen-verkoop-huurwoningen-aan-belegger-akkoord/>
Link: <https://denuk.nl/app/uploads/2022/01/Uitspraak-zaak-Jonathan-Joosten-211223.pdf>

COMMENTAAR: Rechtbank luistert niet naar burger en bevordert Wooncrisis

Door Cees Grimbergen



De Nuk publiceerde gisteren de uitspraak van de bestuursrechter van de Utrechtse rechtbank. Huurders in de binnenstad verliezen van de overheid. Lezers met gezond gevoel en verstand zullen de juridische redeneertrant van de drie rechters niet goed kunnen volgen. De rechters kiezen doelgericht, zonder aarzeling en zonder kritische opmerkingen voor de belangen van het overheidsapparaat, de steenrijke corporatie Mitros en belegger van Mourik. Lees [hier](#) ons eerdere artikel over de uitspraak van de rechters. Nu dus ons commentaar.

Het Utrechtse gemeentebestuur en de raad kunnen tevreden zijn dat de gemeente die de verkoop van sociale huurwoningen stimuleert, in het gelijk is gesteld. Toch zullen doordenkende bestuurders in het stadhuis zich achter de oren krabben. Want deze overwinning op het gewone huurdersvolk laat bij sommige Utrechters een wrange nasmaak achter.

Zouden SP en GroenLinks verheugd zijn dat hun wethouders Jansen en Diepeveen de verkoop van 21 betaalbare huurwoningen er door gekregen hebben? En waarom kiezen gemeente-ambtenaren toch steeds voor de machtigen op de Utrechtse woningmarkt? Een markt in een diepe crisis. Met wachttijden voor sociale huurwoningen van rond de tien jaar, koopprijsstijgingen in het afgelopen jaar van naar schatting 18 à 19 procent, omvangrijke grondspeculatie en huurexplosies in de vrije sector -bij verhuizing- van 40 tot 100 procent.

Waar bleef 'de menselijke maat'?

Het vonnis van de Utrechtse bestuursrechter in de zaak van de 21 huurwoningen werpt een schril licht op het lerend vermogen van de rechterlijke macht. Het afgelopen jaar stond in het teken van bestuursrechters die na de toeslagenaffaire zelfonderzoek deden. De Raad voor de Rechtspraak, de belangenclub van rechters, stak de hand in eigen boezem. Voorzitter Henk Naves van die Raad riep afgelopen najaar bestuursrechters op zich 'activistischer' op te stellen. Ze zouden kritischer door moeten vragen. Want de rechters hadden jaren lang te weinig oog voor de belangen van gewone burgers. Premier Rutte schreef dat 'de menselijke maat in het bestuursrecht' moet worden versterkt. De rechtsbescherming van burgers kwam door de opstelling van overheid, bestuursrechters en Raad van State in de knel. Constateerden overheid en rechterlijke macht zelf. Het waren immers bestuursrechters die de meedogenloze overheidsaanpak in de toeslagenaffaire faciliteerden.

Nu ligt er in de eerste week van 2022 een besluit van bestuursrechters dat er niet om liegt. De belangen van Utrechtse huurders worden daarin niet gewogen. De zo hartstochtelijk door premier Rutte bepleite 'menselijke maat' is in de twee uitspraken niet te bekennen. Niet één zin in de zestien pagina's gaat over het maatschappelijk belang van betaalbare woningen in Utrecht. Geen woord over de stad die in een Wooncrisis zit.

De drie Utrechtse rechters in de huurderszaak Binnenstad lijken zich het pleidooi voor 'de menselijke maat' niet aan te trekken. Ze tonen een zelfde loyale opstelling richting de overheid als vele bestuursrechters voor hen. Zo stellen ze in hun uitspraak: 'Het toenemend tekort aan sociale huurwoningen in Utrecht, leidt niet tot een ander oordeel.' Waarmee de rechters zeggen dat de Wooncrisis voor hen geen punt van overweging is. Dus vinden ze het terecht dat de overheid Mitros huurwoningen laat verkopen aan een belegger.

Fouten in het vonnis

Maar er is meer. De drie bestuursrechters maakten in hun vonnis fouten. Daarnaast wogen ze niet alle voor handen zijnde officiële documenten mee

- Een fout. De rechters stellen dat corporatie Mitros twintig sociale huurwoningen aan de Tuinstraat als compensatie voor de verkoop van woningen aan belegger van Mourik terugkocht. Dat is niet juist. De twintig huizen aan de Tuinstraat waren al die tijd bezit van Mitros en werden uitsluitend van een Mitros-BV naar de moedermaatschappij Mitros geschoven. .
- Dan een officiële document dat de bestuursrechter buiten beschouwing liet. Het is een stuk uit 2009. Daarin stelt het ministerie van Volkshuisvesting dat sociale huurwoningen van Mitros in de binnenstad niet verkocht mogen worden. De letterlijke zin luidt: 'Geen verkopen van deze woningen in binnenstad en Oost.' In 2018 overtrad de gemeente Utrecht, in de persoon van SP-wethouder Wonen Jansen, dit voorschrift van de landelijke overheid. De rechtbank kraait er niet naar.
- Een andere rechterlijke misser. Het maakt volgens de rechtbank niet uit dat de huurders met bezwaren niet door hun eigen Huurders Netwerk zijn gehoord. De bestuursleden van dit Huurders Netwerk Mitros gingen akkoord met de verkoop door Mitros aan de belegger. Deze bestuursleden waren niet gekozen volgens de wettelijke voorschriften, maar op schimmige wijze benoemd. De rechtbank negeert deze wetsovertreding door overheid en Mitros. De verontwaardiging van huurder Geraerts is hierover voorstelbaar. Hij zegt: 'Gemeente, toezichthouder, inspectie en rechtbank accepteren een zienswijze van een organisatie -Huurders Netwerk Mitros- die niet aan de wettelijke eisen voldoet. Dit is exemplarisch voor het gebrek aan zorgvuldig en integer bestuur in deze zaak. Dit zet de deur wagenwijd open voor misbruik.'
- De bestuursrechters laten feiten die de huurders aandroegen onbesproken. Zo stelde corporatie Mitros dat de huurhuizen in de binnenstad te duur zijn in onderhoud. En dat mede dáárom de huurhuizen aan een belegger moeten worden verkocht. Let wel: níét aan de bewoners, maar aan een belegger. Mitros verkocht al eerder 239 huurwoningen in de binnenstad aan belegger van Mourik. Mitros omzeilde bij die verkoop alle kritische tegenspraak door een BV-truc toe te passen.

In de rechtszaak van de 21 huurwoningen stellen de huurders dat hun huizen géén hogere onderhoudskosten hebben. En zij stellen dat Mitros de bewijzen voor die hoge onderhoudskosten nimmer op tafel legde. De rechters vinden het geen sterk argument van de huurders. Want, schrijven zij, dat is 'niet het criterium waar het om gaat in een concrete casus als deze'. Juridische taal voor: dat Mitros de hoge onderhoudskosten niet aantoonde, is niet van belang. Argument van tafel.

Geschonden rechtsgevoel

De rol van de bestuursrechter in overheidsbeslissingen is ingewikkeld. Ze mogen formeel nu eenmaal beperkt toetsen. Deze verontschuldiging lijkt in deze zaak echter niet op zijn plaats. Deze zaak wekt de indruk dat de bestuursrechters partijdig zijn. Op zijn minst hadden de rechters in 'redelijkheid' en 'billijkheid' het maatschappelijk belang kunnen wegen. Dat maatschappelijk belang is: verdere prijsstijgingen van huur- en koopwoningen tegen gaan.

De menselijke maat ontbrak, constateerden gezagsdragers en rechters na het rapport van de Parlementaire Ondervragingscommissie Kinderopvangtoeslag. Zo kwam de rechtsbescherming van de gewone burger stevig in het gedrang, luidde een tweede constatering.

Het leed van de toeslagen-ouders laat zich niet vergelijken met het nadeel voor de huurders en de stad Utrecht. Het geschonden rechtsgevoel wel.

Bron: <https://denuk.nl/commentaar-rechtbank-luistert-niet-naar-burger-en-bevordert-wooncrisis/>



RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Zittingsplaats Utrecht

Bestuursrecht

zaaknummer: UTR 20/4104

uitspraak van de meervoudige kamer van 23 december 2021 in de zaak tussen

J.A.J. Joosten, uit Utrecht, eiser
(gemachtigde: mr. S. van Gent),

en

de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de minister
(gemachtigde: mr. dr. H. Caglayanakaya).

Als derde-partij neemt aan het geding deel: **Stichting Mitros**, te Utrecht
(gemachtigde: mr. M.C.T.M. Sonderegger).

Procesverloop

In het besluit van 12 april 2019 (primair besluit) heeft de minister aan Mitros goedkeuring verleend voor de verkoop van 21 verhuurde woningen.

In het besluit van 24 september 2020 (bestreden besluit) heeft de minister het bezwaar van eiser tegen het primaire besluit ongegrond verklaard.

Eiser heeft tegen het bestreden besluit beroep ingesteld.

De minister heeft een verweerschrift ingediend.

Partijen hebben toestemming verleend om de stukken die met toepassing van artikel 8:29 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) aan de rechtbank zijn overgelegd, in de beoordeling te betrekken.

De rechtbank heeft het beroep op 23 november 2021 op zitting behandeld, tegelijkertijd met het beroep met zaaknummer UTR 20/4105. Eiser is verschenen, bijgestaan door zijn gemachtigde. De minister en Mitros hebben zich laten vertegenwoordigen door hun gemachtigden. Namens Mitros zijn ook H.P. Kip, R.J. Luttkholt en mr. J. Peerbolte verschenen. Namens de minister zijn ook F. Smeets en mr. P. Sundermeijer verschenen.

Overwegingen

Waar gaat deze zaak over?

1. Stichting Mitros is een woningcorporatie in Utrecht en Nieuwegein. Op 26 september 2018 heeft zij de minister om toestemming gevraagd voor de verkoop van 21 woningen aan Stadsherstel Midden Nederland (SHMN). Deze woningen zijn met het adres benoemd en bevinden zich in monumentale panden in de binnenstad van Utrecht. Eiser woont in één van deze woningen. Hij verzet zich tegen de verkoop van zijn woning en vindt dat de minister geen goedkeuring had mogen verlenen. Hierbij speelt een rol dat de aandelen van SHMN zijn overgenomen door MHM Onroerend Goed B.V.

Voorwaarden voor toestemming om de woningen te verkopen

2. In de Woningwet¹ is bepaald dat Mitros de woningen alleen kan verkopen als de minister daarvoor toestemming verleent. Bij dit verzoek om toestemming moet de verkoper onder andere een uiteenzetting geven van het belang voor de volkshuisvesting. Daarnaast moet hij de zienswijzen van de gemeente waar de woning is gelegen en van de betrokken bewonersorganisatie overleggen². Verder zijn er voorwaarden die gaan over aan wie de woning (eerst) te koop moet worden aangeboden, over de actualiteit van de taxaties van de woningen, over duidelijkheid over wie de koper is en dat deze bonafide is. In de regelgeving is een onderscheid gemaakt tussen blijvend gereguleerde woningen enerzijds en geliberaliseerde dan wel potentieel te liberaliseren woningen anderzijds. Dit bepaalt deels welke van de voorwaarden op de verkoop van toepassing zijn.

3. De minister keurt de voorgenomen verkoop van de woningen – voor zover hier van belang – alleen goed als de woningen worden verkocht tegen een prijs van ten minste de getaxeerde marktwaarde. Hij kan verder besluiten de overeenkomst niet goed te keuren als het belang van volkshuisvesting beter is gediend met het niet verkopen van de woningen of als de begunstigde een ander is dan degene die blijktens het voorgelegde besluit de beoogde verkrijger of begunstigde is of als de noodzakelijke bescheiden niet zijn overgelegd, onjuist zijn of indien een overgelegde andere verklaring of een overgelegde zienswijze daartoe naar zijn oordeel aanleiding geeft³.

4. In dit geval is de minister van mening dat aan alle voorwaarden is voldaan die gelden voor de verkoop van geliberaliseerde of potentieel te liberaliseren woningen. Hij heeft daarom de toestemming verleend.

5. Het toepasselijke wettelijk kader is opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

Waarom is eiser het niet eens met de voorgenomen verkoop van zijn woning?

6. Eiser stelt allereerst dat de verkoop van de woningen niet in het belang is van de volkshuisvesting. Door Mitros is niet aannemelijk gemaakt dat de kosten van onderhoud van de woningen excessief hoog zijn en ook is niet concreet gemaakt hoe Mitros de opbrengst

¹ Artikel 27 van de Woningwet

² Artikel 25 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

³ Artikel 26 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

van de woningen gaat investeren in nieuwe, goedkopere woningen. De minister heeft dit onvoldoende indringend getoetst. Verder voldoet de zienswijze van de huurdersorganisatie Huurders Netwerk Mitros (HNM) niet aan de vereisten en is de zienswijze van de mede door eiser opgerichte (informele) vereniging Mitros Monumenten Huurders (MMH) ten onrechte genegeerd. De zienswijze van de gemeente Utrecht is onbevoegd genomen. Ook aan andere voorwaarden van artikelen 25, 26 en 26a van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv) is niet voldaan, zoals dat de woning eerst aan eiser te koop aangeboden had moeten worden.

Beoordeling door de rechtbank

7. De rechtbank bespreekt de door eiser aangevoerde gronden gerubriceerd naar de onderwerpen zoals die in de toepasselijke regeling Btiv zijn opgenomen. Achtereenvolgens komen het belang van de volkshuisvesting, de zienswijze(n) van de bewonersorganisatie en de zienswijze van de gemeente aan bod. Daarna volgen nog enkele overwegingen over de beoogde koper, de taxatierapporten, de monumentale status van de woningen en de belangen van de huurders. Voor zover de rechtbank daarbij argumenten van eiser niet expliciet in de overwegingen heeft betrokken, heeft zij die voor haar beoordeling niet relevant geacht.

Het belang van de volkshuisvesting

8. Eiser voert aan dat de minister ten onrechte niet van Mitros heeft verlangd dat zij laat zien op welke manier het belang van volkshuisvesting met de verkoop van de woningen is gediend. De gestelde hoge onderhoudskosten zijn door Mitros niet aangetoond. De minister had veel indringender moeten toetsen en moeten beoordelen of het achterwege laten van de verkoop beter is voor het belang van de volkshuisvesting. Het besluit is bovendien in strijd met het huidige kabinetsbeleid. Een en ander leidt tot onzorgvuldige besluitvorming.

9. Over het volkshuisvestelijk belang is bij de aanvraag het volgende vermeld. Aangegeven is dat het 21 verhuurde woningen betreft waarvan de maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt. De exploitatie van deze vastgoedobjecten is gezien de monumentenstatus kostbaar en draagt onvoldoende bij aan de invulling van de maatschappelijke taak. De opbrengst van de verkoop kan hieraan juist wel een bijdrage leveren. Verder is aangegeven dat tegelijkertijd 20 kleine eengezinswoningen uit de jaren '80 worden teruggekocht, zodat de verkoop van de monumentale woningen grotendeels wordt gecompenseerd. De eventuele meerwaarde van de transacties zal altijd terugvloeien aan Mitros. De te verkopen eenheden zijn allemaal geliberaliseerd of te liberaliseren woningen.

10. Naar het oordeel van de rechtbank is hiermee het volkshuisvestelijk belang in voldoende mate naar voren gebracht. Dat het allemaal om geliberaliseerde of te liberaliseren woningen gaat, heeft eiser betwist, maar hij heeft die betwisting niet onderbouwd. Er is dan ook geen aanleiding om niet uit te gaan van de berekening van de (woningwaarderingssysteem) WWS-punten die in de stukken is gemaakt. Voor de woning van eiser is het aantal punten blijkens het basisrapport woningwaardering (2017) bepaald op 234. Hiermee viel en valt de woning ruim boven de liberalisatiegrens van 145 punten in 2020 en 142 punten in 2019. Ook alle andere woningen vallen volgens deze waardering boven deze grens.

11. Dat het om geliberaliseerde of potentieel te liberaliseren woningen gaat, betekent dat de woningen niet behoorden tot de kerntaak van Mitros zoals opgenomen in artikelen 45 en 47 van de Woningwet (diensten van algemeen economisch belang (DAEB-bezit)). Daarmee staan zij niet rechtstreeks ten dienste aan het volkshuisvestelijk belang zoals dat in deze artikelen is bedoeld. Reeds nu 20 andere woningen zijn teruggekocht, die wel tot het DAEB-bezit zijn, heeft de minister niet hoeven oordelen dat het belang van volkshuisvesting beter zou zijn gediend met het achterwege laten van de verkoop. Gelet hierop is er ook geen reden om te oordelen dat de minister de situatie indringender heeft moeten toetsen. De minister heeft mogen overwegen dat de opbrengst kan worden besteed aan de sociale woningvoorraad elders in de stad. Dat dit in de huidige onrustige woning- en bouwmarkt, niet heel concreet in cijfers kan worden uitgedrukt, maakt het voorgaande niet anders.

12. Hetgeen hierover overigens is aangevoerd, zoals de kosten van onderhoud van de woningen, de bouwschaarste en het kabinetsbeleid, leidt niet tot een ander oordeel op dit punt. Voor zover eiser bedoelt dat er uit volkshuisvestelijk belang geen noodzaak voor de verkoop was, is dat niet het criterium waar het om gaat. Het gaat erom of de minister had moeten concluderen dat het belang van volkshuisvesting beter was gediend met een ander besluit. Daarvan is naar het oordeel van de rechtbank niet gebleken. Deze beroepsgrond slaagt niet.

Hadden de woningen op een andere wijze te koop moeten worden aangeboden?

13. Met het genoemde aantal WWS-punten valt de woning van eiser in de categorie te liberaliseren woningen, zodat de woning niet eerst aan hem te koop hoefde te worden aangeboden (artikel 25, derde lid, aanhef en onder d, onder 1° juncto 25a; vierde lid, van het Btiv). Voor zover eiser zich nog op het standpunt stelt dat de woning eerst aan hem had moeten worden aangeboden, is dit dus niet juist.

14. Eisers stelling dat Mitros de verplichting van artikel 25, derde lid, aanhef en onder d, onder 2°, van het Btiv heeft omzeild door de woningen als één geheel te koop aan te bieden slaagt ook niet. Zoals hiervoor al is overwogen zijn alle verkochte woningen geliberaliseerde of potentieel te liberaliseren woningen. Nabij eisers woning, is het laagste aantal WWS-punten voor een woning 153. Eiser heeft niet aannemelijk gemaakt dat dit onjuist is. Op grond van artikel 25a, vierde lid, van het Btiv geldt in dit geval niet de door eiser bedoelde verplichting om de woningen ten minste vier weken te koop aan te bieden aan huurders en aan andere corporaties. Nu ook andere gebreken in de openbare verkoop/aanbieding niet aannemelijk zijn gemaakt, treft deze beroepsgrond geen doel.

Voldoet de zienswijze van de huurdersorganisatie HNM aan de vereisten?

15. De zienswijze is afgegeven door HuurdersNetwerkMitros (HNM) op 18 april 2018 en opnieuw op 29 november 2018 en is positief. De zienswijze van 18 april 2018 had betrekking op een eerder voorgenomen verkoop van de woningen in een constructie die uiteindelijk niet is doorgegaan.

16. Naar het oordeel van de rechtbank heeft de minister de zienswijze van HNM terecht aangemerkt als zienswijze van de betrokken huurdersorganisatie als bedoeld in artikel 25 van het Btiv en artikel 1, onder f, van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv).

De minister heeft in het primaire besluit getoetst of HNM aan de formele vereisten voldoet en hierin geen bijzonderheden aangetroffen. Als overkoepelende huurdersorganisatie heeft HNM positief geadviseerd onder de voorwaarden dat de direct betrokken huurders hun rechten blijven behouden en de verkoop van de woningen een positief effect heeft op de (financiële) positie van Mitros in de toekomst. In een brief aan eiser heeft HNM op 15 februari 2019 nog toegelicht waarom en onder welke voorwaarden positief is geadviseerd en dat HNM van mening is dat een afgewogen advies is gegeven waarbij zowel het stedelijk belang als het huurdersbelang is meegewogen. Dat eiser zich hierbij niet gehoord heeft gevoeld is spijtig, maar doet niet af aan het feit dat de minister de zienswijze wel in de beoordeling kon betrekken.

17. De formele gebreken die eiser stelt aan de werkwijze van HNM, bijvoorbeeld bij de benoeming van nieuwe bestuursleden of de stelling dat de huurders onvoldoende zijn gehoord, maken naar het oordeel van de rechtbank niet dat de minister de positieve zienswijze niet in de beoordeling mocht betrekken. Hierbij is van belang dat eiser zelf een zienswijze heeft ingebracht, die als verklaring van zittende huurders, mede in de beoordeling is betrokken. Hierover overweegt de rechtbank het volgende.

De zienswijzen van Mitros Monumenten Huurders (MMH) van 14 en 21 juni 2018

18. De minister heeft MMH niet als een huurdersorganisatie in de zin van artikel 2, tweede lid, onder a, van de Wohv hoeven aanmerken. Het voornemen tot verkoop van de woningen van Mitros heeft mede betrekking op mogelijk meer wooncomplexen (Oudegracht 213-217B en Eligenhof 15-25/Oudegracht 352-354) in de zin van artikel 1, eerste lid, onder c, van de Wohv, maar de MMH is niet voor één zo'n complex opgericht. Verder ziet het voornemen tot verkoop op woningen die geen eenheid vormen als in die bepaling bedoeld.

19. Afgezien daarvan hebben eiser en zijn buurtgenoten in de zienswijze (van MMH) wel hun ideeën naar voren gebracht. Dit schrijven van 14 juni 2018, aangevuld op 21 juni 2018 is door de minister ontvangen en in de primaire beoordeling betrokken, ook al is de minister eiser niet in zijn opvattingen gevolgd. Eiser heeft derhalve zijn zienswijze ingebracht voordat op het goedkeuringsverzoek is beslist. Voor zover de zienswijze de positie van huurders betreft, komt de rechtbank hierop terug in rechtsoverwegingen 35 tot en met 39.

20. Overigens heeft de rechtbank geen rechtsregel aangetroffen op grond waarvan de minister de goedkeuring moet weigeren als een zienswijze van een bewonersorganisatie in geval van geliberaliseerde of potentieel te liberaliseren woningen, niet positief is. Uit de Nota van toelichting bij het Bith⁴ volgt dat de zienswijze in beginsel positief moet zijn als het gaat om blijvend gereguleerde woongelegenheden. Bij de verkoop van geliberaliseerde of potentieel te liberaliseren woningen geldt dit niet. Dat eiser zijn zienswijze negatief noemt, is voor de toetsing dus hoe dan ook niet doorslaggevend.

De zienswijze van de gemeente Utrecht

21. Eiser voert aan dat de door de gemeente Utrecht gegeven zienswijze onbevoegd is genomen. De zienswijze is namelijk niet afgegeven door het college van burgemeester en wethouders (het college), maar door een wethouder en later door de accountmanager.

⁴ Staatsblad 2015, nr. 231, pagina 97

Mitros kan als professionele organisatie op dit terrein geen geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel doen.

22. Op 17 april 2018 (verzonden 20 april 2018) heeft het college van de gemeente Utrecht een positieve zienswijze uitgebracht. Bij brief van 22 juni 2018 is deze zienswijze aangevuld, omdat als naam van de koper twee dochtervenootschappen van Stadsherstel Midden Nederland N.V. stonden vermeld in plaats van Stadsherstel Midden Nederland N.V. zelf. Deze brief is afkomstig van de wethouder voor Wonen.

23. Naar het oordeel van de rechtbank snijden de opmerkingen van de minister over het vertrouwensbeginsel geen hout, maar heeft de minister de zienswijze terecht aangemerkt als zienswijze die in artikel 25 van het BtIV wordt bedoeld. Hij heeft ook geen aanleiding hoeven zien om aan de inhoud of bevoegdheid te twijfelen.

24. In de zienswijze van het college is vermeld dat het om de 22 (lees: 21) woningen gaat, met dezelfde adressen als waar het bestreden besluit over gaat. De woning van eiser maakt hiervan onderdeel uit en ook is vermeld dat het om monumentale complexen gaat, waarvan de langdurige exploitatie onvoldoende bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen die bij een corporatie horen. Tevens is vermeld dat de monumentale eenheden uiteindelijk zullen meegaan in het verkoopproces van SHMN naar een nieuwe koper. Ook is onder meer opgenomen dat het kettingbeding dat in de overeenkomst tussen de Gemeente Utrecht en Mitros is opgenomen, niet hoeft te worden opgelegd bij de verkoop van de monumentale eenheden.

25. Met het voorgaande geeft het college aan zich een oordeel te hebben gevormd over de motieven van de voorgenomen verkoop en de uitwerking ervan in het concrete geval en de redenen om hiermee in te stemmen. Hiermee is invulling gegeven aan de inbreng vanuit de regio. Dat de naam van de koper is gecorrigeerd verandert het voorgaande niet. Ook is van belang dat in de zienswijze al is vermeld dat de gemeente ermee bekend is dat de woningen na de verkoop aan SHMN zullen meegaan in het verkoopproces naar een nieuwe koper.

26. Dat de verkoop uiteindelijk later, namelijk op 30 augustus 2018 met SHMN is gesloten, maakt niet dat de minister de zienswijze niet meer kon accepteren als een positieve zienswijze. Ook het feit dat op dat moment MHN Onroerend Vastgoed B.V. (MHN) de aandelen van SHMN inmiddels had overgenomen, hoefde voor de minister geen reden te zijn om de positieve zienswijze niet langer als zodanig te accepteren. De inhoud van de koopovereenkomst is wat betreft de belangen van volkshuisvesting (aantal en soort woningen) gelijk gebleven en van de zijde van de gemeente is de inhoud van de zienswijze (nogmaals) bevestigd op 18 december 2018. Dat dit niet door middel van een nieuwe, opnieuw door het college ondertekende zienswijze is gebeurd, maakt het voorgaande niet anders, omdat de eerdere zienswijze naar inhoud duidelijk en afgewogen is. Ook was ten tijde van de eerste zienswijze al bekend dat de woningen aan een nieuwe koper zouden worden doorverkocht, hetgeen achteraf gezien rechtstreeks is gebeurd. Dat een commercieel vastgoedbedrijf de aandelen heeft overgenomen maakt niet dat het college van een onjuiste veronderstelling is uitgegaan. Het college merkt expliciet op dat hij meent dat de woningen niet bijdragen aan de doelstellingen van een corporatie, hetgeen erop wijst dat een andere (soort) eigenaar voor de hand ligt. Ook overigens is niet aannemelijk gemaakt dat het college nadien op het standpunt is teruggekomen of hierop had behoren terug te komen. Ook besprekingen nadien in raadscommissies, zoals eiser heeft aangevoerd, hebben niet tot een

dergelijke heroverweging geleid. De minister heeft dan ook in de aangevoerde grieven geen aanleiding hoeven zien om de zienswijze als niet rechtsgeldig terzijde te schuiven. Hetgeen hieromtrent overigens is aangevoerd, zoals het toenemend tekort aan sociale huurwoningen in Utrecht, leidt niet tot een ander oordeel.

27. Dat de zienswijze moet dateren van na de overeenkomst, zoals eiser heeft aangevoerd, heeft de rechtbank niet in de regelgeving teruggevonden. Evident is dat vast moet staan dat de zienswijze ziet op de beoogde verkoop van duidelijk omschreven woonegelegenheden en de koper (zoals genoemd op pagina 97 van de Nota van toelichting van het Btiv). Ook de reden voor de verkoop is beoordeeld. In dit geval is gebleken dat de gemeente inzicht heeft gehad in het vorengenoemde en geen aanleiding heeft gezien om hierop nadien terug te komen. De aangevoerde gronden over de ontoereikendheid van de zienswijze van de gemeente treffen dan ook geen doel.

De beoogde koper

28. Eiser voert verder aan dat er ten onrechte vanuit wordt gegaan dat SHMN de koper is. Uit het handelsregister blijkt dat alle aandelen van SHMN sinds 12 juni 2018 in eigendom toebehoren aan MHM B.V. Hiermee wordt de schijn gewekt dat de koper een partij is die in het belang van behoud van monumenten opereert, terwijl het in de praktijk om een ultra commerciële vastgoedbelegger gaat. De minister had daarom op grond van artikel 26, tweede lid, aanhef en onder a, van het Btiv moeten afzien van het verlenen van goedkeuring: de verkrijger is een ander dan de verkrijger die uit het ter goedkeuring voorgelegde besluit blijkt.

29. Hoewel de rechtbank zich de vraagtekens over de constructie kan voorstellen, is het juridisch niet juist dat MHM B.V. de verkrijger is. SHMN heeft de woningen conform de overeenkomst en de goedkeuring in haar bezit. Dat MHM Vastgoed B.V. de enige aandeelhouder en bestuurder is van SHMN maakt dat niet anders.

30. De minister heeft ook getoetst of de koper bonafide is. Mitros heeft een VOG overgelegd van de beoogde koper, SHMN. Na kennisneming van de onder geheimhouding overgelegde VOG stelt de rechtbank bovendien vast dat deze VOG ook ziet op personen die bij SHMN en MHM B.V. beslissingsbevoegd zijn.

Zijn de taxatierapporten voldoende actueel?

31. Eiser voert aan dat de taxatierapporten onvoldoende actueel zijn. Op grond van artikel 9, eerste lid, aanhef en onder d, van de Regeling tiv, dient het taxatierapport op het tijdstip van ondertekening van een koopovereenkomst niet ouder te zijn dan zes maanden of niet ouder dan 24 maanden mits het vergezeld gaat van een markttechnische update van maximaal drie maanden oud. In dit geval zijn de taxatierapporten niet ouder dan 24 maanden, maar zij gaan niet vergezeld van een update.

32. De minister heeft taxatierapporten overgelegd die zijn gedateerd op 10 november 2017. Als datum waardebepaling vermelden deze rapporten 1 en 30 september 2017. Ook is overgelegd een update van 28 maart 2019, met datum waardebepaling 1 maart 2018. De update is dus minder dan 3 maanden oud ten opzichte van de goedkeuring door de minister en dat voldoet aan de regeling.

Nu de eerste taxatie dateert van 10 november 2017 is aan de voorwaarde voldaan.

Heeft de minister consequenties moeten verbinden aan de monumentale status van de woningen?

33. Eiser voert aan dat niet is voldaan aan de aanvullende voorwaarden die gelden voor monumentale panden, zoals neergelegd in artikel 26a van het Btiv. Zo is niet inzichtelijk gemaakt dat de koper de status heeft van professionele organisatie voor monumentenbehoud. Ook is niet gebleken van een beding in de koopovereenkomst op grond waarvan het gebouw gedurende zeven jaar na de eigendomsoverdracht voor de verhuur bestemd blijft.

34. Naar het oordeel van de rechtbank heeft de minister zich terecht op het standpunt gesteld dat artikel 26a van het Btiv in dit geval niet van toepassing is, omdat SHMN niet de status van professionele organisatie voor monumentenbehoud heeft. Ook is er in dit geval geen sprake van een beoogde bestemmingswijziging, zodat het beding van minimale duur van voortzetting als verhuurde woonegelegenheid hier niet van toepassing is. Dit zou eiser overigens alleen maar schaden, omdat in zijn geval de huurovereenkomst in beginsel ongewijzigd wordt voortgezet. De rechtbank concludeert dan ook dat deze bepaling niet van toepassing is en dat de minister er terecht niet aan heeft getoetst.

Het belang van de huurder

35. De minister heeft zich op het standpunt gesteld dat de belangen van (individuele) huurders niet in de beoordeling hoeven te worden betrokken. De rechtbank heeft voor dit standpunt in het Btiv geen aanknopingspunten gevonden. Integendeel, de redactie van artikel 26, tweede lid, met name onder c, van het Btiv geeft ruimte om op basis van overgelegde verklaringen een besluit tot verkoop niet goed te keuren. Niet valt in te zien waarom dit opvattingen van huurders uitsluit. Gelet op de tekst van de bepalingen zelf acht de rechtbank niet doorslaggevend dat in de Nota van toelichting bij het Btiv bij artikel 26, tweede lid, onder d, de gevolgen voor de huurders niet expliciet worden genoemd op p. 151 (in tegenstelling tot in het onderdeel over verkoop van blijvend geregeleerde huurwoningen op p. 148 en 149). Omdat in het primaire besluit wél op de situatie van huurders is ingegaan, ziet de rechtbank in dit formele standpunt echter geen aanleiding om het bestreden besluit te vernietigen.

36. Naast de onderwerpen die hiervoor zijn besproken heeft eiser/MMH in zijn negatieve zienswijze van 14 en 21 juni 2018 zijn visie op de verkoop aan de minister kenbaar gemaakt en zijn verontrusting uitgesproken. Hierin is onder meer verwoord dat de sociale huur in monumenten verdwijnt, huren in de binnenstad van Utrecht enkel voor grootverdieners betaalbaar wordt en dat met de verkoop van de 21 woningen met name de koper tevreden wordt gesteld. Die wil in zijn portefeuille immers liever te liberaliseren woningen dan woningen met lage huren. Eiser spreekt de vrees uit dat de huurders aan de grillen van de koper worden overgeleverd.

37. Over de lokale huurmogelijkheden, zoals hier de sociale huur in de binnenstad, heeft de minister er terecht op gewezen dat de regelgeving ervan uitgaat dat het in beginsel aan de lokale partners is om invulling te geven aan het belang van de lokale volkshuisvesting. De instemmende zienswijze van de gemeente heeft de minister voor dit onderdeel

doorslaggevend mogen vinden.

38. De door eiser geuite veronderstelling dat de koper liever woningen met (potentieel) hoge huren in zijn portefeuille heeft, is door de minister niet ontkracht en op zichzelf aannemelijk. Dit maakt evenwel nog niet dat de minister de goedkeuring had moeten onthouden gezien de taakomschrijving van de toegelaten instellingen, in dit geval Mitros.

39. De rechtbank kan zich de andere door eiser verwoorde zorgen wel indenken gezien openbare berichten over hoge huurprijzen op de vrije markt. Ook het idee dat de eigen huurwoning als beleggingsobject is "ingeruild" voor een goedkopere woning, waarmee de eigenaar dan (denkbaar zo veel mogelijk) winst wil maken, maakt eiser als huurder/bewoner onmachtig. De minister heeft er evenwel terecht op gewezen dat koop geen huur breekt en dat bestaande huurcontracten gerespecteerd moeten worden. In eisers geval geldt dat omdat de huur is aangevangen onder gereguleerde huur. Dit blijft voor hem gelden zo lang hij daar woont. Wel brengt de status van eisers woning mee dat door huurverhoging de woonlasten uiteindelijk fors kunnen oplopen. Eiser heeft echter niet aannemelijk gemaakt dat hij (op termijn) de huur hierdoor niet meer zal kunnen betalen.

Overigens had ook Mitros in beginsel dezelfde mogelijkheden wat huurverhoging betreft. Dat Mitros hier niet voor heeft gekozen en dat de koper van de woningen dit mogelijk wel zal doen, maakt vorenstaande niet anders. Ten slotte heeft eiser weliswaar gesteld dat hij met Mitros in gesprek wilde over de woning, maar niet gesteld is dat hij eventueel ook voor een andere woning in aanmerking kon of wilde komen. De minister heeft al met al aan het belang van eiser als huurder niet zodanig zwaar gewicht hoeven toekennen dat van goedkeuring moest worden afgezien.

Conclusie

40. Al het vorenstaande leidt tot de conclusie dat de beroepsgronden van eiser niet slagen. Hetgeen eiser overigens heeft gesteld leidt niet tot een ander oordeel. Het beroep is ongegrond. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. P.J.M. Mol, voorzitter, en mr. L.A. Banga en mr. I. Helmich, leden, in aanwezigheid van mr. M.L. Bressers, griffier. De beslissing is uitgesproken op 23 december 2021 en zal openbaar worden gemaakt door publicatie op rechtspraak.nl.

griffier

voorzitter

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op:

24 DEC 2021

Bent u het niet eens met deze uitspraak?

Als u het niet eens bent met deze uitspraak, kunt u een brief sturen naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin u uitlegt waarom u het er niet mee eens bent. Dit heet een beroepschrift. U moet dit beroepschrift indienen binnen 6 weken na de dag waarop deze uitspraak is verzonden. U ziet deze datum hierboven.

Voor kopie conform de griffier

Bijlage**Woningwet****Artikel 27**

1. Aan de goedkeuring van Onze Minister, op een daartoe strekkend verzoek van de toegelaten instelling, zijn, behoudens in bij of krachtens algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen, onderworpen de besluiten van het bestuur omtrent:
- het vervreemden van onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de toegelaten instelling, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom daarvan;
 - het vervreemden door de toegelaten instelling van aandelen in een dochtermaatschappij en
 - overdracht of overgang van de door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming dan wel een overwegend deel van die onderneming aan een derde.
2. Onze Minister kan besluiten om een besluit als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel a of c, niet goed te keuren in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, met dien verstande dat onder betrokkene als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van die wet:
- voor de toepassing van de artikelen 3, 4, 12, 26, 30 en 32 van die wet wordt verstaan de wederpartij van de toegelaten instelling en
 - voor de toepassing van de artikelen 28, derde lid, en 33 van die wet die wederpartij mede wordt verstaan.
3. Voordat Onze Minister toepassing geeft aan het tweede lid, kan hij het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies vragen als bedoeld in artikel 9 van die wet.
4. Een besluit als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel a of b, dat wordt genomen of uitgevoerd zonder dat Onze Minister het heeft goedgekeurd, is nietig.
5. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het verzoek, bedoeld in het eerste lid, te verstrekken gegevens, de wijze waarop Onze Minister degenen die een belang hebben bij de goedkeuring, bedoeld in dat lid, daarbij betreft en de gronden waarop Onze Minister zodanige besluiten kan goedkeuren dan wel zijn goedkeuring daaraan kan onthouden.

Artikel 45

1. De toegelaten instellingen, de met hen verbonden ondernemingen van welke zij de enige aandeelhoudster zijn en de samenwerkingsvennootschappen zijn uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting. Indien een toegelaten instelling een deel van de aandelen van een met haar verbonden onderneming houdt, is die onderneming, overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, ten minste naar rato van dat deel werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting.
2. Het gebied van de volkshuisvesting omvat uitsluitend het door de toegelaten instelling of door een met haar verbonden onderneming:
- doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige woongelegenheden en aanhorigheden en die van toegelaten instellingen of met hen verbonden ondernemingen, daarop vestigen van een

- recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
- in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden en die van toegelaten instellingen of met hen verbonden ondernemingen, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;
 - aan bewoners van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en aan leden van wooncoöperaties aan welke zij zodanige woongelegenheden heeft vervreemd, verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, en, aan personen die haar te kennen geven een zodanige woongelegenschap te willen betrekken, verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met hun huisvesting;
 - doen bouwen en verwerven van gebouwen die een maatschappelijke gebruiksbestemming hebben en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige gebouwen en aanhorigheden en die van toegelaten instellingen of met hen verbonden ondernemingen, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
 - in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar gebouwen als bedoeld in onderdeel d en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden en die van toegelaten instellingen of met hen verbonden ondernemingen, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;
 - bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling of van woongelegenheden als bedoeld in het zevende lid, en artikel 45a of ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden, voor zover:
 - dat bijdragen als zodanig onderdeel uitmaakt van afspraken als bedoeld in artikel 44, tweede lid;
 - met dat bijdragen per woongelegenschap als bedoeld in het zevende lid, onderdeel a, artikel 45a, eerste lid, onderdeel a, en artikel 47, eerste lid, onderdeel b, ten hoogste een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen bedrag is gemoeid;
 - doen bouwen en verwerven van gebouwen die een bedrijfsmatige gebruiksbestemming hebben en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige gebouwen en aanhorigheden en die van toegelaten instellingen of met hen verbonden ondernemingen, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
 - in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar gebouwen als bedoeld in onderdeel g en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden en die van toegelaten instellingen of met hen verbonden ondernemingen, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;
 - verrichten van de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd in de onderdelen a tot en met h, waartoe behoren het verwerven of slopen van onroerende zaken, indien dat geschiedt met het oog op het op de grond waar die zaken gelegen zijn verrichten van werkzaamheden overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens de onderdelen a, d en g, het derde of vierde lid en het zesde lid;

j. verlenen van diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie, waaronder mede begrepen het toewijzen van woongelegenheden en aanhorigheden, van haar verbonden ondernemingen of van toegelaten instellingen en met hen verbonden ondernemingen;

k. verlenen van diensten ten behoeve van de administratie van huurdersorganisaties of bewonerscommissies, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

3. Het gebied van de volkshuisvesting omvat de werkzaamheden, genoemd in het tweede lid, onderdelen d tot en met h, die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en, voor zover daarmee verband houdende, de werkzaamheden, bedoeld in het tweede lid, onderdeel i, voor zover deze worden verricht in gebieden waar woongelegenheden in eigendom van toegelaten instellingen gelegen zijn, en voor zover de gebouwen, bedoeld in de onderdelen d en g van dat lid, een op een wijk, buurt of buurtschap in een zodanig gebied gerichte functie hebben.

4. Het gebied van de volkshuisvesting omvat de werkzaamheden, genoemd in het tweede lid, onderdelen a tot en met h, die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en, voor zover daarmee verband houdende, de werkzaamheden, bedoeld in het tweede lid, onderdeel i, voor zover:

- a. zij worden verricht in gebieden waar woongelegenheden in eigendom van toegelaten instellingen gelegen zijn, en voor zover de gebouwen, bedoeld in de onderdelen d en g van dat lid, een op een wijk, buurt of buurtschap in een zodanig gebied gerichte functie hebben;
- b. zij worden verricht op bebouwde grond;
- c. indien zij door toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen worden verricht op niet bebouwde grond: die werkzaamheden bijdragen aan de diensten van algemeen economisch belang welke aan hen ingevolge artikel 47, eerste lid, zijn opgedragen, en
- d. indien werkzaamheden als genoemd in het tweede lid, onderdeel g, en, voor zover daarmee verband houdende, werkzaamheden als bedoeld in het tweede lid, onderdeel i, door andere met toegelaten instellingen verbonden ondernemingen worden verricht op niet bebouwde grond: die werkzaamheden bijdragen aan het verrichten van hun andere werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

5. Het derde lid, het vierde lid, aanhef en onderdelen a en b, en het ten aanzien daarvan bepaalde krachtens het zesde lid, is niet van toepassing op met toegelaten instellingen verbonden ondernemingen, met uitzondering van samenwerkingsvennootschappen.

6. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent het toepassingsbereik van het tweede lid, onderdelen a, b, c, d, f, g, i, j en k, en derde en vierde lid.

7. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen gevallen worden bepaald waarin en voorwaarden worden gesteld waaronder het de toegelaten instellingen, de met hen verbonden ondernemingen en de samenwerkingsvennootschappen, is toegestaan om de volgende werkzaamheden te verrichten, die alsdan tot het gebied van de volkshuisvesting behoren:

- a. het toewijzen en verhuren van woongelegenheden en aanhorigheden van derden;
- b. het in stand houden van en het treffen van kleinschalige voorzieningen aan gebouwen en woongelegenheden en aanhorigheden van derden;
- c. het huren van gebouwen en woongelegenheden en aanhorigheden van derden, ten behoeve van het verrichten van de werkzaamheden, bedoeld in de onderdelen a en b, en

d. het verlenen van diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie van derden, voor zover die werkzaamheden betrekking hebben op verhuur van woongelegenheden en aanhorigheden.

Artikel 47, eerste lid

1. Als diensten van algemeen economisch belang zijn, behoudens het bepaalde bij en krachtens de artikelen 50 en 50a en artikel II, derde lid, derde en vierde volzin van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, aan de toegelaten instellingen en aan de samenwerkingsvennootschappen opgedragen:
- a. het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting;
 - b. het doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde te verhuren woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
 - c. het bezwaren, verhuren, vervreemden en doen slopen van voor permanent verblijf bedoelde te verhuren woongelegenheden die geen zelfstandige woning zijn als bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met een huurprijs die hoger is dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
 - d. het doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde, anders dan in verband met verhuren toe te wijzen, woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede het bezwaren, toewijzen, vervreemden en doen slopen van haar zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
 - e. de werkzaamheden, genoemd in het bepaalde bij en krachtens artikel 45, tweede lid, onderdelen b en c, en zesde lid, voor zover zij woongelegenheden als bedoeld in onderdeel b, c of d van dit artikel of hun onroerende of infrastructurele aanhorigheden betreffen;
 - f. de bij algemene maatregel van bestuur te bepalen werkzaamheden als genoemd in het bepaalde bij en krachtens artikel 45, tweede lid, onderdelen d, e en f, en derde en zesde lid;
 - g. de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd en bedoeld in de onderdelen a tot en met f, waartoe behoren het verwerven of slopen van onroerende zaken, indien dat geschiedt met het oog op het op de grond waar die zaken gelegen zijn verrichten van werkzaamheden overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens de onderdelen b, d en f en het vijfde lid;
 - h. de werkzaamheden, genoemd in het bepaalde bij en krachtens artikel 45, tweede lid, onderdeel j, en zesde lid, voor zover zij worden verricht ten behoeve van andere toegelaten instellingen en noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd en bedoeld in de onderdelen a tot en met f, en
 - i. de werkzaamheden, genoemd in het bepaalde bij en krachtens artikel 45, tweede lid, onderdeel k, en zesde lid.

Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Artikel 25

1. Het verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet gaat vergezeld van:

- a. een uiteenzetting van het belang voor de volkshuisvesting van het ter goedkeuring voorgelegde besluit;
 - b. in geval van een vervreemding: de ontwerpkoopovereenkomst die de toegelaten instelling voornemens is met de beoogde verkrijger te sluiten en
 - c. een verklaring als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens omtrent het gedrag van de beoogde verkrijger of begunstigde.
2. In geval van vervreemding van een woongelegenheid voor eigen gebruik gaat het verzoek tevens vergezeld van de marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde van de woongelegenheid.
3. In geval van vervreemding van een woongelegenheid niet voor eigen gebruik, of aan een andere rechtspersoon dan een toegelaten instelling, of in geval van vervreemding van een gemengd complex, gaat het verzoek tevens vergezeld van: a. de zienswijze van de gemeente waar die woongelegenheid of dat complex is gelegen en van de betrokken bewonersorganisatie;
- b. een verklaring van de beoogde verkrijger dat hij zich als een sociale verhuurder zal gedragen;
 - c. de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde van die woongelegenheid of dat complex, en
 - d. tenzij de beoogde verkrijger een dochtermaatschappij van de vervreemdende toegelaten instelling is:

1°. bescheiden waaruit blijkt dat die woongelegenheid, indien zij verhuurd is, allereerst gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder tegen een prijs van ten hoogste de marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde en

2°. bescheiden waaruit blijkt dat die woongelegenheid of dat complex vervolgens gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan toegelaten instellingen en, behoudens in het geval dat de toegelaten instelling 5% of meer van de aandelen van de beoogde verkrijger houdt, in het openbaar, aan elke andere gegadigde in Nederland, waarbij bij interesse voorrang is gegeven aan andere toegelaten instellingen.

4. In geval van vervreemding van een gebouw dat een maatschappelijke gebruiksbestemming heeft als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, gaat het verzoek tevens vergezeld van:

- a. de zienswijze van de gemeente waar dat gebouw is gelegen en, indien dat gebouw verhuurd is, van de huurder;
- b. de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde van dat gebouw, en
- c. tenzij de beoogde verkrijger een dochtermaatschappij van de vervreemdende toegelaten instelling is:

1°. bescheiden waaruit blijkt dat het gebouw, indien het verhuurd is, gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder en

2°. tenzij de toegelaten instelling 5% of meer van de aandelen van de beoogde verkrijger houdt, bescheiden waaruit blijkt dat dat gebouw gedurende ten minste vier weken, in het openbaar, te koop is aangeboden aan elke gegadigde in Nederland.

5. In geval van vervreemding van een andere onroerende zaak dan die, genoemd in het tweede tot en met vierde lid, van vestiging van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een onroerende zaak of van overdracht van de economische eigendom van een onroerende zaak gaat het verzoek tevens vergezeld van de zienswijze van de gemeente waar die onroerende zaak is gelegen en de bij ministeriële regeling bepaalde andere zienswijzen.

6. Het verzoek, bedoeld in het eerste lid, wordt ingediend met gebruikmaking van een door Onze Minister beschikbaar te stellen formulier. Onze Minister bevestigt binnen twee weken de ontvangst van een zodanig verzoek.

7. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij een verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet over te leggen gegevens.

Artikel 25a

1. Artikel 25, derde lid, onderdeel a, is niet van toepassing in geval van vervreemding van een geliberaliseerde woongelegenheid.

2. Artikel 25, derde lid, onderdeel a, is tevens niet van toepassing in geval van vervreemding van een potentieel te liberaliseren woongelegenheid, of in geval van vervreemding van een gemengd geliberaliseerd complex, met dien verstande dat: a. de zienswijze, bedoeld in artikel 25, derde lid, onderdeel a, alleen dan niet bij de aanvraag hoeft te worden overlegd, indien:

1°. met de gemeente waar die woongelegenheid is gelegen op grond van artikel 44, tweede lid, van de wet, afspraken zijn gemaakt over de bouw van huurwoningen waarvan de huurprijs lager is dan het bedrag, genoemd in artikel 20, tweede lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag, en met de voorgenomen vervreemding het totale aantal in dat tijdvak te vervreemden woongelegenheden als bedoeld in dit onderdeel, niet meer bedraagt dan de op grond van die afspraken voor dat tijdvak te realiseren woningen als hiervoor bedoeld, en

2°. die woongelegenheid wordt vervreemd onder het beding dat zij ten minste zeven jaar na de eigendomsoverdracht als gevolg van de vervreemding voor verhuur met een huurprijs van ten hoogste € 850,- bestemd blijft; b. dat uit de bescheiden, bedoeld in artikel 25, derde lid, onderdeel d, in dat geval niet hoeft te blijken dat die woongelegenheid, indien zij verhuurd is, gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder tegen een prijs van ten hoogste de marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde.

3. Artikel 25, derde lid, onderdeel b, is niet van toepassing in geval van vervreemding van een geliberaliseerde woongelegenheid, een potentieel te liberaliseren woongelegenheid of een gemengd geliberaliseerd complex.

4. In geval van vervreemding van een geliberaliseerde woongelegenheid, een potentieel te liberaliseren woongelegenheid of een gemengd geliberaliseerd complex hoeft uit de bescheiden, bedoeld in artikel 25, derde lid, onderdeel d, niet te blijken dat die woongelegenheid, indien zij verhuurd is, gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder en aan andere toegelaten instellingen tegen een prijs van ten hoogste de marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde.

Artikel 26

1. Onze Minister keurt een besluit als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet, uitsluitend goed, indien:

- a. in geval van vervreemding van een blijvend gereguleerde woongelegenheid niet voor eigen gebruik of van een gemengd gereguleerd complex: die woongelegenheid of dat complex wordt vervreemd tegen een prijs van ten minste de getaxeerde marktwaarde of de

WOZ-waarde en onder het beding dat die woongelegenheid of de van dat complex deel uitmakende woongelegenheden ten minste zeven jaar na de eigendomsoverdracht als gevolg van die vervreemding voor verhuur bestemd blijven;

b. in geval van vervreemding van een geliberaliseerde of potentieel te liberaliseren woongelegenheid niet voor eigen gebruik, van een gemengd geliberaliseerd complex, of van een gebouw dat een maatschappelijke gebruiksbestemming heeft als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet: die woongelegenheid, dat complex of dat gebouw wordt vervreemd tegen een prijs van ten minste de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde.

2. Onze Minister keurt een besluit als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet niet goed, indien de verklaring, bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens omtrent het gedrag van de beoogde verkrijger of begunstigde, of de verklaring, bedoeld in artikel 25, derde lid, onderdeel b, onder 2°, niet is overgelegd, en, in geval van een vervreemding, indien en zolang artikel 4 van toepassing is. Hij kan voorts besluiten een besluit als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet niet goed te keuren, indien:

a. het belang van de volkshuisvesting naar zijn oordeel beter is gediend met het niet nemen van een zodanig besluit ten aanzien van de betrokken onroerende zaak of het nemen van een zodanig besluit ten aanzien van die zaak, waarbij de verkrijger of de begunstigde een ander is dan de blijkens het ter goedkeuring voorgelegde besluit beoogde verkrijger of begunstigde;

b. dat besluit er naar zijn oordeel toe zou leiden dat de financiële continuïteit van de toegelaten instelling niet voldoende is gewaarborgd of

c. de betrokken over te leggen bescheiden niet zijn overgelegd of onjuist zijn, of indien een overgelegde andere verklaring, of een overgelegde zienswijze daartoe naar zijn oordeel aanleiding geeft.

3. Onze Minister kan het bepaalde bij of krachtens het eerste en tweede lid buiten toepassing laten, of bepalen dat het door de toegelaten instelling overleggen van bescheiden waaruit blijkt dat een aanbidding aan de huurder als bedoeld in artikel 25, derde lid, onderdeel d, onder 1° of onder 2°, heeft plaatsgevonden niet vereist is, indien ten aanzien van de betrokken toegelaten instelling een situatie als bedoeld in artikel 29, eerste lid, van de wet of 57, eerste lid, onderdeel a, van de wet van toepassing is

4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het tweede en derde lid.

Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Artikel 9

1. Voor de toepassing van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 22 tot en met 26a van het besluit:

a. wordt een taxatierapport met betrekking tot onroerende zaken van een toegelaten instelling niet opgesteld dan nadat die toegelaten instelling aan de taxateur heeft medegedeeld welk aantal onroerende zaken zij voornemens is te vervreemden, waarbij woongelegenheden in een complex door haar zodanig worden onderscheiden in bouwkundige typen, dat aannemelijk is dat woongelegenheden per zodanig type dezelfde marktwaarde hebben en dat elk zodanig type woongelegenheden een verschillende marktwaarde heeft;

b. kan in dat taxatierapport worden volstaan met het taxeren van één woongelegenheid per type als bedoeld in onderdeel a;

c. bevat dat taxatierapport de wijze waarop de taxateur de waarde van de betrokken onroerende zaken heeft bepaald, en

d. is dat taxatierapport op het tijdstip van ondertekening van een koopovereenkomst, strekkende tot vervreemding van een daarin getaxeerde woongelegenheid, niet ouder dan zes maanden, of niet ouder dan vierentwintig maanden, met dien verstande dat het taxatierapport in dat laatste geval vergezeld gaat van een markttechnische update van maximaal drie maanden oud.

2. Het register, bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van getaxeed, van het besluit is het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs of een gelijkwaardig register dat ten minste voorziet in:

a. doorlopend toezicht op de naleving van de gedragsregels;

b. een meldplicht indien geregistreerde taxateurs handelen in strijd met de gedragsregels, en

c. in onafhankelijke tuchtspraak.

Wet op het overleg huurders verhuurder

Artikel 1

1. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder: (...)

f. huurdersorganisatie: vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en;

1°. van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;

2°. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;

3°. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en

4°. die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;

g. bewonerscommissie: commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en die voldoet aan onderdeel f, onder 2° tot en met 4°. (...).

Artikel 2

1. Indien met betrekking tot de woongelegenheden of een of meer wooncomplexen van een verhuurder meer huurdersorganisaties zijn opgericht, geldt deze wet voor al die huurdersorganisaties, tenzij de verhuurder en die huurdersorganisaties gezamenlijk anders afspreken.

2. Indien ten aanzien van alle woongelegenheden van een verhuurder één huurdersorganisatie is opgericht, worden de huurdersorganisaties die zijn opgericht met betrekking tot een of meer wooncomplexen van die verhuurder, niet aangemerkt als huurdersorganisatie, tenzij:

a. de verhuurder voornemens heeft die betrekking hebben op onderwerpen die rechtstreeks te maken hebben met die wooncomplexen, en de huurdersorganisatie die is opgericht met betrekking tot een of meer wooncomplexen, de belangen van de betrokken huurders met betrekking tot die onderwerpen behartigt, dan wel

b. de verhuurder en de in de aanhef eerstbedoelde huurdersorganisatie anders zijn overeengekomen, onverminderd het bepaalde in onderdeel a.

3. Tot de onderwerpen, bedoeld in het tweede lid, onderdeel a, worden in elk geval gerekend de onderwerpen, genoemd in artikel 3, tweede lid, onderdelen b, h en j.

Aan: Gemeenteraad Utrecht
t.a.v. gemeenteraadsleden
Korte Minrebroederstraat 2
Postbus 16200
3500 CE Utrecht
E raadsleden@utrecht.nl

Utrecht, 24 mei 2021

Onderwerp: reactie over "prestatieafspraken 2021"

Sub-onderwerpen:

- **onthutsende** *Woningnet* informatie vooral voor woningzoekenden
- **ondermijning** *Huisvestingsverordening Utrecht* (alle woningen zelf toewijzen)
- 'illegale' contracten aangaan,
'illegaal' 'omkatten' *campuswoningen*,
'illegaal' verloten met voorwaarden, etc.
- minder kansrijke woningzoekenden **zowel buiten- als uitsluiten**
(verhuurder wil zelf gaan bepalen wie, waar voor hoelang mag wonen)
- huurdersorganisaties functioneren nog steeds niet
(zeker niet bij tegenstrijdige belangen; vaste en tijdelijke huurders)
(wanneer zorgelijke signalen serieus nemen; zorgplicht)
- **voortdurend woonzekerheid** blijven **aantasten**
(koop breekt geen huur, maar simpele beleidswijziging breekt huurbescherming volledig af)
- **vermorzelen kwetsbare huurders** ongewenst (wederom dreigen met huisuitzettingen)

Geachte raadsleden,

Als vervolg op al hetgeen ik eerder over de prestatieafspraken in 2020 schreef deze aanvulling. Nu het onderwerp tijdens zowel commissie- als raadsvergadering besproken gaat worden lijkt het mij niet verkeerd U nader te informeren; het aantal essentiële pagina's is minder omvangrijk, dan het lijkt.

Ingegeven na het terugkijken van de *online* raadsinformatiebijeenkomst van 6 april 2021. Zeer opvallend was de inbreng van de verschillende bestuurders van de toegelaten instellingen; een van hen had duidelijk meer oog voor het mogelijke verlies aan (huur)opbrengsten dan voor de huurders en de ander (*Bo-ex*) maakte zich juist zorgen over de steeds langer worden wachtlijsten vanwege het 'voordringen' van allerlei andere woningzoekenden. Dit laatste werd wel duidelijk na de bestudering van de verhuurde woningen aan woningzoekenden op de wachtlijst bij *Woningnet*; schrikbarend laag percentage huurwoningen dat de afgelopen maanden via de normale weg zijn toegewezen; zie pag.14/60.

Verder hebben zich enkele nieuwe ontwikkelingen in het Utrechtse corporatieland voorgedaan of zijn aangekondigd, die mogelijk relevant zijn voor de bespreking van de prestatieafspraken.

Dit is vooral ingegeven met het lezen van het **Portefeuille Strategie 2020-2030 SSH** van 27 januari 2021; zie bijlage en i.h.b. voor samenvatting pag.6/60. In dit stuk wordt niet alleen de *Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 (Hvv2019)* maar ook de bedoelingen van de **prestatieafspraken** en andere wet- en regelgeving '**ondermijnt**'. Ik kan mij niet voorstellen, dat zowel Uw College als Uw gemeenteraad met dit toekomstbeeld (dat bij deze toegelaten instelling leeft) akkoord gaat en dat toegelaten instellingen een loopje mogen nemen met wat dwingendrechtelijk hen door o.a. het *Burgerlijk Wetboek*, de *Woningwet* en de *Wet op het overleg huurders verhuurder* is

opgelegd en dat zij uiteindelijk zelf bepalen wie, welke woning en voor hoelang krijgt toegewezen^[1]; anders gezegd: U als gemeenteraad stemt toch niet in om buiten spel gezet te worden over zaken waarover uitsluitend U gaat en beslist. Verhuurders w.o. toegelaten instellingen moeten stoppen met het lobbyen achter de schermen, want dergelijke gedragingen ondermijnen wel degelijk het vertrouwen van burgers in onze overheid.

↓

{inleiding}

Hoezo "gun student de stap naar zelfstandig wonen", als dit slechts in deze vorm mogelijk is, als alle andere woningzoekenden waaronder leeftijdsgenoten worden **gediscrimineerd**. De meest kansrijke groep woningzoekenden worden meer dan **voorgetrokken** boven de andere woningzoekenden; **eerst als student en nu weer als pas-afgestudeerde**; is dit faire tot de andere woningzoekenden die eerst voldoende inschrijftijd moeten opbouwen. Dit wegens leeftijd, opleidingsniveau en afstudeermoment.

Wat is het verschil tussen pas-afgestudeerde en niet-student? Beiden zijn woningzoekend. Beiden hebben mogelijk te weinig inschrijftijd bij *Woningnet*. De een is vanwege zijn diploma hoger onderwijs kansrijker, dan de ander zonder zo'n diploma.

Vergeet niet dat alle SSH-huurders met een *campuscontract* vanaf het allereerste moment weten onder welke condities zij de woning met voorrang toegewezen hebben gekregen; de **grondgedachte van de campuscontract-wetgeving is dat de verhuurder niet voor andere woonruimte hoeft te zorgen** als de huurder met een *campuscontract* niet meer studeert en dit is ook het verhaal dat de toegelaten instelling SSH bij de uitrol van de *campuscontracten* (2006-2016) steeds bij de rechters heeft ingebracht.

Uw gemeenteraad bepaalt immers via de Hvv2019 en op basis van geen enkele stuk/verordening op welke wijze de schaarse voorraad sociale woningen binnen de gemeente Utrecht moet worden verdeeld. **Afspraken maken over woonruimte-verdeling buiten de Hvv2019 om is sinds 1 januari 2015 wettelijk niet langer toegestaan.**

Vergeet niet: **het koepelbestuur van de huurdersvereniging vraagt de huurders te vaak nooit iets of incidenteel te laat iets**, maar de gevolgen van haar handelen komen wel voor rekening van de huurders die zij meent te vertegenwoordigen. Evenmin heeft dit bestuur de huurders geïnformeerd. Puur dankzij de collegebrief aan Uw

¹ Citaat uit *Portefeuille Strategie 2020-2030 SSH*; zie bijlage pagina 24:

"Een deel van ons bezit kunnen we zelf toewijzen. Hierdoor hebben we de doorstroming uit onze studenteneenheden naar zelfstandige woningen deels in de hand. Het grootste deel van onze doorstarterswoningen kunnen we nog niet zelf toewijzen. **We gaan met de gemeente Utrecht in gesprek om al ons bezit zelf toe te kunnen wijzen.** Door het verlenen van 'voorrang' van onze afgestudeerde studenten in onze doorstarterswoningen, verspoeden we de doorstroming in de studentenvoorraad."

→ SSH suggereert hier, dat zij over *woonruimteverdeling* (=Hvv2019) gaat en niet Uw gemeenteraad. SSH bepaalt wie, waar en voor hoelang mag wonen waarbij uitsluiten van andere woningzoekenden geen punt is; riekt naar discriminatie van niet-afgestudeerde of niet-gestudeerde jongeren niet eerder hurend bij SSH.

Is dit wat ons College wil? Is dit wat ons gemeenteraad wil? Hoe zit het met naleven van Hvv2019 door verhuurders i.h.b. toegelaten instellingen en dus met de handhaving op het niet naleven van Hvv2019? Niemand staat toch boven de wet.

gemeenteraad nemen huurders voor het eerst kennis van zaken relevant voor deze huurders. Zo gaat het al jaren.

Vergeet niet: dat de toegelaten instelling SSH **al jaren de woonzekerheid/huurrechten** van zittende huurders **ter discussie** stelt en zal blijven stellen; iets dat niet past bij goed verhuurderschap.

Eerst met de invoering van de *campuscontracten* (2006-2016) en nu met de invoering van de *jongerencontracten* (2019-2020); het gaat hierbij wel om zelfstandige woningen die verhuurder SSH (volgens de regels van de Hvv2019) weldegelijk via *Woningnet* moet aanbieden en toewijzen maar dit doet zij niet, terwijl Uw gemeenteraad de spelregels in de Hvv2019 voor ook de SSH toch duidelijk heeft vastgesteld.

Ook is het heel vreemd, dat rond het ingevoerde *short stay*-beleid door de gemeente aan de SSH geen enkele beperking is opgelegd qua ten minste de aantallen om de verdringing van andere reguliere studenten en andere woningzoekenden te voorkomen en om de onderwijsinstellingen aan te zetten tot het matigen van het ongebreideld blijven 'ronselen' van *internationale studenten*. De SSH is gehouden aan de door de wetgever opgelegde regels behorend bij toegelaten instellingen; toegelaten instellingen mogen geen *Short Stay*-huurovereenkomsten^{[9][10]} met huurders aangaan die tussentijds niet opzegbaar zijn.

Eerst is dit allemaal mogelijk als bestuurders graag "over-huurders-zonder-huurders" praten. Het BoKS-bestuur (koepel bij verhuurder SSH) is hierin **niet uniek**. Ook bij **Huurders Netwerk Mitros** (HNM; koepel bij verhuurder Mitros) en **Stedelijk Overleg Commissies Bo-Ex'91** (STOK; koepel bij verhuurder Bo-ex) **dezelfde problemen**; "over- huurders-zonder-huurders"; zo erg zelfs dat het bestuur van verhuurder Bo-ex de huurderskoepel STOK niet meer erkent en welke koepel ondertussen ook niet meer bestaat; iets dat al in het najaar 2019 is gaan spelen; verhuurder Bo-ex wil wel met een nieuwe huurdersorganisatie/-koepel in zee gaan, maar dan wel met bestuursleden die de huurders willen en wiens bestuursleden niet steeds voortkomen uit hetzelfde clubje huurders.

Vele signalen (dat een groot aantal huurderskoepels binnen de Utrechtse gemeente geen huurdersorganisatie in de zin van de Wohv zijn, omdat zij **niet aan de vier wettelijke eisen van deze Wohv**^[2] **voldoen**), hebben Uw gemeenteraad al meermaals weten te bereiken. Aanhoudende en serieuze signalen over niet wettelijk handelen van besturen van huurderskoepels kan het College toch niet blijven negeren. Zeker als bestuursleden 'toegeven', dat zij niet volgens de wettelijke en statutaire spelregels zijn gekozen en benoemd. Signalen kunnen en mogen toch niet blijvend genegeerd worden. Ontstaat op een bepaald moment niet de zorgplicht om iets te doen, want het gaat wel om een grote groep inwoners van onze stad die door ongewenst gedrag van de koepelbesturen en verhuurders kunnen worden vermorzeld;

² *Art.1 lid 1 sub f Wohv:*

- f. huurdersorganisatie: vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het **behartigen van de belangen van huurders** en:
- 1°. van **welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;**
 - 2°. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
 - 3°. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
 - 4°. die **alle huurders** van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt **om zich** bij haar **aan te sluiten;**

het enquêterapport "ongekend onrecht" laat zien wat de **jarenlange uitwerking** van een **sluipend proces** is als jarenlang serieuze signalen worden genegeerd. De erkenning van de koepel door de verhuurder is mijns inziens geen vrijbrief om dan serieuze signalen over het disfunctioneren van een huurderskoepel te (blijven) negeren.

Het zal U niet verbazen, dat vele huurderskoepels gelukkig behoorlijk terughoudend zijn wegens de *corona*-gebeurtenissen en dat bij sommige andere koepels alle remmen los zijn gegaan; door grootschalig doorgevoerde statutenwijzigingen hebben de afgevaardigden van de huurders met vaste contracten binnen hun huurderskoepel feitelijk niets meer in te brengen daar de afgevaardigden van huurders met tijdelijke contracten de absolute meerderheid hebben gekregen; overduidelijk is hier misbruik van de *corona*-situatie gemaakt, dat hierna voor U nog meer duidelijk zal zijn als de mond van leden met een gezond tegengeluid wordt gesnoerd.

In het laatste geval geeft een van die koepels op een volstrekt eigen manier invulling aan de *Tijdelijke wet COVID-19 van Justitie en Veiligheid*^[4]. Vergeet niet, dat ons *Burgerlijk Wetboek*^[1] fysiek vergaderen dwingendrechtelijk voorschrijft; via welke statuten dan ook kan deze verplichting niet buiten werking worden gesteld. Slechts zolang deze tijdelijke *covid*-noodwet van kracht is, kan het bestuur *online* in plaats van in plaats van *fysiek* vergaderen maar dan dient het bestuur wel alle wettelijke voorschriften van deze tijdelijke *covid*-noodwet na te leven. De bestuursleden van deze koepel denken hier heel anders over. Tijdens de *online algemene vergaderingen* van 13 oktober 2020 en 11 mei 2021 heeft dit bestuur niet-haperende verbindingen van een van de geïdentificeerde leden om deze vergaderingen te kunnen volgen (=luisteren; eenrichtingsverkeer qua communicatie) tegen de harde voorwaarden van de *Tijdelijke wet COVID-19 Justitie en Veiligheid*^{[3][4]} in meerdere keren afgebroken. Evenmin weigert dit bestuur de tijdig ingediende vragen te beantwoorden.

³ *Artikel 2:38 lid 1 Burgerlijk Wetboek*

Behoudens het in het volgende artikel bepaalde, hebben **alle leden** die niet geschorst zijn, **toegang tot de algemene vergadering en hebben daar ieder één stem**; een geschorst lid heeft toegang tot de vergadering waarin het besluit tot schorsing wordt behandeld, en is bevoegd daarover het woord te voeren. De statuten kunnen aan bepaalde leden meer dan één stem toekennen. → hier gaat het om fysieke vergaderingen

⁴ *Tijdelijke wet COVID-19 Justitie en Veiligheid*

Artikel 6. (algemene vergadering verenigingen)

1. In afwijking van artikel 38 lid 1 kan het bestuur bepalen dat leden geen fysieke toegang hebben tot de algemene vergadering, onder de volgende voorwaarden:
 - a. de algemene vergadering is langs elektronisch weg **voor leden te volgen**; en
 - b. de leden zijn **tot uiterlijk 72 uur voorafgaand aan de vergadering** in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of elektronisch vragen te stellen over de onderwerpen die bij de oproeping zijn vermeld.
2. De in lid 1 onder b bedoelde **vragen worden uiterlijk tijdens de vergadering**, al dan niet thematisch, **beantwoord** en deze antwoorden worden op de website van de vereniging geplaatst of via een elektronisch communicatiemiddel toegankelijk gemaakt voor de leden.
3. **Het bestuur spant zich** ervoor **in** dat tijdens de vergadering langs elektronische weg of anderszins nadere vragen kunnen worden gesteld, tenzij dit in het licht van de omstandigheden van dat moment in redelijkheid niet kan worden gevegd. De voorzitter van de vergadering kan een en ander nader bepalen in het belang van de orde van de vergadering.
4. Enige afwijking van de leden 2 en 3 heeft geen gevolgen voor de rechtsgeldigheid van de besluitvorming die in de vergadering heeft plaatsgevonden.
5. Voor zover de statuten zulks niet bepalen, kan, in aanvulling op artikel 38 lid 6, het bestuur bepalen dat het stemrecht slechts kan worden uitgeoefend door middel van een elektronisch communicatiemiddel.
6. Voor zover de statuten zulks niet bepalen, kan, in aanvulling op artikel 38 lid 8, het bestuur bepalen **dat stemmen die voorafgaand aan de algemene vergadering door middel van een elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht gelijk worden gesteld met stemmen die ten tijde van de vergadering worden uitgebracht**.

Tot op heden nog geen enkel antwoord van het koepelbestuur gekregen. Het juridisch duiden van het niet naleven van de voorschriften van de tijdelijke *corona*-noodwet lijkt mij niet echt nodig.

Hoezo handel je dan in het belang van de leden/huurders!?

Over het algemeen krijgen de verenigingsleden van deze koepel geen of zwaar zwart (lees: wit) afgelakte stukken aangeleverd. Ook als het om bestuursverslagen gaat. Vele stukken worden door dit bestuur als strikt betrouwbaar aangemerkt. Allemaal stukken die ook aan de kascommissies worden onthouden, opdat de kascommissies feitelijk onvoldoende haar werk kan doen. Een van de taken van de kascommissie is om te checken of het voortbestaan van de vereniging niet in gevaar is en dit niet alleen vanwege financiële aangelegenheden maar ook vanwege het gevoerde beleid.

Deze koepel past deze werkwijze zelfs toe op stukken die al volledig openbaar zijn.

Overduidelijk wordt er *over-huurders-zonder-huurders* gesproken. Hoezo is deze club aan te merken als een huurdersorganisatie in de zin van *Wet op het overleg huurders verhuurder*^[2], als de meest elementaire verplichtingen richting huurders niet eens worden nageleefd.

Tot zover de korte inleiding. Hierna meer over

- het rapport *Portefeuille Strategie 2020-2030 SSH*; wederom 'vrijmaken' woningen,
- het aanbieden en toewijzen van *Woningnet*-woningen buiten *Woningnet* om; bevindingen zeer **onthutsend**,
- het niet willen respecteren van bestaande huurcontracten (zittende huurders dreigen echt dakloos te worden) door onwettig handelen verhuurder; recente adviesaanvraag^{[5][6]} inzake *ex-Bo-ex*-huurders toont aan dat deze huurders vogelvrij zijn en dat hun nieuwe verhuurder *bestaande contracten weigert te respecteren* (=handelend tegen dwingendrechtelijke BW-wetgeving), ondanks eerdere gedane toezeggingen^[5], etc

5 Citaat uit 1^{ste} adviesaanvraag inzake uitruil woningen Bo-ex en SSH; 22 oktober 2020:

"De **huurovereenkomsten worden overgenomen zoals ze zijn met alle rechten en verplichtingen**." → Hoe waar is dit!?

6 Citaat uit 2^{de} adviesaanvraag "toewijzingsmethodiek onzelfstandige woningen Bo-Ex"; 12 april 2021:

"**Alle huurders** van deze huizen (bestaande en nieuwe) **krijgen een campuscontract** van de SSH **aangeboden**. Dit betekent dat de huidige bewoners die niet meer studeren de woning op termijn moeten verlaten om plaats te maken voor eerdergenoemde doelgroep. Net als bij de reguliere campuscontrole krijgen deze bewoners een jaar de tijd om andere woonruimte te vinden. Deze specifieke woonvorm dient immers geen doel wanneer de woningen nog bewoond worden door huurders die student noch actief wedstrijdroeier bij Orca meer zijn.

In de huurovereenkomsten wordt het coöptatierecht vastgelegd evenals de gronden voor en de procedure van beëindiging van dit recht. De SSH zal de toewijzing niet actief controleren. Als er in de toekomst evenwel aanwijzingen zijn dat er in de huizen niet-wedstrijdroeiers van Orca wonen, zal de SSH het coöptatierecht beëindigen. Mochten de twee huizen niet met bovenstaande mee willen gaan, dan vallen ze onder de groep 'niet formele woongroepen' en is het volgende voorstel van toepassing."

"**Juridisch gezien kan** een situatie waarin **gewoonterecht** is ontstaan ten aanzien van de toewijzing van eenheden, **door de verhuurder worden beëindigd**. Hierbij wordt de verhuurder geacht een redelijke overgangstermijn in acht te nemen. Op grond van jurisprudentie zou die termijn minimaal drie maanden moeten bedragen. Gezien het feit dat door de overgang van coöptatierecht naar hospiteerrecht zittende huurders ook in de toekomst nog altijd zelf een nieuwe huisgenoot kiezen, verwachten we geen enkel juridisch obstakel." → Hoezo respecteren eerdere afspraken? Welke jurisprudentie?

"**Ingangsdatum voorstellen**

We willen de veranderingen in de toewijzingsmethodiek en contractvorm **zorgvuldig benaderen**. Hierdoor stellen we voor om deze wijzigingen door te voeren met een **reële overbruggingsperiode** in acht genomen. We stellen voor om deze wijzigingen door te voeren per 1-1-2022. Bewoners zijn tot die tijd vrij om zelf een nieuwe huisgenoot aan te dragen, beschikkend over een **contract voor onbepaalde tijd zonder campusclausule**. De speciale status voor de Orca huizen met wedstrijdroeiers gaat ook in per 1-1-2022. Dit betekent dat de huidige bewoners vanaf **dan** een **contract met campusclausule krijgen**. De huidige bewoners die op 1-1-2022 niet meer studeren krijgen vanaf dat moment een jaar de tijd om andere woonruimte te vinden."

Het rapport *Portefeuille Strategie 2020-2030 SSH* is het zoveelste rapport, dat de woonzekerheid van huurders verder aantast. Dat minachting heeft voor wat door onze wetgever en Uw College en Uw gemeenteraad is besloten. Dat weinig begrip heeft voor de huurbescherming en voor gedane eigen toezeggingen tegenover diverse rechters. Simpele beleidswijzigingen staan in de ogen van deze verhuurder/toegelaten instelling toe om de **huurbescherming volledig af te breken**, terwijl koop nimmer huur breekt. Anders gezegd: het is geen betekenisloos rapport voor huurders met zowel vaste als tijdelijke contracten en evenmin voor de vele andere woningzoekenden; zie tevens bijlage:



"Inzetten op voorrang studenten bij doorstarterswoningen
Een deel van ons bezit kunnen we zelf toewijzen. Hierdoor hebben we de doorstroming uit onze studenteneenheden naar zelfstandige woningen deels in de hand. Het grootste deel van onze doorstarterswoningen kunnen we nog niet zelf toewijzen. We gaan met de gemeente Utrecht in gesprek om al ons bezit zelf toe te kunnen wijzen. Door het verlenen van 'voorrang' van onze afgestudeerde studenten in onze doorstarterswoningen, verspoedigen we de doorstroming in de studentenvoorraad." (pag.25)

"De SSH huisvest, vooral in Utrecht, ook huishoudens die niet (meer) tot onze doelgroep behoren en die daar, als ze willen, nog hun hele verdere leven kunnen blijven wonen. Vaak op goede locaties, in woningen met hoge waarde maar lager huren. Het in die woningen belegde vermogen zet de SSH liever in voor de primaire strategie. Daarom verkennen we of we het betreffende bezit kunnen vrijmaken voor onze doelgroep. Waar dat niet kan of waar het betreffende bezit daarvoor minder geschikt is, verkennen we de mogelijkheden voor uitruil met collega-corporaties of verkoop. Vanzelfsprekend met respect voor de rechten van de betreffende huurders." (pag.24)

"Niet-passend vastgoed"

Hiervoor staat de strategische primaire koers van de SSH beschreven. Daarnaast huisvesten wij in Utrecht in ons eigen bezit huishoudens die niet tot de betreffende doelgroep behoren en hebben wij bezit dat niet per se geschikt of bestemd is voor studenten of "doorstarters". In essentie is hierin vermogen belegd, dat we liever inzetten voor onze primaire strategie. Daarom hebben we een groot deel van dit bezit al geruild met collega corporaties en zoeken we hierin nog verder naar optimalisaties passend bij onze koers." (pag.4)

"Zij wonen bij de SSH op basis van een campuscontract. Ook kunnen het exchange studenten zijn, die in ons Short Stay aanbod wonen. Zij hebben een contract naar aard van korte duur." (pag.12)

"Internationalisering leidt tot grotere vraag studentenhuysvesting
Nederlandse universiteiten worden steeds internationaler en ontvangen groeiende aantallen buitenlandse studenten. Geen universiteit laat zich daar in het huidige politieke klimaat en de grote tekorten op de woningmarkt publiekelijk graag expliciet over uit, maar feit is dat geen van hen krimp voorziet. (...) Internationalisering leidt tot relatief grotere vraag. Vooral buiten Utrecht (waar we die markt overigens ook bedienen) is het met name die internationale vraag waarop de SSH zich profileert." (pag.13)

"Onder doorstarters verstaan wij recent afgestudeerden die vanwege hun campuscontract ruimte moeten maken voor studenten. Wij bieden hen de mogelijkheden om bij of via ons (doordat wij beheren en/of verhuren voor derden) voor een aantal jaren na het afstuderen te blijven wonen. We verhuren aan deze groep met een jongerencontract. We noemen deze groep "doorstarters". Het primaire doel van het huisvesten van de doorstarter is het bevorderen van doorstroming in het aanbod voor studenten. In de praktijk blijkt het voor hen lastig toe te treden tot de stedelijke woningmarkt." (pag.14)

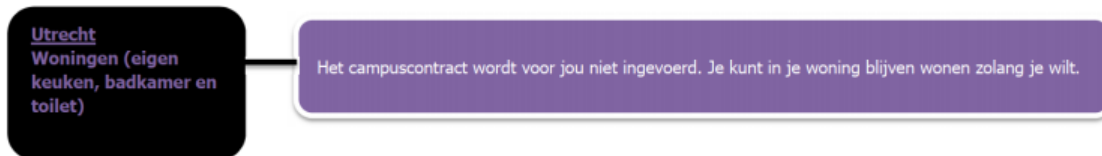
"Dat laat onverlet dat het goede tijden zijn voor het afstoten van die delen van de portefeuille die niet genoeg bijdragen aan de missie en strategie, maar nu wel veel geld waard zijn. Tevens is het raadzaam waar mogelijk te matigen op uitgaven voor planmatig onderhoud en renovatie." (pag.18)

"Hogere kosten voor nieuwe locaties of nieuw vastgoed kunnen deels worden gecompenseerd met (hogere) opbrengsten door verkoop van bezit dat niet of minder aan de doelstellingen van de SSH bijdraagt. En door het waar mogelijk beperken of temporiseren van uitgaven voor (planmatig) onderhoud en renovatie." (pag.18)

Uit het rapport *Portefeuille Strategie 2020-2030 SSH* blijkt, dat deze toegelaten instelling op termijn **al haar woningen zelf wil toewijzen** en zij wederom spreekt over **het vrijmaken van woningen** als de zittende huurders niet tot een van de recent geconcretiseerde doelgroepen (studenten, starters, doorstarters, internationals) behoren.

Een simpele beleidswijziging kan toch geen reden (beter: recht aan de verhuurder geven) zijn om bestaande huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd op te zeggen. Bij de uitrol van de *campuscontracten* van vóór 1 juli 2016 werd dit ('met dringend nodig voor eigen gebruik met terugwerkende kracht') door diverse rechters

(om voor mij onbegrijpelijke redenen) toegestaan, doordat de verhuurder steeds bezwoer dat deze (vaak alleenstaande) huurders naar een select aantal woningen (niet zijnde *campuswoningen*, wel zijnde zelfstandige woningen met huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd) kunnen doorverhuizen en dat zij daar zolang zij willen kunnen blijven wonen lijkt de rechter hierin meegegaan te zijn; een toezegging aan rechters gedaan die sinds de discussies van zomer 2019 rond "invoering jongerencontract" weinig lijkt voor te stellen daar de verhuurder *simpele beleidswijzigingen* zwaarder vindt wegen dan de wet m.a.w. **koop breekt geen huur maar simpele beleidswijzigingen breken in de ogen van deze verhuurder wel huur.**



Bron: SSH, dec'2013, uitrolplan *campuscontracten*; afspraak tussen SSH/BoKS

Het is absoluut niet de wettelijke plicht van verhuurder SSH om haar huurders die *campuscontracten* zijn aangegaan te huisvesten. Dit zijn de wettelijke spelregels die zowel SSH als haar huisadvocaten^[7] weten. Dit zijn de regels zoals door de wetgever zijn bepaald. Het komt geen enkele verhuurder sinds de invoering van de *Wet doorstroming huurdersmarkt 2015* dus sinds 1 juli 2016 toe om *bestaande contracten* niet te *respecteren*. Op 12 april 2016 om 21.42 was onze minister hierin glashelder^[8].

Dat het niet willen *respecteren bestaande contracten* geen fabel is, blijkt uit een recente adviesaanvraag inzake huurders die recent via een forse woninguitruil tussen *Bo-ex* en SSH SSH-huurders zijn geworden; pag.29-37/60. In de bewuste adviesaanvraag valt te lezen, dat een aantal *ex-Bo-ex*-huurders ondanks hun vaste contracten daadwerkelijk eind 2022 verhuisd moeten zijn^{[5][6]} en dit ondanks de glashelder toezegging "De huurovereenkomsten worden overgenomen zoals ze zijn met alle rechten en verplichtingen"; de juridische duiding laat ik aan U over; zie pag.31/60.

7 Advocaten weten dat zij zowel in als buiten rechte dienen te onthouden van het verstrekken van feitelijke informatie waarvan zij weten, althans behoren te weten, dat die onjuist zijn opdat zij zich niet schuldig maken aan handelen in strijd met art.46 Advocatenwet.

8 Citaat uit EK-debat van 16 april 2016 over *Wet doorstroming huurmarkt 2015*, vraag met bijbehorend antwoord; relevant voor huurders met regulier huurcontract zonder bezwarende titel aangegaan voor onbepaalde tijd

Mevrouw Bikker (CU):

"Daarnaast ben ik benieuwd hoe omgegaan wordt met huurders in complexen die men graag voor studenten- of promovendicontracten aanwijst. Ik neem aan dat huurders onder het oude wettelijke regime blijven vallen, indien de huurovereenkomst gesloten is voordat de tijdelijke contractmogelijkheden kracht van wet kregen. Kan de minister dat bevestigen?"
(...)

Minister Blok:

"Mevrouw Bikker vroeg of huurders, specifiek die in studenten- of promovendicomplexen, met een lopend huurcontract onder de huurbescherming van het oude rechtssysteem vallen en dus niet opeens zullen worden geconfronteerd met een omzetting naar een tijdelijk contract. Dat kan ik bevestigen. **Bestaande contracten worden gerespecteerd.**"

Selectie uit niet-limitatieve opsomming van 'het niet kennen' van de huurrechten; iets dat ik al eerder in een iets andere vorm onder Uw aandacht bracht:

1. Zo **kan geen enkele 'niet student' een studentenwoning** (beter gezegd: *campuswoning*, woning met *campuscontract*) bij verhuurder SSH **bezet houden**. Deze studenten zijn bij het aangaan van de huurovereenkomsten verteld wat de consequenties van *campuscontracten* zijn en dat de SSH na afloop niet voor andere woonruimten hoeft te zorgen; de grondgedachte van het *campuscontract*. Dit is ook iets dat de SSH steeds bij de rechters heeft ingebracht.
2. *Campuscontracten in de zin van Wet doorstroming huurmarkt 2015* (art.7:274d BW) staan niet synoniem voor *campuscontracten* van vóór de invoering van de *Wet doorstroming huurmarkt 2015*. Zo mag de verhuurder sinds 1 juli 2016 **niet langer bestaande huurcontracten laten ontbinden om campuscontracten in de zin van de Wet doorstroming huurmarkt 2015** in te kunnen voeren; in de prestatieafspraken van vorig jaar gemaakt met bijvoorbeeld de gemeente Rotterdam valt dit wel te lezen.
3. Zo bezet een student die een woning zonder *campuscontract* is gaan huren helemaal geen studentenwoning. Het gaat hier dan gewoon om een reguliere huurder met een reguliere huurovereenkomst vaak voor onbepaalde tijd in een reguliere woning aangegaan, want duidelijk was deze huurder op zoek naar **woonzekerheid**. De verhuurder kan wel bepalen hoe hij wil verhuren; wel of geen tijdelijke huurcontracten. **Het verhuren met campus- of jongerencontracten is voor de wetgever zeker niet iets vrijblijvends**. Het verhuren met *campus-* of *jongerencontracten* heeft immers ook negatieve consequenties voor de WOZ-waarden. Duidelijk beseft niet iedereen dit, maar bij toeval is ondergetekende hiermee bekend geraakt. Ook na verkoop blijven het gewoon *campus-* of *jongerenwoningen*. Dus steeds na huurmutatie moeten deze feitelijk gelabelde woningen wederom aan studenten, jongeren of promovendi worden verhuurd.
4. **Jongerencontracten**, zoals de toegelaten instelling SSH voorstaat, is absoluut **niet conform de wet en de geest van de wet**. Primair is het *jongerencontract* voor alle jongeren bedoeld die wel woningzoekenden zijn maar geen student; zeker de minst kansrijke groep om een woning te vinden. Dit in tegenstelling tot de studenten waarvoor het *campuscontract* is bedoeld; zeker de meest kansrijke groep om later een woning te vinden.
Zie parlementaire geschiedenis *Wet doorstroming huurmarkt 2015*.
5. Het gaan **verhuren** van een **campuswoning** (woning met *campuscontract*) **zonder campuscontract is dwingendrechtelijk niet toegestaan**. Anders gezegd: het is op basis van de huidige regels geen enkele verhuurder toegestaan om deze *campuswoningen* op basis van *short stay*-verhuur (daar de verhuurders zegt 'het gaat hier toch om studenten') te gaan verhuren; de vermeende **uitwisselbaarheid** tussen *campuscontracten* en *short stay*-contracten daar heeft onze wetgever bij de invoering van *Wet doorstroming huurmarkt 2015* in 2016 **niet voor gekozen**. De huisadvocaten van deze verhuurder weten dit. De verhuurder moet geen misbruik van de onwetendheid van huurders maken en erg creatief en flexibel met de (wettelijke) spelregels zijn. Dit in strijd met het dwingend recht 'omkatten' van *campuswoningen* vindt o.a. op diverse complexen in De Uithof (USP) plaats.

6. Het **verloten van (sociale) woningen met voorwaarden is niet toegestaan**; dit rikt duidelijk naar discriminatie als die voorwaarden betrekking hebben op opleidingsniveau en afstudeermoment. Bij loten behoren **alle woningzoekenden toch evenveel kans** te hebben om de woning toegewezen te krijgen.
7. **Huurovereenkomsten 'naar zijn aard van korte duur'** (art.7:232 lid 2 BW; beter bekend als *short stay*-contracten) voor o.a. *internationale studenten* en *expats* **mogen toegelaten instellingen zoals SSH niet aangaan**^{[9][10]}. Wel huurovereenkomsten van woonruimte voor bepaalde tijd (art.7:271 lid 1 BW); wel door huurder maar niet door verhuurder opzegbaar.
Anders gezegd: voor de bij ministeriële regeling vastgestelde doelgroepen mag de op art.7:232 lid 2 BW gebaseerde contractvorm (want daar hebben wij het over als het om *short stay*-verhuur gaat) door toegelaten instellingen met huurders NIET worden aangegaan. Tot die vastgestelde doelgroepen rekent de minister o.a. de "*huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren*;"
8. Als wetten en regels niet voor sommige verhuurders gelden, dan is het logisch dat er op een bepaald moment vragen opkomen over **'waarom hoeft een van de verhuurders zich niet aan wetten, regels en verordeningen te houden?'** Dit is aan niemand uit te leggen. Ook is niet uit te leggen, dat ieder optreden w.o. handhaving vanuit enige overheidsinstantie achterwege lijkt te blijven.
9. Als de huurderorganisatie (lees: huurderskoepel) overduidelijk niet wil opkomen voor de belangen van de zittende huurders.
10. **Dat woningen die volgens de Hvv2019 weldegelijk via Woningnet moeten worden aangeboden maar niet via Woningnet worden aangeboden en toegewezen**; is dit niet iets voor **handhaving**.

⁹ Woningwet

"§ 3. Diensten van algemeen economisch belang

Artikel 48

1 De toegelaten instelling gaat, behoudens het bepaalde bij en krachtens de artikelen 50 en 50a en artikel II, derde lid, derde en vierde volzin, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, met betrekking tot haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdelen b en c, ten aanzien van een woonruimte voor zover deze als zelfstandige woning is verhuurd, en behoudens met personen die deel uitmaken van een bij regeling⁽²⁾ van Onze Minister te bepalen groep, geen overeenkomsten van huur en verhuur voor bepaalde tijd aan voor de duur van twee jaar of korter. Met die personen gaat de toegelaten instelling geen overeenkomst van huur en verhuur aan welke een gebruik van woonruimte betreft als bedoeld in artikel 232 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. (...)"

¹⁰ In de Ministeriële Regeling zijn deze doelgroepen als volgt benoemd:

"Artikel 22a

De groep, bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet, bestaat uit:

- a. huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren;
- b. *huurders die in verband met renovatie of sloop als bedoeld in artikel 7:220, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gevolgd door vervangende nieuwbouw, hun woonruimte moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken*;
- c. *huurders die afkomstig zijn uit maatschappelijke opvang als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, of huurders in een sociale noodsituatie met een aantoonbaar urgente huisvestingsbehoefte, en*
- d. *huurders met wie de toegelaten instelling een tweede of laatste kans-huurovereenkomst aangaat of huurders met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met begeleiding als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 wordt afgesloten."*

Bron: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2016-34046.html>

De gevolgen zijn wel dat andere woningzoekenden nog langer moeten wachten. Feitelijk doet de inschrijftijd bij de verhuurder SSH er niet meer toe, want als je eenmaal student bent geweest, dan verdring je eerst nog andere woningzoekenden op de sociale woningmarkt om daarna naar een koopwoning te kunnen doorstromen. **Hoe sociaal is dit!? Overal voordringen** terwijl je tot de meest kansrijke groep ben gaan behoren.

Als dezelfde groep woningzoekenden **niet dezelfde kansen** hebben, dan ben je mijns inziens echt **aan het discrimineren**. En door een **groep** (je bent geen SSH-huurder) **voor woonruimte uit te sluiten** wordt het discrimineren alleen maar bevestigd. Duidelijk zijn de andere woningzoekenden kansloos bij deze verhuurder, welke verhuurder meent zelf de spelregels rond toewijzing/woonruimteverdeling te kunnen bepalen.

Het niet praten van de verhuurder met haar zittende huurders, als die door beleidswijzigingen kunnen worden geraakt of worden geraakt is in strijd met het BW en de Wohv^[11]. Beleid raakt huurders als het ingrijpt op de individuele huurovereenkomsten van deze huurders. Iets dat zeker aan de orde is, als ineens allerlei huurrechten worden afgepakt en als alle doorstroommogelijkheden voor deze huurders volledig in rook opgaan en als bij voortdoring over 'vrijmaken woningen' wordt gesproken om een beeld te doen ontstaan (1) dat deze huurders hier 'illegaal' wonen en (2) dat deze huurders wisten en anders konden weten dat het slechts om tijdelijk huren gaat. Dit werkt wel in op iemands mentale en geestelijke gezondheid, terwijl een goedverhuurder haar huurders van een ongestuurd woongenot moet laten genieten waar geen plaats is voor ondermijnd gedrag qua woonzekerheid.

Lariekoeke blijven herhalen, maakt lariekoeke nog niet waar.

Een ander voorbeeld is: het *Convenant Studentenhuisvesting* doet het beeld ontstaan dat bijvoorbeeld de woningen in *City Campus Max* en het grootste deel van alle andere voormalige *Jebber*-woningen met tijdelijke (jongeren)contracten verhuurd gaan worden. Alleen **de huurders van dit wooncomplex wisten van niets**. Wederom een sterk staaltje van het bestuur van deze huurderskoepel die deze huurders hierover niet informeert; zie de koepel-nieuwsbrieven met totaal irrelevante berichten.

Duidelijk vindt dit bestuur dat zij voor de belangen van alle zittende huurders aan het opkomen is, terwijl uit alles het tegendeel blijkt. Dit bestuur komt uitsluitend op voor de (aankomende) studenten en de (mogelijk) toekomstige (*internationale*)

¹¹ Passage uit 'Nota naar aanleiding van het verslag' inzake behandeling Wohv;

Tweede Kamer, vergaderjaar 2006–2007, 30 856, nr. 6:

"Het wetsvoorstel regelt dat een verhuurder de betrokken huurdersorganisaties en bewonerscommissies **eigener beweging** moet informeren over voornemens tot wijzigingen van het door hem gevoerde beleid of beheer. Deze huurdersorganisaties en bewonerscommissies moeten hun achterban betrekken bij haar/hun standpuntbepaling. Dat kunnen zij niet doen zonder de huurders te informeren over deze beleidsvoornemens. De individuele huurders kunnen zich in zo'n geval door de verhuurder op verzoek nader laten informeren. **Zodra de beleidsplannen zo concreet geworden zijn dat zij gaan ingrijpen op individuele huurovereenkomsten tussen verhuurder en huurders, dan dient de verhuurder de betreffende huurders uiteraard ook uit eigen beweging direct te informeren. Deze informatieplicht vloeit dan echter niet voort uit de Wohv, maar uit de regels omtrent (huur)overeenkomsten in het BW.**"

studenten en sinds kort ook voor de pas-afgestudeerde SSH-huurders met *campuscontracten*. Een citaat van de voormalige BoKS-secretaris spreekt boekdelen:

hij "maakt zich al 2 jaar hard voor starters- en studentenhuisvesting bij BoKS, de huurdersvertegenwoordiging van SSH."; duidelijk niet bezig met de belangen van alle zittende huurders.

Duidelijk zet de SSH in het *Convenant Studentenhuisvesting* nog hoger in dan bij de recente discussies rond 'invoering jongerencontracten'. Het gaat nu om alle woningen waar **iedere vorm van woonzekerheid in rook is opgegaan**, terwijl zeker een groot aantal van de huurders wettelijk terecht in die sociale woningen mogen wonen en zij die ooit via *Woningnet* van de toenmalige sociale huisvester zijn gaan huren. Het (voortdurend aantasten van iemands woonzekerheid) is iets dat absoluut een goed verhuurder hoort na te laten te doen; zeker een toegelaten instelling, die zich gewoon op haar maatschappelijke (kern)taak moet blijven richten en die niet met de grote commerciële verhuurders moet willen gaan concurreren; mogelijk is dergelijk handelen van toegelaten instellingen in strijd met de mededingingswet.

Wat moet er gebeuren: dat de toegelaten instellingen zich tot hun kerntaak richten t.w. eerder opkomen voor de minst kansrijke en kwetsbaren dan (uitsluitend) voor de meest kansrijken.

↓

Als het allemaal legitiem is wat toegelaten instellingen doen of willen doen, waarom wordt dit handelen dan niet zoals door de wetgever is bepaald opgenomen in de *huisvestingsverordening*.

Het is ondertussen algemeen bekend, dat **aan alle afspraken rond de woonruimteverdeling die niet in de huisvestingsverordening zijn opgenomen geen rechten mogen worden ontleed**. Dit alles komt voort uit een van de vele Europese richtlijnen. Dit was ook de reden, dat Uw gemeenteraad de laatste Hvv2019 voor 1 juli 2019 heeft moeten aannemen.

11. Studenten houden als 'niet-student' campuswoningen bezet; **VALS argument**. Niet-studenten met *campuscontracten* houden per definitie geen *campuswoningen* bezet. De verhuurder kan de *campuscontracten* in dit geval gewoon opzeggen en de niet-studenten/pas-afgestudeerden moeten zelf andere passende woonruimten regelen. Iets dat deze huurders met *campuscontracten* al vanaf het allereerste moment wisten en anders behoren te weten; het gaat hier vaak wel om de hoogst opgeleide groep woningzoekenden. Dit is zoals het ooit door wetgever is beslist (2006) en herbevestigd (2016).
Deze verhuurder moet **niet het gevoel doen ontstaan NOBEL te zijn**. Bij de uitrol van de *campuscontracten* oude stijl (in de jaren 2006-2016) moesten veel duizenden huurders met huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd 'oprotten'.
12. Waarom het tijdelijk verhuur aan internationale studenten (ook van de toegelaten instelling SSH) niet meenemen in het recent aangenomen *short stay*-beleid door Uw gemeenteraad om daarmee niet alleen het ronselgedrag van de onderwijsinstellingen maar ook en het *disrupten* van de woningmarkt iets te matigen.
Zeker had het voor de hand gelegen dat ook aan de SSH **ten minste een maximering was opgelegd**, opdat de onderwijsinstellingen eens echt gaan realiseren dat zij met hun 'ronselbeleid' wel de Utrechtse woningmarkt volledig aan het *disrupten* zijn.

Het blijven *disrupten* van de woningmarkt is ook de **belangrijkste reden dat Uw gemeenteraad zich steeds met dit probleem bezig moet blijven houden**; met het op deze manier blijven 'ronselen' daar valt niet tegenop te bouwen. Niet de kwantiteit maar de kwaliteit van de internationale studenten levert een positieve kennisimpuls voor het onderwijs op.

13. Suggesteren dat er geen sprake is van verdringing berust mijn inziens op wensdenken. Het acute vertrek van internationals en expats wegens corona maakt ineens duidelijk, dat dit wel degelijk het geval is; de laatste cijfers van het *Nuffic* (=wervingsbureau van *internationals*) gaan over meer dan 80.000 *internationals* dat op kan gaan lopen naar zo'n 130.000 *internationals*. De plotselinge leegstand is zeer groot.

Hoezo twijfelen aan verdringing, als **bepaalde** groepen **woningzoekenden** al jaren voor de SSH- of voormalig Jebber-woningen **worden uitgesloten!**?

14. Hoe de belangen van de zittende huurders en omwonenden meenemen? Waarom deze belangen meenemen? Dit doet het beeld ontstaan, dat een ander soort groep huurders in de buurt komt te wonen die het leef- en woongenot van de zittende huurders en de buurt kan aantasten. Normaal is dit toch niet aan de orde.

15. "*pas-afgestudeerden willen doorstromen*". Waarom vergeten zij, dat andere leeftijdsgenoten al jaren op een woning zitten te wachten. Als de *pas-afgestudeerden* met *campuscontracten* dit willen, dan gelden toch dezelfde spelregels als voor alle andere woningzoekenden.

Waarom deze groep *pas-afgestudeerden* woningzoekenden weer een van voorrangbehandeling (anders gezegd: urgentie verlenen) geven, want het gaat immers om de meest kansrijke groep woningzoekenden. **Wat is het verschil tussen *pas-afgestudeerden* en iedere andere woningzoekenden op de wachtlijst!?**

Als je andere woningzoekenden buitensluit, dan hoef je echt niet te gaan onderzoek wat dit voor die woningzoekenden betekent. Ook logisch want feitelijk wordt tegen deze woningzoekenden gezegd 'jullie komen nooit voor onze SSH-woningen in aanmerking want ook al voldoen jullie aan de wettelijke eisen jullie voldoen gewoon niet aan onze (eigen geformuleerde onwettige) eisen'.

Onbegrijpelijk dat het gevoel ontstaat, dat de beleidsrapporten nauwelijks tot niet worden gelezen terwijl toch zeer grote belangen van huurders op het spel staan.

16. Etc.

{aanbieden buiten *Woningnet* om; onuitlegbaar!}}

Basisregels *Huisvestingsverordening Utrecht 2019* om zelfstandig te mogen toewijzen:

Paragraaf 1 (definities)

30. **Onzelfstandige woonruimte:** Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.
34. Starter: Een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte bewoont die hij of zij achterlaat voor verkoop of verhuur.
36. Student: Woningzoekende die een voltijdsopleiding volgt aan een instelling voor middelbaar- of hoger beroepsonderwijs of universitair onderwijs of deze opleiding niet langer dan 2 jaar geleden heeft afgerond en niet ouder is dan 30 jaar.
37. **Studentenwoning:** Woonruimte met een vloeroppervlakte tot 30m², bestemd voor studenten en verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling.
38. Toewijzingssysteem: Het selecteren van een kandidaat voor beschikbare woonruimte via een aanbodmodel of via lotingmodel of via bemiddeling.
50. **Zelfstandige woonruimte:** Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens

1. Dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte met een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens.
2. Dit hoofdstuk geldt niet voor:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met d, van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning is afgegeven;
 - b. **onzelfstandige woonruimte;**
 - c. woonschepen;
 - d. ligplaatsen voor woonschepen en
 - e. **zelfstandige studentenwoningen.**

Dus *onzelfstandige woonruimte* en *zelfstandige studentenwoningen* (< 30m²) hoeven volgens de spelregels van de *Huisvestingsverordening Utrecht 2019* niet via *Woningnet* te worden aangeboden en toegewezen. Alle overige woonruimten wel.

Het kan toch niet zo zijn, dat een verhuurder zelfs zelfstandige woonruimte oplopend tot zo'n 74m² zelf kan aanbieden en toewijzen aan 'eigen' huurders met uitsluiting van alle andere woningzoekenden.

Het overzicht (gebaseerd op *Woningnet*) van woonruimten toewijzingen bij bemiddeling, voorrang, loting, of op basis inschrijftijd;

onthutsend → nog meer als een van de corporaties alles zelf wil gaan toewijzen; wanneer gaan verhuurders zich aan Hvv2019 houden!?

	bemiddeling		voorrang		loting		lijst		totaal
2020-2021	1,610	30.97%	2,194	42.21%	601	11.56%	793	15.26%	5,198
20210523	59	98.33%	1	1.67%	0	0.00%	0	0.00%	60
202104	137	49.82%	72	26.18%	48	17.45%	18	6.55%	275
202103	172	33.14%	225	43.35%	59	11.37%	63	12.14%	519
202102	92	22.49%	205	50.12%	53	12.96%	59	14.43%	409
202101	72	17.73%	215	52.96%	44	10.84%	75	18.47%	406
202012	321	50.71%	184	29.07%	52	8.21%	76	12.01%	633
202011	180	35.02%	206	40.08%	66	12.84%	62	12.06%	514
202010	118	25.27%	217	46.47%	61	13.06%	71	15.20%	467
202009	100	26.39%	159	41.95%	43	11.35%	77	20.32%	379
202008	71	18.93%	173	46.13%	51	13.60%	80	21.33%	375
202007	90	18.11%	242	48.69%	70	14.08%	95	19.11%	497
202006	159	29.17%	243	44.59%	44	8.07%	99	18.17%	545
20200523	39	33.05%	52	44.07%	10	8.47%	17	14.41%	118

Zeer opvallend is de toenemende **afname** van het maandelijks aantal **verhuringen op de basis** van **wachlijsten** (gebaseerd om iemands inschrijftijd bij *Woningnet*).

De opmerking van *Bo-ex* bestuurder tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 6 april 2021 is duidelijk terecht door haar gemaakt. Zij heeft duidelijk in haar slotopmerking dit signaal nog aan Uw gemeenteraad willen meegeven, chapeau.

In deze aantallen zijn niet eens de talrijke verhuringen buiten *Woningnet* om meegenomen, waarbij aan de orde kan zijn het verlenen van voorrang en het uitsluiten van woningzoekenden.

De voorbeelden van zelfstandige woonruimten die buiten *Woningnet* worden verhuurd; het is aan niemand uit te leggen waarom deze woningen buiten *Woningnet* kunnen worden toegewezen:

- 74m² - Enny Vredelaan 245
- 71m² - Ina Boudier Bakkerlaan 91
- 42m² - Oudegracht 65B
- 61m² - Springweg 91B
- 64m² - Victoria Regiadreef 72C

← Terug naar overzicht aanbod

Enny Vredelaan 245, Utrecht

€ 752,25 /week

Bekijk op Google Maps

Huurperiode start op 15 juni 2021

€ 422,25 na aftrek max. huurtoeslag

128 reacties tot nu toe

Er kan nog 1 dag en 0 uur gereageerd worden.

Tot 20-06-2021 om 23:59 uur



Reageer deze woning

Over deze woning

Dit fijne studentencolplex ligt in de rustige, groene wijk Rijnsweerd. De locatie is lekker dicht bij het Utrecht Science Park (en naast zwembad de Krommerij), en bovendien fiets je in tien minuten naar het centrum. Heb je geen zin om te fietsen? Dan stap je gewoon in de tram, of rijd je in no-time de A27 of A28 op. Ook leuk om te weten: iedere bewoner heeft een eigen berging - lekker he! De gezamenlijke terrassen en balkons van het complex, waar je gezellig met je huisgenoten kunt zitten, zijn trouwens superfijnt!

Kenmerken

Type woonruimte	Een zelfstandige woning
Woonoppervlakte	74 m²
Plattegrond	SSH plattegrond Enny Vredelaan 245

Huurprijs

Nettohuur	€ 633,25
Servicekosten	€ 119,00
Brutohuur aan SSH	€ 752,25
Maximale huurtoeslag	€ 330,00
Huur bij max. huurtoeslag	€ 422,25

← Terug naar overzicht aanbod

Ina Boudier-Bakkerlaan 91, Utrecht

€ 748,38 /week

Bekijk op Google Maps

Huurperiode start op 16 maart 2021

€ 426,38 na aftrek max. huurtoeslag

104 reacties tot nu toe

Er kan nog 1 dag en 6 uur gereageerd worden.

Tot 20-03-2021 om 23:59 uur

Over deze woning

Er wonen 1.300 studenten op ons studentencolplex aan de Ina Boudier Bakkerlaan. Daarmee is het IBB bijna een dorp op zich te noemen! Het is er altijd gezellig en in de zomer kun je lekker buiten op het gras liggen.

Het IBB bestaat uit diverse gebouwen met vier of vijf verdiepingen, en een hoogbouwflat met achttien verdiepingen. De locatie van het studentencolplex is trouwens ideaal: je staat in een paar minuten op het Ledig Erf, waar leuke terrasjes en winkels te vinden zijn. Op de fiets ben je in minder dan tien minuten in de binnenstad en in een kwartiertje op het Utrecht Science Park. Bovendien ligt tegenover het IBB een klein winkelcentrum met o.a. een supermarkt, drogist en snackbar. Perfect, toch?!

Kenmerken

Type woonruimte	Een zelfstandige woning
Woonoppervlakte	71 m²

Huurprijs

Nettohuur	€ 619,01
Servicekosten	€ 129,37
Brutohuur aan SSH	€ 748,38
Maximale huurtoeslag	€ 322,00
Huur bij max. huurtoeslag	€ 426,38

← Terug naar overzicht aanbod

Oudegracht 65B, Utrecht

€ 698,99 /mnd

Bekijk op Google Maps

Huurperiode start op 27 januari 2021

€ 37,99 na aftrek max. huurtoeslag

196 reacties tot nu toe

Er kan nog 0 uur gereageerd worden.
Tot 03-01-2021 om 23:59 uur



Kenmerken

Type woonruimte	Een zelfstandige woning
Woonoppervlakte	42 m ²
Plattegrond	SSH plattegrond Oudegracht 65

Huurprijs

Nettohuur	€ 619,01
Servicekosten	€ 79,98
Brutohuur aan SSH	€ 698,99
Maximale huurtoeslag	€ 321,00
Huur bij max. huurtoeslag	€ 377,99

← Terug naar overzicht aanbod

Springweg 91B, Utrecht

€ 880,99 /mnd

Bekijk op Google Maps

Huurperiode start op 7 april 2021

geen huurtoeslag mogelijk

112 reacties tot nu toe

Er kan nog 2 dagen en 6 uur gereageerd worden.
Tot 10-05-2021 om 23:59 uur



Reageer op deze woning →

Over deze woning

Dit rijksmonument (dat eind 19e eeuw gebouwd is) staat in een zijstraat van de Oudegracht, midden in de binnenstad. Het pand heeft een prachtige gevel en is omringd door andere historische panden. Alle hotspots van Utrecht zijn binnen handbereik van het Domplein tot het Ledig Erf, en van het Museumkwartier tot de typisch Utrechtse werkvelders. Winkels en terrasjes loop je zo naar toe, en bovendien vind je op steenworp afstand Park Lepelenburg. Wat wil je nog meer?!

Kenmerken

Type woonruimte	Een zelfstandige woning
Woonoppervlakte	62 m ²
Plattegrond	SSH plattegrond Springweg 91 SSH plattegrond Springweg 91

Huurprijs

Nettohuur	€ 737,14
Servicekosten	€ 143,84
Brutohuur aan SSH	€ 880,98

← Terug naar overzicht aanbod

Victoria Regiadreef 72C, Utrecht

€ 750,54 /mnd

Bekijk op Google Maps

Huurperiode start op 9 juni 2021

€ 380,54 na aftrek max. huurtoeslag

125 reacties tot nu toe

Er kan nog 1 dag en 6 uur gereageerd worden.
Tot 14-06-2021 om 23:59 uur

Kenmerken

Type woonruimte	Een zelfstandige woning
Woonoppervlakte	64 m ²
Nettohuur	€ 713,14
Servicekosten	€ 37,40
Brutohuur aan SSH	€ 750,54
Maximale huurtoeslag	€ 370,00
Huur bij max. huurtoeslag	€ 380,54

Huurprijs

{wat wil ik uw raad nog meegeven}

Wat wil ik Uw gemeenteraad en commissie Stad en Ruimte nog meegeven:

- het is in het belang van alle woningzoekenden, dat zeker **alle toegelaten instellingen zich houden aan** de door Uw gemeenteraad vastgestelde **Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019**. Verordeningen zijn toch om te worden nageleefd. **Niet (willen) naleven betekent dan toch gaan handhaven**. Iets wat de *corona*-noodverordening iedereen wel heeft geleerd. Nergens in de Hvv2019 valt te lezen, dat de Hvv2019 niet van toepassing is voor in dit geval de toegelaten instelling SSH. Zie ik dit soms verkeerd!?
Of je loot zonder voorwaarden om een woning, of je bouwt eerst voldoende inschrijftijd bij *Woningnet* op. Dit zijn toch de twee mogelijkheden voor iedere niet-urgente (urgentie staat voor 'uitzondering op de regel' en niet voor 'dit is de regel') woningzoekende. Mijn inziens vallen daar ook de pas-afgestudeerden onder, die eerst met *campuscontracten* huren.
Hoe onredelijk is het, als iedereen op zijn beurt moet wachten!?

- Stop met het accepteren dat dergelijke aantallen woningzoekenden niet via de reguliere weg (lees: via inschrijftijd, via *Woningnet*) in aanmerking komen voor een reguliere zelfstandige woning.

Het is gewoon onthutsend, dat amper 15% via de normale weg een woning krijgt toegewezen. In werkelijkheid is het percentage nog een stuk lager, doordat een van de corporaties bijna al haar woningen al buiten *Woningnet* om aanbiedt, toewijst en verhuurt. Feitelijk heeft deze corporatie zich onttrokken aan spelregels uit de *Huisvestingsverordening Utrecht 2019*.

Bijkomend **extra benadeling** van de andere woningzoekenden is, dat de huurders zelfs bij het gaan huren **geen inschrijftijd schijnen te verliezen**, daar de verhuringen niet via *Woningnet* plaatsvinden. Het kan toch niet zo zijn, dat er verhuurders binnen onze gemeentegrenzen actief zijn die zich kunnen onttrekken aan het naleven van de Hvv2019 en die ook al vele jaren weinig boodschap lijken te hebben aan wat door onze wetgever verder over o.a. de huurbescherming is beslist.

Het gaat om dezelfde verhuurder die er ook blijk van geeft geen boodschap te hebben aan wat de wetgever op 12 april 2016 om 21:42 heeft beslist "**bestaande contracten worden gerespecteerd**"^[8]. Evenmin aan tal van andere wettelijke bepalingen; **simplele beleidswijzigingen** zijn voor deze verhuurder **voldoende om iemands huurbescherming volledig af te breken**; *short stay*-verhuur met niet tussentijds opzegbare contracten toch aangaan, terwijl geen enkele toegelaten instellingen^{[8][9]} dergelijke contracten met huurders mag aangaan; etc.

Belangen van onderwijsinstellingen zijn mijn inziens evenzo ondergeschikt aan het **grondrecht om te wonen** en het blijven **respecteren van de huurbescherming**. Het rapport *Portefeuille Strategie 2020-2030 SSH* bevestigt de afbraak van de huurbescherming alleen maar; op basis van wat hierin valt te lezen kan men dit toch moeilijk anders uitleggen.

↓

Het is toch Uw gemeenteraad die bepaald op welke wijze de schaarse woningen i.h.b. reguliere woningen worden verdeeld/verhuurd. Normaal wordt er toch gehandhaafd, als iemand zich niet aan de verordening houdt. De gemeenteraad wil toch niet, dat de **kwetsbare huurders worden vermorzeld** door zeker toegelaten instellingen, die echt een bijzondere maatschappelijke taak in de richting van kwetsbare huurders hebben en die minder oog voor meest kansrijken hoeven te

hebben; mijn inziens dienen toegelaten instellingen zich nog meer op hun maatschappelijke taak te richten. Mogelijk ligt hier een taak aan gemeenten om hen hieraan te houden.

Vergeet niet dat **in amper tien jaar** tijd zo'n **236.000 sociale woningen** door toegelaten instellingen zijn **verkocht** en dit ondanks toen al zeer lange wachtlijsten.

- laat de huurderskoepels echt aantonen dat zij instaan voor de vertegenwoordiging en dat zij **echt aan de vier eisen van de Wet op het overleg huurders verhuurder**^[2] **voldoen**, alvorens de huurderskoepels als gesprekspartners bij de besprekingen rond *prestatieafspraken* mogen aanschuiven; zie *Woningwet*.

Accepteer evenmin huurderskoepels die overduidelijk (tijdelijke) wetten, regels en statuten overtreden.

Uw College behoort mijn inziens signalen over mogelijk disfunctioneren van huurdersorganisaties serieus te nemen. Zeker als deze signalen aanhouden. De club die meepraat over *prestatieafspraken* is geen gezelligheidsvereniging. **Wonen is een sociaal grondrecht**. Het gaat om de belangen van **vele duizenden huurders** en dus van vele inwoners van onze stad, die op het spel kunnen komen te staan. Zaken die deze inwoners direct kunnen of zullen raken daar hoort serieuzer mee te worden omgegaan, waarbij mijn inziens **de gemeenten de tegenmacht moet vormen voor de macht van de verhuurders**.

Er gaat gewoon teveel mis waar de kwetsbare huurders wel het slachtoffer van worden. Dit kan en mag niet de bedoeling zijn. Gelukkig heeft het bestuur van verhuurder *Bo-ex* hard ingegrepen; duidelijk in het belang van de huurders. Deze bestuurder hecht duidelijk waarde aan de belangen van haar zittende huurders.

Tot zover. Ik wens U allen een wijs debat toe in het belang van alle kwetsbare huurders en woningzoekenden. Helaas kan ik er vanwege de corona-maatregelen niet fysiek bij aanwezig zijn. Het fysiek aanwezig zijn is fijner, dan het moeten volgen van de live-streams.

Wederom dank voor Uw tijd en Uw aandacht.

Excuses voor de late toezending.

Met vriendelijke groet,

dré hopmans

(bezorgde burger opkomende voor de kwetsbaren)

- Bijlagen:
- 20210127 SSH *Portefeuille Strategie 2020-2030 SSH*
 - 20- 2021 NPO3 *"Sociale huur" (1:11)*
TivoliVredenburg *"Hoe kun je betaalbaar wonen in Utrecht" (1:20:06)*
 - 21- 20160701 *verschil tussen campuscontracten en jongerencontracten*
 - 22- 20210522 AD *"Snoeiharde kritiek op aanpak woningnood: 'Utrecht verandert in onbetaalbare vesting'"*
 - 24- 20210521 AD *"Marieke (30) wil huurders wakker schudden: 'Idioot hoge huizenprijzen zijn niét normaal'"*
 - 26- 20200215 AD *"Opinie: SSH houdt zich niet aan recht op huurbescherming"*
 - 27- 20201023 AD *"Bijzondere ruil: studentenhuysvester SSH en corporatie Bo-Ex nemen huizen van elkaar over" ("Het huurcontract wordt ongewijzigd overgenomen")*
 - 28- 20201023 AD *"Bo-Ex en SSH willen woningen ruilen om beter aan te sluiten bij hun doelgroep"*
 - 29- 20210412 SSH *2^e adviesaanvraag "toewijzingsmethodiek onzelfstandige woning Bo-ex" ("De huidige bewoners die op 1-1-2022 niet meer studeren krijgen vanaf dat moment) (een jaar de tijd om andere woonruimte te vinden.)"*
 - 32- 20201022 SSH *1^{ste} adviesaanvraag "uitruil zelfstandige 'woningnet'-woningen" ("De huurovereenkomsten worden overgenomen zoals ze zijn met alle rechten en verplichtingen.")*
 - 36- 202010xx SSH *adviesversie SSH*
 - Bo-ex *andere adviesversie SSH-woningen; openbaar stuk Bo-ex*
 - 37- 202010xx Bo-ex *lijst Bo-ex woningen; in het kader van uitruil Bo-ex en SSH; openbaar stuk Bo-ex*
 - 38- 20201014 AD *"Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdamers" ("direct met het versturen van oprotbrieven (...) Dreigen met een rechtszaak.")*
 - 39- 20210516 Duic *"Aantal Utrechters dat zoekt naar een sociale huurwoning is toegenomen, terwijl verhuring is gedaald" ("aantal verhuringen (...) daalde van 2.790 in 2014 naar 2.320 in 2020") ("gemiddelde inschrijftijd (...) 10,3 jaar") ("Loting (...) naar 17 procent. Utrecht is hiermee koploper")*
 - 40- 20210407 Pointer *"Komt deze alleenstaande moeder straks met kinderen op straat te staan?" (een van de gevolgen van jongerencontracten)*
 - 42- 20201026 Trouw *"Woningzoekers zitten klem: 'Er is gewoon helemaal niets'" (inclusief landelijk overzicht wachttijden voor sociale huurwoningen)*
 - 46- 20210515 NRC *"In de strijd om een woning verzuipt de solidariteit" ("Tussen 2011 en 2019 slonk het aandeel corporatiewoningen in die stad van 48 naar 40 procent van de woningvoorraad.") ("In heel Nederland verkochten woningcorporaties tussen 2009 en 2020 ruim 236.000 woningen.") ("de mensen die niet kunnen kopen, komen er steeds bekaaid vanaf") ("steeds meer (...) alleen tijdelijk verhuurd") ("steeds meer huurders in woononzekerheid verkeren.") ("De wooncrisis zet burgers tegenover elkaar. Wie heeft het meeste recht op een woning: jongeren, ouderen, starters, particuliere huurders, mensen met beperkingen?") ("Erken huisvesting als een grondrecht. zei het Europe Parlement in januari tegen overheden (...)*
uitvoering geven aan het recht op wonen vereist niet alleen bescherming tegen de uitwassen van marktwerking maar ook tegen de perverse effecten van decennialang woonbeleid dat dit recht niet heeft gerespecteerd.")
 - 49- 20210517 AD *"Dit is wat een alleenstaande te wachten staat als hij een sociale huurwoning wil: een moedeloos vooruitzicht" ("kansen van zogeheten eenpersoonshuishoudens (...) het laagst")*
 - 51- 20200526 FD *"Uittocht van internationale studenten biedt kansen voor kamerzoekers" ("Vrijwel alle studentenhuysvesters die aan internationale studenten verhuren, heeft het aantal opzeggingen zien oplopen doordat de buitenlandse studenten terug naar huis gingen vanwege corona.") ("Duwo heeft geprobeerd huurders tot 1 september te vinden, maar daar bleek weinig animo voor.")*
 - 53- 20200406 DUB *"Gemeente stelt grenzen aan tijdelijke verhuur aan internationale studenten" ("De groeiende behoefte bij internationale studenten en expats aan tijdelijk onderdak in Utrecht mag niet ten koste gaan van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in de stad.") ("Daarnaast verhuurt de SSH zo'n 790 kamer shortstay. Deze vallen echter niet onder de gemeentelijke regels, omdat het daarbij gaat om onzelfstandige eenheden die bovendien zonder winstoogmerk worden verhuurd.")*
 - 54- 20210516 AD *"Schatrijke George Soros verdiende miljoenen aan Nederlandse volksbuurt: 'Kwetsbaren zijn de pineut'" (lucratieve deal: Soros pakte hierbij een winst van ruim 83 miljoen euro) (binnen twee jaar bij koop/verkoop 600 woningen)*



NOS op 3 355K subscribers

Wie een betaalbare huurwoning wil, moet daar lang op wachten. Geen weken, geen maanden, maar jaren. In deze video leggen we je in begrijpelijke taal uit hoe die wachtlijsten voor een sociale huurwoning zo ontzettend uit de hand hebben kunnen lopen.

Zoek jij zelf ook een woning en wil je weten hoe lang je in jouw stad of dorp gemiddeld moet wachten? Bekijk dan onze tool: <https://nosop3.nl/socialehuur>

Gebruikte bronnen:

Voor deze explainer raadpleegden we - naast eigen onderzoek naar de data van alle wachttijden in de sociale huur binnen gemeenten - de volgende bronnen: Rapport 'Opgaven en middelen', in opdracht van de ministeries van Binnenlandse Zaken, Financiën en Economische Zaken en branchevereniging Aedes; Rapport 'Stand van de woonruimteverdeling' van onderzoeksinstituut Rigo; Rapport 'Woonruimteverdeling opnieuw bekeken', van onderzoeksinstituut Rigo, informatie van Aedes Vereniging van Woningcorporaties en van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Bron: <https://www.youtube.com/watch?v=7RBQ60O8SRs>

{Utrechtse woningmarkt Tivoli Vredenburg}



Tivoli Vredenburg 1.42K subscribers

Wonen wordt duurder en duurder. De prijs van een koopwoning steeg dit jaar tot recordhoogte, en de groei zet onverminderd door. Zo ook in Utrecht: wie hier een woning wil kopen, moet steeds dieper in de buidel tasten. Ook huurders hebben veel moeite een betaalbare woning te vinden, en krijgen te maken met woekerhuren, schimmige contracten en pandjesmelkers. Een groot probleem voor starters, die een steeds groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten.

Hoe komt dit, en nog belangrijker, hoe lossen we de huizen crisis in ons mooie stadsie op? In dit programma gaan we in gesprek met woningmarktexpert en hoogleraar Housing Systems Peter Boelhouwer (TU Delft), gemeenteraadslid Floor de Koning en Fleur van Leeuwen (Huurteam Utrecht) om erachter te komen.

Programma:

[00:00](#) Peter Boelhouwer over de Nederlandse woningmarkt

[23:44](#) In gesprek met Peter Boelhouwer

[36:44](#) Floor de Koning over de aanpak van de Gemeente Utrecht

[58:49](#) Fleur van Leeuwen over het tegengaan van hoge huurprijzen

➔ Kennis & Debat in TivoliVredenburg: <https://www.tivolivredenburg.nl/kennis>

Bron: <https://www.youtube.com/watch?v=W3nbdmky0mw>

Instromer/nieuwkomer/starter (onzelfstandig → zelfstandig) (te weinig inschrijftijd bij Woningnet)

Mogelijkheden	(opbouw inschrijftijd)
- campuscontract	(art.7:274d BW) (4-7 jaar)
- jongerencontract	(art.7:274c BW; leeftijd tot 28 jaar) (5 jaar+evt. 2jaar extra) ↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11a Hw)
- promovendicontract	(art.7:274e BW) (4-5 jaar)
- tijdelijk huurcontract	(art.7:271 BW) (max 2 of 5 jaar) tussentijds opzegbaar ↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11b Hw)
- loting	(niet relevant)
- woningruil	(nvt; eerst moet er iets te ruilen zijn)

Kanttekening: op voorzienbare gebeurtenissen kan men plannen om te verhuizen

Relevante vragen:

- hoeveel twintigers uit de stad Utrecht staan bij Woningnet ingeschreven?
- wat is hun gemiddelde inschrijftijd?

Relevant om te weten, als de gemiddelde inschrijftijd laag is, dan kan voorlichting een punt van aandacht vragen.

Doorstromer (zelfstandig → zelfstandig)

Redenen om te verhuizen/levensloopgebeurtenissen

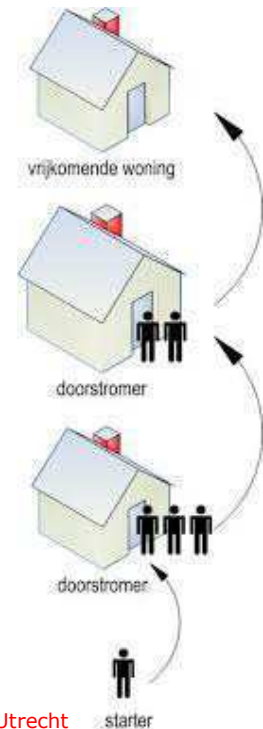
- studie, arbeid, gezin
- scheiding, verweduwing, verlies baan

Vaak is de reden: een onvoorziene gebeurtenis kan het plan om te verhuizen verstoren.

Mogelijkheden

- regulier zoeken (bij voldoende inschrijftijd)
(afhankelijk wel/niet gedeeltelijk behoud inschrijftijd)
(bij behoud 75%-inschrijftijd dan kan men na 2½ jaar weer doorstromen) **situatie regio Utrecht**
- woningruil (inschrijftijd Woningnet nvt; *huisjehuisje*)
spoedzoeker
- tijdelijk huurcontract (art.7:271 BW) (max 2 of 5 jaar) **tussentijds opzegbaar**
↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11b Hw)
- loting (niet relevant)

Uitstromer (overlijden, verhuizen naar buiten de regio)



Verskil tussen *jongerencontract* en *campuscontract*; niet iedereen zal hiermee direct bekend zijn.

Jongeren met *jongerencontract*

- Doelgroep *alle jongeren*, die de leeftijd van 28 jaar nog niet hebben bereikt.
- Minimaal woonduur van 5 jaar gegarandeerd.
- Meerdere sabbatsjaren achter elkaar mogelijk; redenen irrelevant.
- Hoeven niets aan te tonen.
- Uitloop met 2 jaar mogelijk.
- Behoud van inschrijftijd Woningnet.
- Langere woonzekerheid geboden; max.7 jaar;
jongerencontract kan een huurcontract voor onbepaalde tijd worden (na 7 jaar vervalt deze extra opzeggingsgrond van het *jongerencontract*)

Jongeren met *campuscontract*

- Doelgroep *alle (voltijds) studenten*.
- Tijdens voltijdsstudie woonduur gegarandeerd.
- Sabbatsjaar eventueel mogelijk; reden vaak relevant.
- Moeten aantonen nog student of promovendus zijn.
- Geen uitloop mogelijk.
- Geen behoud van inschrijftijd Woningnet.
- Langer blijven wonen mogelijk, zolang de huurder niets hoeft aan te tonen; schijnzekerheid; permanent zwaard van Damocles boven je hoofd.

In sommige gevallen is het voor sommige studenten, die al ver in hun studie zijn gevorderd, veel aantrekkelijker om een *jongerencontract* aan te gaan, dan een *campuscontract*.

Ook ex-student-jongeren kunnen doorstromen naar een woning met *jongerencontract*; zgn. *jongerenwoning*.

Voor de volledigheid: jongeren zijn personen die nog niet de leeftijd van 28 jaar hebben bereikt.

Verder moet een student er rekening mee houden, dat als de student straks *collegegeld per vak wil betalen* en dat de student mogelijk niet meer als voltijdsstudent wordt aangemerkt en dat na het moeten aantonen van 'student te zijn' het *campuscontract* voor deze student ontbonden moet worden daar deze student geen voltijdsstudent meer is.



Snoeiharde kritiek op aanpak woningnood: 'Utrecht verandert in onbetaalbare vesting'



▲ PvdA-raadslid Rick van der Zweth in de De Lessepsbuurt waar veel sociale huurwoningen zijn verkocht. © Marnix Schmitt

Als Utrecht niet snel én stevig ingrijpt op de woningmarkt verandert de stad in een onbetaalbare vesting. Utrecht is de stad van het grote geld geworden, waarin de woningzoekende het nakijken heeft en beleggers slapend rijk worden, waarschuwt de PvdA. Het roer van het woningbouwbeleid moet volgens de sociaal-democraten dan ook drastisch om. "Er moet écht iets veranderen."

Diane Hoekstra 22-05-21, 07:00 Laatste update: 22-05-21, 09:00

Dat stelt PvdA-voorman Rick van der Zweth (30) die zich vandaag opnieuw kandidaat stelt als lijsttrekker van zijn partij. Met snoeiharde kritiek op de aanpak van de woningnood, opent Van der Zweth - in de aanloop naar de raadsverkiezingen in 2022 - de aanval op de coalitie van GroenLinks, D66 en de CU. De huizenprijzen liggen in Utrecht hoger dan het landelijk gemiddelde, vorig jaar kwam dat uit op 405.791 euro. "Er is de afgelopen vier jaar niet ingegrepen op de woningmarkt die toen voor de meeste mensen óók al onbetaalbaar was."

Voor de partij is de maat nu, of eigenlijk al jaren, echt vol. De voorbeelden van deprimerende gevolgen van de woningnood zijn inmiddels legio. Sociale huurwoningen [die bij bosjes worden verkocht](#) voor prijzen die door het dak schieten, een ontwikkelaar die plotseling en tegen de afspraken in de huurprijzen van woningen in de Wilhelminawerf fors verhoogt en zij die hun zo geliefde woningen straks tegen de vlakke zien gaan ten faveure van woontorens met peperdure appartementen in het stationsgebied. En zo kan hij 'nog wel even doorgaan'.

Op het kruispunt

Duidelijk is: de woningzoekende die een betaalbaar huis wil, heeft het nakijken. "Nog eens vier jaar niets doen is dus geen optie, de stad zal anders onherkenbaar veranderen", zegt Van der Zweth. "We willen niet een stad als Amsterdam achterna, waar ontwikkelaars en beleggers rijk worden over de rug van de woningzoekende, de sociale samenhang onder druk komt te staan en de tweedeling in de stad verder toeneemt. Utrecht heeft in de uitverkoop gestaan. We staan nú op het kruispunt hoe we verder gaan met de stad."

[Utrecht heeft in de uitverkoop gestaan. We staan nú op het kruispunt hoe we verder gaan met de stad](#)
Rick van der Zweth, PvdA

Om het tij 'ten goede' te keren is een weer sterke PvdA nodig, aldus van der Zweth. Utrecht, ooit een PvdA-bolwerk, is dat al even niet meer. De sociaal-democraten verloren drie verkiezingen op rij. Er resten nu 3 van de 45 zetels. Met aansprekend woningbouwbeleid hoopt de partij de positie van weleer terug te veroveren. "We zaten de afgelopen jaren niet in de coalitie en dan gebeurt er dus onvoldoende. Terwijl, als de politieke wil er is, dan kun je heel veel bereiken. Tuurlijk, de krachten (van de markt) zijn sterk, maar je kán het verschil maken."

Politiek lef hebben

Als het aan de PvdA ligt zal Utrecht dan ook niet langer 'de oren laten hangen naar het grote geld'. "Ontwikkelaars en beleggers die voor maximale winsten gaan ten koste van de woningzoekende hebben hier niets te zoeken. Je moet politiek lef hebben en eisen stellen. Dus: maak afdwingbare afspraken met ontwikkelaars. En als ze zich daar niet aan willen committeren dan mogen ze ook niet bouwen. Stop de verkoop van sociale huurwoningen, zodat we die behouden voor mensen die anders geen plek meer kunnen vinden."

Een belangrijke koerswijziging die de PvdA voorstelt is ook: actief grondbeleid. "Koop als gemeente grond op om betaalbare huizen op te bouwen, zo voorkomen we speculatie, doorverkoop van grond met megawinst, zoals bij de Merwedekanaalzone is gebeurd. Ontwikkelaars willen die dure grond namelijk wel terugverdienen. En *last but not least*: de PvdA wil dat de polder Rijnenburg wordt gebruikt voor de bouw van een nieuwe woonwijk.

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/snoeiharde-kritiek-op-aanpak-woningnood-utrecht-verandert-in-onbetaalbare-vesting~a068fdc9/>



Marieke (30) wil huurders wakker schudden: 'Idioot hoge huizenprijzen zijn níet normaal'



▲ Huizen in de Utrechtse wijk Zuilen. Inzet: Marieke Hulsbos © AD

Huurders moeten zich niet meer neerleggen bij de reusachtig hoge prijzen die normaal zijn in de particuliere huizenmarkt, vindt de Utrechtse Marieke Hulsbos. Nu is er een campagne om een vuist te maken tegen huisbazen die misbruik maken van de woningnood.

Mathijs Steinberger 21-05-21, 07:00 Laatste update: 21-05-21, 15:47

De schellen vielen haar van de ogen toen ze haar woning liet checken door het Huurteam Utrecht. Voor haar appartement in een wijk buiten het centrum betaalt ze 600 tot 700 euro meer dan is toegestaan. "Ik had er daarvoor niet zo bij stil gestaan", vertelt ze. "Eigenlijk is iedereen gewend aan de hoge huurprijzen. Je bent al blij als je een woning hebt gevonden. Alles begint zowat boven de 1000 euro, dus je denkt: het zal wel kloppen."

Maar het klopte dus níet, ontdekte ze naarmate ze zich verder in de materie ging verdiepen. Als zzp'er is Hulsbos (30) aangewezen op de particuliere huursector. Ze verdient teveel voor een sociale huurwoning en kan geen hypotheek krijgen voor een koophuis.

Zeker in een grote stad als Utrecht vragen vastgoedeigenaren veelvuldig woekerprijzen. Ook nemen vastgoedeigenaren de vreemdste clausules op in huurcontracten, zoals een verbod op het plaatsen van een wasmachine. Verschillende instanties, zoals de gemeente, proberen daar al jaren wat aan te doen, maar het resultaat is beperkt.

Starters in een wurggreep

Voor Hulsbos ging er een nieuwe wereld open toen ze een advertentie zag van Huurteam Utrecht. Deze door de gemeente gesubsidieerde organisatie geeft huurders advies en helpt ze bij problemen. "Ik kende het Huurteam niet en besepte dat heel veel mensen veel te veel betalen. Ik heb wat rond gevraagd en vrienden betalen zelfs 1000 euro te veel. Het is een soort cowboywereld waar beleggers en huisjesmelkers studenten en starters in een wurggreep houden. Ze staan met de rug tegen de muur. Het probleem is zo groot; daar moet wat aan gebeuren."

[Veel huurders weten niet wat hun rechten zijn. Ze denken bijvoorbeeld dat de verhuurder je uit de woning kan zetten als je naar de huurcommissie stapt](#)
Marieke Hulsbos

De Utrechtse werkt in de campagnewereld en nam met de gemeente en het Huurteam het initiatief tot de campagne *Stop Duurhuur!*, die deze week is gestart. Doel is dat huurders bij (vermeende) misstanden zoals te hoge huurprijzen of intimidatie door verhuurders een beroep doen op de gratis service van het Huurteam. Ze helpen ook bij het voeren van een procedure bij de huurcommissie, die een bindende uitspraak kan doen over de wettelijke huurprijs.

"Veel huurders weten niet wat hun rechten zijn", zegt Hulsbos. "Ze denken bijvoorbeeld dat de verhuurder je uit de woning kan zetten als je naar de huurcommissie stapt. En ze weten waar je woont; dat kan best intimiderend zijn."

Wijzen naar de wet

Haar doel is dat het normaal wordt om een huurcontract voorafgaand aan de ondertekening voor te leggen aan het Huurteam. "Er is een puntensysteem waardoor wettelijk geregeld is wat een verhuurder mag vragen. Het kan misschien spannend zijn om te zeggen dat de huurprijs te hoog is, maar het enige dat je doet, is er op wijzen dat de wet niet gevolgd wordt. Je hebt er recht op

om een woning voor een maximale huurprijs te huren. En als je bang bent dat je huisbaas niet meer de koelkast komt repareren: voor een lagere huurprijs kun je heel veel koelkasten kopen.”
“Wij huurders moeten de regie terugpakken. Er ontstaat nu een grote kloof in de maatschappij tussen mensen die wel een huis kunnen kopen waardoor hun vermogen alleen maar groeit, en diegenen die alleen maar voor een enorme prijs kunnen huren. Ik vind dat iedereen een twee- of drie kamerappartement in een wijk buiten het centrum voor een eerlijke prijs moet kunnen huren.”

Het Huurteam is ook actief in De Bilt, Nieuwegein, Stichtse Vecht en Zeist.

Bron:

<https://www.ad.nl/utrecht/marieke-30-wil-huurders-wakker-schudden-idioot-hoge-huizenprijzen-zijn-niet-normaal~afa2cf0a>



Opinie: SSH houdt zich niet aan recht op huurbescherming



Studentenhuusvester SSH scherpt de regels voor zelfstandige huurwoningen aan. 32-jarigen moeten vanaf juni hun studio echt uit. Utrechter Dré Hopmans vindt dat de SSH huurders, ondanks een rechtsgeldig contract, op straat zet.

Dré Hopmans 15-02-20, 12:00

Met enige verbazing heb ik, als bezorgde Utrechter, het artikel gelezen over de plannen van de SSH om de regels voor huurwoningen aan te scherpen. In totaal kunnen vanaf juni 1500 zittende SSH-huurders in grote problemen komen. Deze huurders zijn met instemming van de SSH huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd en met volledige huurbescherming aangegaan voor een 'goedkope', reguliere woning.

Het gaat om woningen die de SSH volgens de huidige wetgeving en de spelregels van de gemeenteraad via Woningnet moet aanbieden. Amper vijf jaar geleden verklaarde de SSH tegenover de rechter nog dat het om gewone woningen gaat, waar huurders kunnen blijven wonen zolang zij willen. En nu opeens niet meer.

Exit

Deze groep huurders hangt het zwaard van Damocles boven het hoofd. Het gaat om een definitieve exit zonder het aanbieden van andere passende woonruimte. Het vinden van passende woonruimte (bij andere verhuurders) was zo'n vijf jaar geleden nog wel mogelijk, maar is er nu door de algehele woningschaarste niet meer. Feitelijk worden de huurders met 'oude' contracten aan hun lot overgelaten.

Het kan toch niet zo zijn, dat een simpele beleidswijziging bij de verhuurder voldoende is om een eind te maken aan de volledige huurbescherming. Met de meest recente beleidswijzigingen komt de SSH terug op eerdere afspraken. In het meest recente beleidsstuk van de SSH valt te lezen: 'De SSH stapt af van contracten voor onbepaalde tijd' en ... 'deze [zelfstandige] woningen op den duur vrij kunnen maken voor studenten'. Voor studenten vrijmaken, lijkt duidelijk het einddoel te worden. Dat al dit handelen in strijd is met de wet, deert de SSH duidelijk niet. De minister heeft dit niet alleen wettelijk vastgelegd, maar heeft dit ook tijdens de behandeling van de huidige wetgeving in de kamer op 12 april 2016 uitgesproken: *'Bestaande contracten worden gerespecteerd'*.

Afsluitend. Als de huurbescherming door simpele beleidswijzigingen (nieuwe regels) verhuurders buitenspel is te zetten, dan moet iedere huurder zich echt zorgen gaan maken. Dat betekent een definitief einde van de huurbescherming. Zeker als verhuurders ook geen boodschap hebben aan wat door onze raadsleden is beslist. Eigen beleid en regels gaan dan boven wet- en regelgeving.

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/opinie-ssh-houdt-zich-niet-aan-recht-op-huurbescherming~a5e0d13d/>



Bijzondere ruil: studentenhuisvester SSH en corporatie Bo-Ex nemen huizen van elkaar over



Voor wie nu nog een zelfstandige woning huurt bij studentenhuisvester SSH doet dat straks misschien wel via woningcorporatie Bo-Ex. De organisaties hebben het voornemen om woningen te ruilen om op deze manier beter aan te sluiten bij hun doelgroep.

Noa van Oostrom 23-10-20, 12:23

Dit na overleg en onderzoek door beide partijen. Het betreft een hoeveelheid van bijna 500 kleine zelfstandige woningen en studentenkamers van Bo-Ex en 350 zelfstandige woningen van SSH. Op deze manier stemmen beide partijen hun woningaanbod in Utrecht beter af op de doelgroep die zij huisvesten.

Zelfstandige woningen

Woningcorporatie Bo-Ex verhuurt voornamelijk reguliere zelfstandige woningen. SSH richt zich juist op het verhuren van kamers en kleine zelfstandige woningen aan studenten. De netto opbrengsten van de hoeveelheden te ruilen woningen zijn voor Bo-Ex en SSH nagenoeg gelijk. Volgens de organisaties hebben huurders geen last van de overdracht. **Het huurcontract wordt ongewijzigd overgenomen en er verandert niets aan de huurprijs.**

Adviesaanvraag

Voordat de partijen een definitief besluit nemen over de uitruil, doen Bo-Ex en SSH eerst een adviesaanvraag aan alle bewonerscommissies en woonbesturen. Na ontvangst en verwerking van eventuele adviezen nemen Bo-Ex en SSH een definitief besluit.

Indien dit positief is, gaan de woningen op 31 december 2020 over naar de nieuwe eigenaar.

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/bijzondere-ruil-studentenhuisvester-ssh-en-corporatie-bo-ex-nemen-huizen-van-elkaar-over~a87f9382/>



Woningcorporatie Bo-Ex en studentenhuysvester SSH willen woningen gaan ruilen, zodat die beter aansluiten op de vraag van hun doelgroep.

Het gaat om 500 zelfstandige woningen en studentenkamers van Bo-Ex, die geruild worden tegen 350 zelfstandige woningen van SSH. De netto opbrengsten van deze woningen zijn voor de twee woningeigenaren zo goed als gelijk. Om welke woningen het gaat, willen de organisaties nog niet bekendmaken.

Voordat Bo-Ex en SSH dit besluit definitief nemen, willen ze advies van bewonerscommissies en woonbesturen van de woningen waar het om gaat. Zij zijn donderdag met een brief op de hoogte gesteld en kunnen zes weken lang reageren op de plannen.

De huidige huurders zullen weinig van de ruil merken. **Zo worden de huurcontracten zonder wijzigingen overgenomen. Er verandert dus niets aan de huurprijs.**

Bron: <https://www.duic.nl/wonen/bo-ex-en-ssh-willen-woningen-ruilen-om-beter-aan-te-sluiten-bij-hun-doelgroep/>



Datum : 12-4-2021

Betreft : Adviesaanvraag toewijzingsmethodiek onzelfstandige woningen Bo-Ex

Beste bestuursleden van BoKS,

Per 31-12-2020 heeft de uitruil van vastgoed plaatsgevonden tussen Bo-Ex en de SSH. De SSH streeft er naar de woningen op 1-7-2021 functioneel te beheren en te verhuren. Met deze uitruil van bezit hebben beide corporaties hun portefeuille versterkt met beter passend bezit voor de doelgroepen die ze bedienen.

Met de uitruil beoogt de SSH het aanbod voor studenten te vergroten. We vinden het daarom van belang dat bij mutatie studenten in de onzelfstandige woningen kunnen wonen. Het streven van de SSH is om in de toekomst voor de meeste eenheden die van Bo-Ex zijn overgenomen, bij mutatie, een contract met campusclausule te hanteren. De nieuwe bewoners voor deze onzelfstandige eenheden worden gekozen door middel van het hospiteersysteem, op basis van een kandidatenlijst aangeleverd door de SSH.

Momenteel zijn zowel Bo-Ex als de SSH druk met het kennis maken met de nieuwe huurders en het achter de schermen organiseren van alles wat nodig is om straks per 1 juli de woningen goed te kunnen beheren en verhuren. Een van de aandachtspunten voor de SSH is de wijze van toewijzing van de onzelfstandige woningen die we van Bo-Ex hebben overgenomen. In de onzelfstandige woningen woont een aantal groepen dat zichzelf als woongroep heeft bestempeld. Deze groepen hebben momenteel vrije keuze in nieuwe huisgenoten. De afgelopen periode hebben we gesprekken gevoerd met deze nieuwe huurders. Deze gesprekken hebben geleid tot bijgaand voorstel hoe om te gaan met de toewijzingsmethodiek voor de onzelfstandige woningen. Aan BoKS wordt gevraagd om advies uit te brengen over bijgevoegd voorstel.

Kennismaking met de nieuwe huurders

Het proces

We hebben de afgelopen paar maanden de tijd genomen om kennis te maken met onze nieuwe bewoners door de nieuwe bewoners uit te nodigen voor kennismakingsgesprekken. De uitnodiging voor dit gesprek is 15-01-2021 verzonden aan alle (toekomstige SSH) huurders in deze uitruil. Op 17-2-2021 hebben we nogmaals een herinnering gestuurd. Op basis van deze twee uitnodigingen zijn we in gesprek geweest met bewoners van 21 woningen. Hieronder viel ook een gesprek met het Actiecomité UW. Dit actiecomité vertegenwoordigt 20+ officiële woongroepen in deze overdracht naar de SSH.

Huidige wijze van toewijzing en contractvorm

De huidige bewoners hebben een huurcontract voor onbepaalde tijd. Op dit moment hebben de bewoners van de onzelfstandige Bo-Ex woningen vrije keuze in het selecteren van een nieuwe huisgenoot. De enige vereiste waarop wordt getoetst is of het inkomen passend is bij de huurprijs. De huidige werkwijzen zijn in de meeste gevallen niet vastgelegd in de huurovereenkomsten van de huurders en is daarmee een vorm van 'gewoonterecht'.

Officiële woongroepen

In de uitruil met Bo-Ex bevindt zich een aantal woningen met een 'officiële woongroepstatus'. Het gaat om negen woningen. Deze woningen hebben één overkoepelend huurcontract waarin hun status van woongroep is vastgelegd. Bewoners hebben dus geen individuele huurcontracten met de SSH. De contracten van deze woningen nemen we over en respecteren we. Deze bewoners houden het coöptatierecht.

Niet-officiële woongroepen

De meeste huizen hebben geen officiële woongroepstatus. De huidige werkwijze van toewijzing door middel van vrije voordracht is niet vastgelegd in de huurovereenkomsten van de huurders en zijn daarmee een vorm van gewoonterecht. Uit de gesprekken met deze niet officiële woongroepen is gebleken dat de overdracht met name zorgen brengt over de identiteit van deze huizen. Veel bewoners vallen, naar eigen zeggen, niet meer in onze studentendoelgroep en staan hierdoor negatief tegenover het kiezen uit een kandidatenlijst met studenten. De bewoners zijn bang dat er te veel mix plaatsvindt tussen studenten en werkenden. Ook heersen er zorgen over het niet kunnen binden wanneer je nieuwe bewoners een contract met campusclausule aanbiedt.

Onze bevindingen en voorstellen

In de kennismakingsgesprekken hebben we ons een beeld gevormd van de aard van de huizen die we van Bo-Ex hebben overgenomen. Een specifiek aspect waarnaar we hebben gekeken is of er een aanleiding bestaat om een formele woongroepstatus toe te kennen aan huizen die deze nu niet hebben. Een reden hiervoor kan bijvoorbeeld zijn dat er in het verleden met Bo-Ex mondelinge afspraken zijn gemaakt die niet in een overeenkomst zijn vastgelegd of dat een huis een zeer specifiek profiel heeft waarvan in redelijkheid moet worden aangenomen dat dit niet in stand kan blijven als het coöptatierecht wordt vervangen voor het hospiteerrecht. Het eenvoudige feit dat een huis al lange tijd zelf haar medebewoners kiest en zo een hechte of homogene groep vormt, is wat ons betreft nadrukkelijk geen reden om een formele woongroepstatus toe te wijzen.

Voorstel: Speciale status voor twee Orca huizen voor wedstrijdroeiers

De kennismakingsgesprekken hebben twee gevallen aan het licht gebracht waarin volgens ons sprake is van een situatie die aanleiding is voor toekenning van een speciale status. Het gaat om twee zogenaamde Orca Huizen. Dit zijn twee huizen die worden bewoond door (wedstrijd-)roeiers van de Studenten Roeivereniging Orca. Deze woningen dienen een duidelijk doel door wedstrijdroeiers te huisvesten. Voor deze twee huizen stellen we voor een specifieke regeling vast te leggen die het hen toestaat zelf hun medehuurlers te kiezen, mits dit voltijdstudenten betreft die als lid zijn ingeschreven bij Orca en wedstrijdroeiers zijn.

Alle huurders van deze huizen (bestaande en nieuwe) krijgen een campuscontract van de SSH aangeboden. Dit betekent dat de huidige bewoners die niet meer studeren de woning op termijn moeten verlaten om plaats te maken voor eerdergenoemde doelgroep. Net als bij de reguliere campuscontrole krijgen deze bewoners een jaar de tijd om andere woonruimte te vinden. Deze specifieke woonvorm dient immers geen doel wanneer de woningen nog bewoond worden door huurders die student noch actief wedstrijdroeier bij Orca meer zijn.

In de huurovereenkomsten wordt het coöptatierecht vastgelegd evenals de gronden voor en de procedure van beëindiging van dit recht. De SSH zal de toewijzing niet actief controleren. Als er in de toekomst evenwel aanwijzingen zijn dat er in de huizen niet-wedstrijdroeiers van Orca wonen, zal de SSH het coöptatierecht beëindigen.

Mochten de twee huizen niet met bovenstaande mee willen gaan, dan vallen ze onder de groep 'niet formele woongroepen' en is het volgende voorstel van toepassing.

Voorstel overige niet formele woongroepen: Van coöptatierecht naar hospiteerrecht

De SSH is van mening dat het niet ongebruikelijk is dat je in een onzelfstandige woning samenwoont met mensen van alle leeftijden en levensfasen. Bewoners beschikken na de overdracht over de mogelijkheden om in de advertentie aan te geven naar wat voor huisgenoot ze op zoek zijn. Ondanks een mogelijk leeftijdsverschil heeft SSH er het volste vertrouwen in dat bewoners een geschikte huisgenoot kunnen kiezen uit een aangeboden kandidatenlijst. Het eenvoudige feit dat er gewoonterecht is ontstaan waarbij huurders van de betreffende huizen zelf hun medebewoners kiezen, is volgens ons daarom geen reden om deze procedure niet aan te passen in lijn met de gangbare toewijzingsmethodiek van de SSH (waarbij huurders overigens ook zelf hun medehuurlers kiezen).

Juridische gronden voor de wijzigingen

Juridisch gezien kan een situatie waarin gewoonterecht is ontstaan ten aanzien van de toewijzing van eenheden, door de verhuurder worden beëindigd. Hierbij wordt de verhuurder geacht een redelijke

overgangstermijn in acht te nemen. Op grond van jurisprudentie zou die termijn minimaal drie maanden moeten bedragen. Gezien het feit dat door de overgang van coöptatierecht naar hospiteerrecht zittende huurders ook in de toekomst nog altijd zelf een nieuwe huisgenoot kiezen, verwachten we geen enkel juridisch obstakel.

Ingangsdatum voorstellen

We willen de veranderingen in de toewijzingsmethodiek en contractvorm zorgvuldig benaderen. Hierdoor stellen we voor om deze wijzigingen door te voeren met een reële overbruggingsperiode in acht genomen. We stellen voor om deze wijzigingen door te voeren per 1-1-2022. Bewoners zijn tot die tijd vrij om zelf een nieuwe huisgenoot aan te dragen, beschikkend over een contract voor onbepaalde tijd zonder campusclausule.

De speciale status voor de Orca huizen met wedstrijdroeiers gaat ook in per 1-1-2022. Dit betekent dat de huidige bewoners vanaf dan een contract met campusclausule krijgen. De huidige bewoners die op 1-1-2022 niet meer studeren krijgen vanaf dat moment een jaar de tijd om andere woonruimte te vinden.

Adviesaanvraag

Aan BoKS wordt gevraagd advies uit te brengen over bovenstaande voorstellen met betrekking tot de omgang met de niet-formele woongroepen die overgaan van Bo-Ex naar de SSH. We ontvangen het advies graag uiterlijk 25 mei. Mochten er tussendoor vragen zijn, dan kunnen die gesteld worden aan Yvonne Brugmans. Alvast dank voor jullie advies!

Met vriendelijke groet,



Rob Danning
Directeur-bestuurder SSH





Utrecht, 22 oktober 2020

Betreft: Adviesaanvraag uitruil zelfstandige 'woningnet'-woningen

Beste leden van het BoKS-bestuur,

In 2017 heeft de SSH haar huidige strategisch voorraadbeleid (SVB) opgesteld. Hierover heeft BoKS destijds een advies uitgebracht. In dit beleidsdocument is naast algemene uitgangspunten een strategie vastgesteld voor onze niet-doelgroepwoningen (woningen die worden toegewezen via Woningnet en niet zijn gelabeld voor starters). In het SVB staat hierover:

'Van woningen die niet geschikt zijn voor verhuur aan een van onze doelgroepen onderzoeken we of verkoop of ruil met andere woningcorporaties op termijn mogelijk is. Dit gaat om 418 woningen'. (Strategische keuzes 3)

We vragen jullie om een advies over de uitvoering van dit in het SVB geformuleerd voornemen, namelijk het ruilen van (een deel van) deze 'woningnet'-woningen met onze collega-corporatie Bo-Ex voor studenteneenheden.

Dit voornemen is na het vaststellen van het SVB op een aantal momenten onderwerp van overleg geweest met jullie. Voor het laatst was dit het geval bij de discussie over het verhuren van onze kleine zelfstandige woningen met een jongerencontract (waarover BoKS eveneens heeft geadviseerd). Wij hebben bij deze discussie gemeld dat we oriënterende gesprekken voerden met Utrechtse collega-corporaties. We hebben toen nog niet concreet benoemd op welke eenheden deze gesprekken betrekking hadden (om onrust onder de bewoners van de betreffende complexen op een moment dat het welslagen van een mogelijke uitruil nog onzeker was, te voorkomen). De afgelopen periode hebben we een uitvoerig proces doorlopen met onze collega Bo-Ex. Dit heeft geleid tot het gezamenlijke voornemen om tot een uitruil van bezit te komen. De SSH verkoopt complexen met zelfstandige, via Woningnet verhuurde woningen aan Bo-Ex en koopt tegelijkertijd complexen met (overwegend) onzelfstandige studentenwoningen terug. De transactie heeft dus geen invloed op de beschikbaarheid van woningen (in beide categorieën) in Utrecht, maar is bedoeld om de verhuur en het beheer van de woningen onder te brengen waar daarvoor de meeste expertise aanwezig is.

Overwegingen

Bij de besluitvorming over de transactie spelen voor de SSH drie overwegingen een rol.

1. In het Ondernemingsplan 2020-2024 maken we een heldere keuze voor onze doelgroepen. In essentie komt deze keuze erop neer dat de SSH woonruimte verhuurt aan studenten en dat andere activiteiten daarvan zijn afgeleid. Naast studentenhuysvesting biedt de SSH (alleen in Utrecht) startershuysvesting aan ten behoeve van de doorstroming van studenten. Ook dit doen we om de beschikbaarheid van woonruimte voor studenten te vergroten. De doorstroming wordt verder bevorderd door kleine zelfstandige eenheden te verhuren met

een jongerencontract. De genoemde 'woningnet'-woningen zijn niet gelabeld voor studenten en vervullen ook geen rol in de doorstroming van studenten naar vervolghuisvesting. We hebben een afweging gemaakt of deze woningen kunnen worden verhuurd met een jongerenlabel (een mogelijkheid die de Huisvestingsverordening biedt). Vanwege de (gemiddelde leeftijd van de) huidige huurderspopulatie hebben we besloten niet hiervoor te kiezen.

2. De SSH wil zoveel mogelijk studentenkamers en -studio's aanbieden via haar eigen woonruimteverdeelsysteem. Wij vinden dit wenselijk omdat we daarmee zoveel mogelijk studenten kunnen bedienen op een naar onze mening eerlijke manier. De inschrijving voor huisvesting bij de SSH is lang en hoewel hard wordt gewerkt aan de uitbreiding van het aanbod zal de druk op de studentenhuisvestingsmarkt de komende jaren nog hoog zijn. Door studentenkamers en -studio's die nu in bezit zijn van andere corporaties aan te bieden via ons eigen verdeelsysteem kunnen we de inschrijving voor ingeschrevenen bij de SSH iets verminderen.
3. Voor het verwezenlijken van onze strategie is een uitruil (koop en verkoop) van bezit strikt genomen niet noodzakelijk. We zouden ervoor kunnen kiezen studentenhuisvesting van collega-corporaties in beheer te nemen en onze 'woningnet'-woningen in beheer te geven bij een of meer collega-corporaties. Gezien onze strategie om ons volledig toe te leggen op studentenhuisvesting is het evenwel logisch om ons bezit daarmee zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen. De SSH heeft geen voornemens ooit weer te gaan investeren in de ontwikkeling van woningen voor een brede doelgroep wat impliceert dat de kleine portefeuille 'woningnet'-woningen altijd een *fremdkörper* zal blijven binnen ons woningaanbod en onze dienstverlening. Een vergelijkbare afweging maakt Bo-Ex met betrekking tot studentenhuisvesting. Door bezit uit te ruilen, komen we tot een structurele herstructurering van onze portefeuille waarmee we de randvoorwaarden versterken voor een helder en eenduidig huisvestings- en dienstverleningsaanbod aan onze doelgroep.

Over te dragen complexen

De voorgenomen transactie heeft betrekking op 375 woningen van de SSH en ca. 500 kamers/woningen voor studenten van Bo-Ex. Het gaat bij de SSH om drie clusters met complexen en twee straten met een aantal woningen:

- De complexen aan de Hekmeijerstraat, de Dekhuyzenstraat, de Blickestraat en de Vermeulenstraat (Grifftkwartier)
- Het complex aan de Harpstraat, Kerkstraat en Turfstraat (Pijlsweerd)
- De complexen aan de Plantage en de Mimosastraat en een woning aan de Begoniastraat (Tweede Daalse Buurt)
- 17 woningen aan het Zwarte Water (Lauwerecht)
- 4 woningen aan de Van der Mondestraat (Tuinwijk)

De kamers die Bo-Ex voornemens is aan de SSH te verkopen, liggen verspreid over de stad. Het merendeel ligt in Lunetten. Naast de 375 woningen die betrokken zijn in de voorgenomen transactie met Bo-Ex heeft de SSH nog een beperkt aantal grotere woningen waarvan we hebben onderzocht of we deze konden inzetten als *friendswoningen*. Omdat bleek dat de gemeente hieraan niet wil meewerken, hebben we besloten van dit voornemen af te zien. De komende tijd zullen we (opnieuw) kijken wat we met deze woningen willen doen.

Planning overdracht woningen

We streven ernaar de overdracht van woningen tussen de SSH en Bo-Ex zo zorgvuldig mogelijk te laten verlopen. Wel is er tijdsdruk op de transactie komen te staan als gevolg met de aangekondigde wijziging in de tarieven van de overdrachtsbelasting. Naar verwachting wordt per 1 januari 2021 de overdrachtsbelasting voor transacties zoals deze verhoogd van 2% naar 8%. De kosten die met de voorgenomen transactie zijn gemoeid zouden daarmee erg hoog worden, een toename van een paar miljoen. We hebben de voorbereidingen daarom versneld. Onze intentie is de 'uitruil' per 31 december 2020 te laten plaatsvinden. De beschikbare tijd om de praktische consequenties van de uitruil goed te regelen is hiermee zeer beperkt. Daarom hebben we met Bo-Ex afgesproken dat de verkopende partij de woningen die per 1 januari juridisch worden overgedragen aan de kopende partij nog gedurende een half jaar blijft beheren. De huurders van de complexen die de SSH overdraagt blijven dus nog tot medio 2021 huren bij de SSH. In deze periode willen we alle praktische zaken die met de overdracht gemoeid zijn goed regelen. Denk aan het overdragen van service- en onderhoudscontracten, het maken van afspraken over bewonersparticipatie met woonbesturen, het informeren van huurders over praktische veranderingen met betrekking tot huurbetaling, reparatiemeldingen, het overdragen van kennis over de complexen en de huurders aan elkaars beheerders, het invoeren van alle complexinformatie in onze automatiseringssystemen, etc.

Betrokkenheid huurders

De uitruil van bezit tussen de SSH en Bo-Ex heeft voor de huurders van de betreffende complexen minimale consequenties. Zowel de SSH als Bo-Ex blijven de overgenomen sociale huurwoningen verhuren als sociale huurwoningen. De huurovereenkomsten worden overgenomen zoals ze zijn met alle rechten en verplichtingen. Beheer en onderhoud worden door de SSH en Bo-Ex op vergelijkbare manier uitgevoerd. Als de nieuwe eigenaar regels of procedures wil aanpassen, worden er (voor zover hiermee wordt afgeweken van de bestaande afspraken of reglementen) conform de Overlegwet afspraken gemaakt tussen de nieuwe eigenaar en de woonbesturen (bewonerscommissies).

Niettemin willen we onze huurders in de gelegenheid stellen hun opvattingen over en hun wensen bij de transactie met ons te bespreken. Hiertoe sturen we gelijk met het versturen van deze adviesaanvraag een afschrift aan de woonbesturen van de complexen (voor zover aanwezig) met het aanbod hierover in overleg te treden. Ook informeren we de individuele huurders van de betreffende complexen. Omdat het in verband met de geldende beperkingen voor bijeenkomsten niet mogelijk is een algemene informatiebijeenkomst te organiseren, vragen we aan de huurders aan te geven op welke wijze zij willen worden betrokken. Zij kunnen via hun woonbestuur hun stem laten horen, maar tevens bieden we huurders de gelegenheid hun vragen te stellen per email, deel te nemen aan een digitale bijeenkomst en deel te nemen aan een fysieke bijeenkomst. Deze laatste optie organiseren we als daar animo voor is, op een veilige manier (op een geschikte locatie en met in achtname van regels ten aanzien van hygiëne en onderlinge afstand). Op al deze manieren bieden we huurders de mogelijkheid om vragen te stellen en om kenbaar te maken welke afspraken zij graag willen dat wij maken met de beoogde nieuwe eigenaar. Als het definitieve besluit is genomen en de transactie plaatsvindt, bieden we de huurders in een later stadium de gelegenheid om kennis te maken met hun nieuwe verhuurder en hun wensen ook met de medewerkers van Bo-Ex te bespreken.

Adviestermijn

We vragen jullie advies uit te brengen over het voorgenomen besluit om (een deel van) de Woningnetwoningen te ruilen met kamers en woningen voor studenten van Bo-Ex. De formele

adviestermijn eindigt op 1 december. We vragen jullie evenwel als het enigszins mogelijk is om jullie advies uit te brengen voor 19 november zodat de RvC jullie advies kan betrekken bij haar beoordeling van de voorgenomen transactie in haar vergadering van 23 november. Op 28 oktober is een informeel overleg gepland waarin we vragen kunnen beantwoorden. Uiteraard kunnen jullie vragen ook via andere kanalen aan ons stellen en zullen we deze zo goed mogelijk proberen te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Rob Donninger
Directeur-bestuurder

Adviesversie SSH:

- De complexen aan de Hekmeijerstraat, de Dekhuizenstraat, de Blickestraat en de Vermeulenstraat (Griftkwartier)
- Het complex aan de Harpstraat, Kerkstraat en Turfstraat (Pijlsweerd)
- De complexen aan de Plantage en de Mimosastraat en een woning aan de Begoniastraat (Tweede Daalse Buurt)
- 17 woningen aan het Zwarte Water (Lauwerecht)
- 4 woningen aan de Van der Mondestraat (Tuinwijk)

Andere versie SSH-woningen; openbaar stuk *Bo-ex*:

Complex	Nummer		Aantal
De Blickestraat	101 t/m 267 (oneven)	1k woningen	2
		2k woningen	82
Dekhuizenstraat	1 t/m 43 (oneven)	2k woningen	5
		4k woningen	17
Hekmeijerstraat	2 t/m 44 (even)	2k woningen	5
		4k woningen	17
Vermeulenstraat	2 t/m 164 (even)	2k woningen	1
		3k woningen	43
		4k woningen	38
Harpstraat	2 t/m 14 (even)	4k woningen	7
Kerkweg	80 t/m 126 (even)	2k woningen	1
		3k woningen	14
		4k woningen	9
Turfstraat	1 t/m 71 (oneven)	2k woningen	3
		3k woningen	24
		4k woningen	9
Plantage	17 t/m 83 (oneven)	2k woningen	2
		3k woningen	32
Mimosastraat	16 t/m 94 (even)	3k woningen	25
		4k woningen	16
Begoniastraat	38	3k woning	1
Mimosastraat	75	3k woning	1
Van der Mondestraat	33 t/m 39 (oneven)	3k woningen	4
Zwartewater	23 t/m 48	3k woningen	9
		5k woningen	8
Amsterdamse straatweg	141	BOG	
Totaal			375

Lijst Bo-ex woningen; in het kader van uitrui Bo-ex en SSH; openbaar stuk Bo-ex:

Clusternr Bo- Type Ex	Aantal	Studenten eenheden	MeerGezins woningen	Bedrijfs OG	Parkeer plaats
418 Numankade 3	16	16			
421 Numankade 31	6	6			
422 Numankade 9	6	6			
423 Bekkerstraat 4 en 6	5	5			
438 Kapelstraat 31	3	3			
506 Sweelinckstraat 22	6	6			
507 Van Lidth de Jeude 15	6	6			
512 Nicolaasweg 41 -53 oneven	42	42			
519 Albrachthof 6; 13-16; 20; 24	19	15		4	
565 Gansstraat 132	6	6			
569 Prins Hendriklaan 60; 50A	5	4		1	
574 Saenredamstraat 24	6	6			
578 Oosterkade 18 B	4	4			
614 Westerkade 34	5	5			
703 Dolomieten 3-9 oneven; Simplonbaan 54; 56	15	14		1	
712 Ardennen 35; 37 Dolomieten 48-54 even	15	14		1	
722 Hebriden 2-12 even	15	14		1	
735 Oeral 8; 10; 38; 46; 62; 64; Ardennen 20; St.-Gotthard 1	34	14		4	1
737 Hondsrug 101; 107; 123;125; 133; 135; 137; 151; 165; 179; 193; 213; 245; 251; 277; 287; 293	86	49		8	1
738 Furkabaan 23; 43; 53; 67; 87;103; 105; 113; 127; 151 Hondsrug 605; 607;609; 631; 649; 653; 705;709; 729; 751; 801; 803; 809;811; 817; 823; 839; 853; 871; 887; 909	145	84		12	3
741 Opsterland 114; 134; 146;148; 164; Zevenwouden 113; 127;133; 135; 139; 153; 161	62	14		8	40
747 Elzas 11-57 oneven; 67-77 oneven; 89-103 oneven; 115- 129 oneven;	58	58			
749 Bretagne 9-15; 33; 51 oneven	18	18			
751 Provence 4; 6; 16-26 even; 40- 50 even; 58-68 even; 76	25	25			
753 Normandië 78-92; 110-120; 130- 140; 150-160; 170; alles even nummers	31	31			
601 Kromme Nieuwegracht 56	10	10			
602 Oudegracht 299	13	13			
603 Lange Nieuwstraat 77	6	5		1	
Eindtotaal	668	493		40	6
					129



Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdammers



Column

Het staat er echt: 700 euro voor een kamer van 13 vierkante meter. Op Zuid. Met een gedeelde keuken en gedeeld sanitair. Je zou denken dat je daar een heel huis voor kan huren. Niet dus. Als je een laag of gemiddeld inkomen hebt, kun je een betaalbare woning wel op je buik schrijven. Vooral jongeren worden de stad uitgedreven.

Brenda Stoter Boscolo 14-10-20, 09:00 Laatste update: 12:18

Dankzij mijn broertje Derwin ben ik verwickeld in een wanhopige huizenjacht. In aanmerking voor een koopwoning of particuliere woning komt hij niet vanwege zijn inkomen. Daarom maar sociale huur. Ik reageerde laatst namens hem. Plek 458. Voor een flatje in de Peperklip op Zuid. Wij mochten er vroeger niet eens komen, vanwege de criminaliteit, nu is het een gewilde woning.

Rotterdam is al jaren bezig met het opknappen van wijken. Officieel om een 'mooie mix tussen lage, midden en hogere inkomens te creëren', maar in de praktijk betekent dit dat mensen met een minder inkomen plaats moeten maken voor de rijkere, met name van buiten de stad. In de Afrikaanderwijk kunnen mensen wiens oude woning gesloopt wordt een nieuwe woning niet eens meer betalen.

Je merkt het vooral op Zuid, maar in heel Rotterdam is gentrificatie aan de gang. Laatst sprak ik een vrouw die al haar hele leven in West woont, net als haar vader en haar volwassen kinderen. Een van hen woont sinds kort weer noodgedwongen thuis. Haar schoondochter ook. Gescheiden leven terwijl je net een kind hebt gekregen, zie je het voor je? "De huurmarkt is totaal verrot", zei de vrouw.

Het wrange is dat haar familie daar iedereen kent, iedereen helpt, en zich al tig jaren inzet voor een veiligere en gezellige woonomgeving, samen met andere buurtbewoners. Modelburgers, een beetje het volkswijktype. En nu kan de jongere generatie oprassen.

Ook ik heb dramatische herinneringen aan de zoektocht naar een woning. Jarenlang woonde ik in een studio in een studentencomplex. Toen SSH het gebouw overnam van Stadswonen, begonnen ze **direct met het versturen van oprotbrieven** naar alle afgestudeerden. We gaven allemaal hetzelfde antwoord: we willen wel, maar kunnen niet weg. Weet je wat SSH deed? **Dreigen met een rechtszaak**.

Na vijftien jaar op de wachtlijst van Woonnet, vond ik eindelijk een woning. Maar schrijf je je niet direct op je achttiende in, ben je jong en heb je geen topinkomen, dan word je uit je oude, vertrouwde buurt verdreven. Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes met havermelk en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdammers. Nog even en het is hier net Amsterdam.

Bron:

<https://www.ad.nl/rotterdam/leuk-hoor-al-die-peperdure-flats-cafe-lattes-en-bakfietsmoeders-zonder-rasechte-rotterdammers~a6136ad4/>



Het aantal mensen dat in Utrecht op zoek is naar een sociale huurwoning is de afgelopen jaren sterk toegenomen, terwijl het aantal verhuringen in dezelfde periode is gedaald. De slaagkans voor het vinden van een sociale huurwoning lag in 2020 in de regio Utrecht dan ook op slechts 9 procent.

Onderzoeksbureau RIGO heeft in opdracht van 16 Utrechtse gemeenten onderzoek gedaan naar de cijfers van WoningNet. Een aantal aanpassingen in het beleid, zoals het verschuiven van de inkomensgrens, was de aanleiding van de analyse. RIGO heeft gekeken naar de ontwikkelingen tussen 2014 en 2020.

Vraag

In die periode is de vraag naar sociale huurwoningen gegroeid. Het aantal actief woningzoekenden in de gemeente Utrecht is gestegen van 21.400 naar 33.400. In de regio steeg dit van 33.000 in 2014 naar 45.000 in 2020.

In diezelfde periode is het totaal aantal verhuringen gedaald. In de gemeente Utrecht **daalde dat van 2.790 in 2014 naar 2.320 in 2020** en in de regio van 6.220 naar 5.351.

Slaagkans

De slaagkans voor het vinden en accepteren van sociale huurwoningen is ook gedaald. In 2020 heeft 9 procent van de actief woningzoekenden in de regio een huis gevonden. Cijfers over het aantal verhuringen in de gemeente Utrecht ontbreken in het rapport.

Het slagingspercentage is sinds 2014 ieder jaar kleiner geworden. Dat wordt vooral verklaard door de toename van het aantal actief woningzoekenden.

Ook de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn sinds 2014 gestegen. In 2020 was in de gemeente Utrecht de **gemiddelde inschrijftijd** bij een verhuring **10,3 jaar**. In de regio lag dit op 10,2. De groei van de wachttijd vlakt volgens het rapport de laatste jaren echter wel af.

Loting

Tot slot wordt een deel van de sociale huurwoningen verloot. Dit betekent dat de inschrijfduur geen rol speelt. Het doel hiervan is om starters meer kans te geven. Er is volgens de gemeente afgesproken om meer gebruik te maken van een lotingssysteem, met een maximum van 20 procent van het woningaanbod.

In 2015 en 2016 werd in de gemeente Utrecht zo'n 5 à 6 procent van de sociale huurwoning verloot. In 2020 is dit aandeel gestegen **naar 17 procent**. **Utrecht is hiermee koploper** in de regio, waar het aantal verlootte sociale huurwoningen op 10 procent ligt.

Bron: <https://www.duic.nl/wonen/aantal-utrechters-dat-zoekt-naar-een-sociale-huurwoning-is-toegenomen-terwijl-verhuring-is-gedaald/>

7 april 2020

[impact jongerencontracten](#)**Komt deze alleenstaande moeder straks met kinderen op straat te staan?**

“Ik dreig dakloos te raken”, vertelt Jaciënca uit Amsterdam aan De Monitor nog voor de coronacrisis. Haar huurcontract loopt af. Ze krijgt geen urgentieverklaring, vindt geen andere woonruimte en bij familie kan ze niet terecht. Als De Monitor woningcorporatie Rochdale belt, komt die eerst met een mager voorstel: “We hebben heel veel schrijnende gevallen.” Maar dan blijkt er ineens toch iets mogelijk.

De eerste ingepakte verhuisdozen staan al klaar in de hoek van de kleine studio in Amsterdam-Zuidoost. De kinderbedden zijn ingepakt, haar zoontjes (één en twee jaar) slapen in tijdelijke opklapbedjes. [Jaciënca](#) (26) moet de woning verlaten, omdat het huurcontract van haar jongerenwoning afloopt, vertelt ze aan De Monitor.

Wachtijd van gemiddeld 16 jaar

Jaciënca's verhaal staat niet op zichzelf. Een grotere groep woningzoekenden komt vanwege de lange wachttijden niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en verdient te weinig voor particuliere huur.

Daarom had ze eerder de hoop gevestigd op een urgentieverklaring, want voor de studente *social work* aan de Hogeschool van Amsterdam bleek het ondoenlijk om een betaalbare woning te vinden. De gemiddelde wachttijd in en rond Amsterdam is zo'n zestien jaar.

En andere opties heeft ze niet: “Bij mijn familie kan ik niet terecht. Verder heb ik niemand in mijn netwerk bij wie ik met mijn kinderen kan intrekken.” Omdat ze eind mei 26,5 jaar oud is, bereikt ze de maximumleeftijd voor de jongerenwoning en dient ze, zoals aangekondigd in haar contract, de woning te verlaten.

Jaciënca heeft daarom tot vier keer toe een urgentieverklaring aangevraagd bij de gemeente, zo vertelt ze, maar telkens zonder succes. Ook haar aanvraag voor maatschappelijke opvang werd afgewezen.

[Mijn grootste angst is dat mijn kinderen bij mij worden weggehaald, omdat ik ze geen veilige omgeving kan geven.](#)
Jaciënca

“Ik dreig dakloos te worden”, meldt ze aan De Monitor. We spreken haar voor het eerst half maart in verband met ons onderzoek naar [woonproblemen](#). “Mijn grootste angst is dat mijn kinderen bij mij worden weggehaald, omdat ik ze geen veilige omgeving kan geven.”

Van woningcorporatie naar wethouder

Omdat ze via de gemeente niet verder kwam belde ze verscheidene keren de woningcorporatie, maar ook die zei niks voor haar te kunnen betekenen. Tot De Monitor belde voor een reactie op haar verhaal. Toen stelde Rochdale ineens tijd nodig te hebben om Jaciënca's dossier zorgvuldig te kunnen bestuderen. Na enkele dagen kwam een woordvoerder met nieuws: Jaciënca kon drie maanden extra verblijven in haar huidige studio. “We zetten nooit moeders met kinderen op straat”.

De vraag is of Jaciënca binnen drie maanden wel een andere woning kan vinden in de hoofdstad. Jaciënca zelf is er niet gerust op. Ze verbaast zich bovendien over de plotselinge draai die Rochdale aan het verhaal geeft: “Ik vind het raar dat nu ik met het verhaal naar buiten tred er ineens wel iets mogelijk is.”

Over jongerenwoningen:

- In 2019 verhuurde Rochdale 884 woningen met een jongerencontract. Dit jaar wil de woningcorporatie dat opschroeven naar zo'n 2.650 woningen.
- De verhuur is op tijdelijke basis: je mag er maximaal vijf jaar wonen (tot de leeftijd van 26,5). Daarna moet je zelf op zoek gaan naar een ander onderkomen.
- Amsterdam telt in totaal zo'n 11.629 jongerenwoningen, verhuurd door diverse woningcorporaties.

Rochdale zegt nu aan te willen dringen op een urgentieverklaring voor Jaciënca bij de wethouder Wonen van Amsterdam Laurens Ivens (SP). Maar de wethouder laat via zijn woordvoerder weten: “Dat is juridisch gezien niet mogelijk.” In feite is dat niets nieuws, de eerder door Jaciënca aangevraagde urgentieverklaringen werden immers afgewezen, omdat haar kinderen nog niet naar school gaan. Daarbij speelt wellicht een rol dat ze daarom minder plaatsgebonden is.

De wethouder vraagt zich af waarom Rochdale geen huurwoning voor Jaciënca kan regelen. Want, zo vertelt de woordvoerder, naast de urgentieverklaring is er nóg een oplossing voor situaties als die van Jaciënca: iedere

corporatie mag vijf procent van haar woningen vrij vergeven, dus los van de wachtlijst. Dat zou toch een geschikte oplossing zijn voor Jaciënca?
Maar de woningcorporatie antwoordt: "We hebben heel veel schrijnende gevallen." Blijkbaar is Jaciënca's situatie niet schrijnend genoeg.

[Er is juridisch misschien toch nog iets mogelijk](#)
[Woordvoerder van Rochdale](#)

Belletje

En dan, op het moment dat een artikel over deze ontwikkelingen bij De Monitor in de maak is, komt er een belletje van Rochdale. "Er is juridisch misschien toch nog iets mogelijk", laat de woordvoerder weten. Of we nog even geduld kunnen hebben.

Enkele dagen daarop ontvangen we een e-mail van Rochdale met daarin weer een andere oplossing voor het probleem van Jaciënca: uitstel. "Wij hebben nog een keer naar de zaak van Jaciënca gekeken, en omdat we haar situatie schrijnend vinden, willen we haar uitstel van oplevering geven zodat zij meer tijd heeft voor het vinden van een nieuwe woning. Daar spelen de huidige omstandigheden vanwege de corona-crisis natuurlijk een rol bij. We hebben haar een vaststellingsovereenkomst geboden voor een jaar." En tot slot: "Ondertussen bespreken wij deze casus opnieuw met de wethouder Wonen." (Lees onderaan het artikel de volledige reactie van Rochdale.)

Jaciënca is ontzettend blij met het nieuws, laat ze weten. Ze had het niet meer verwacht. Maar ze beseft goed dat deze uitweg maar een tijdelijke oplossing is: "Ik blijf verder zoeken." De dozen en bedjes laat ze voorlopig nog even ingepakt, in de hoop gauw een nieuwe woning te vinden.

De schriftelijke reactie van Rochdale

24 maart 2020,

We hebben vorige week telefonisch contact gehad over Jaciënca, zij huurt een jongerenwoning voor bepaalde tijd van Rochdale. Dat betekent dat zij maximaal 5 jaar mag wonen (tot de leeftijd van 26,5) in de studentenwoning van Rochdale. Haar contract loopt op 23 april af (26,5 jaar). In federatief verband (alle Amsterdamse woningbouwcorporaties) is afgesproken dat wij jongerenwoningen aanbieden, zodat jongeren kunnen wonen in de stad waar zij studeren. Deze woningen zijn voor bepaalde tijd, omdat we het belangrijk vinden dat er doorstroom is (en de volgende generatie studenten dus ook weer kan wonen in de stad waar ze studeren). Deze woningen worden door ons nooit verhuurd aan gezinnen met kinderen, juist omdat we het belangrijk vinden dat kinderen in een stabiele woonsituatie opgroeien.

Huurders tekenen een contract voor bepaalde tijd. Zij weten dus vooraf dat ze de woning na 5 jaar moeten verlaten en zelf voor nieuwe huisvesting moet zorgen. Dit is ook het geval bij Jaciënca. Wanneer het iemand niet lukt om zelf huisvesting te vinden, zoals het geval van Jaciënca, kan diegene bij de gemeente vragen of hij/zij urgentie kan krijgen. Omdat Jaciënca tot op heden geen urgentie heeft gekregen van de gemeente, en zij met haar kinderen op straat dreigt te komen, hebben wij besloten haar contract 3 maanden te verlengen. Vorige week hebben we Jaciënca aangeboden om de huur 3 maanden te verlengen. Daar is zij mee akkoord gegaan, haar contract loopt nu af in juli 2020.

Daarnaast hebben wij wethouder Ivens (wonen) gevraagd om haar alsnog urgentie te verlenen. We raden Jaciënca aan om ondertussen ook zelf te blijven zoeken naar andere huisvesting binnen of buiten Amsterdam, omdat haar contract over drie maanden afloopt. Er is dus geen sprake van uitzetting, maar van aflopen van een contract. Ieder die een jongerencontract aangaat weet dat dit voor een afgebakende periode is. Dat wordt ook duidelijk met nieuwe huurders besproken, zodat zij tijdig op zoek zullen gaan naar andere huisvesting bij afloop van het contract.

31 maart 2020,

Hoeveel jongerenwoningen heeft Rochdale? In 2019 hebben we 884 woningen verhuurd met een jongerencontract (2% van ons totale aantal sociale huurwoningen), Dit jaar willen we meer woningen gaan labelen voor jongeren, namelijk 6% van ons totale aantal sociale huurwoningen (ca. 2.650).

Hoelang is de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in Amsterdam (bij alle woningbouwcorporaties dus)? In 2018 was dit 16 jaar.

Volgens het AFWC zijn er in Amsterdam 11.629 jongerenwoningen. Wat betreft onze 5% regeling: De 5% is niet bedoeld om de mensen die tussen wal en schip van urgentiecriteria van gemeente vallen op te vangen. Dat aantal is veel te groot. En het biedt ook geen duurzame oplossing voor de problematiek.

Bron: <https://pointer.kro-ncrv.nl/komt-deze-alleenstaande-moeder-straks-met-kinderen-op-straat-te-staan>

Woningmarkt Woningzoekers zitten klem: 'Er is gewoon helemaal niets'



Jean-Pierre de Bredt woont sinds twee weken in een woning die over zes maanden wordt gesloopt. Beeld Inge van Mill

Ze zwerven niet bij honderdduizenden over de straat, al die Nederlanders die op zoek zijn naar een huis. Maar nijpend is hun situatie vaak wel.

Hanne Obbink 16 oktober 2020, 11:14

Mariëlle van der Stel (43) heeft al het een en ander aan tegenslag achter de rug. Ze is lang ziek geweest en raakte haar baan kwijt. Haar tweede kind, een dochtertje, kreeg na haar geboorte een hersenbloeding. En haar relatie liep ook op de klippen.

En toen had ze dus een ander huis nodig.

Een paar jaar daarvoor had ze zich ingeschreven bij een woningcorporatie, maar die heeft lange wachtlijsten, en een urgentieverklaring werd haar geweigerd. Een jaar lang woonde ze nog met haar ex-partner onder één dak, toen schoten haar ouders te hulp.

Nu woont ze in een huis met een huur van 1000 euro per maand, veel te veel voor haar. Dat kan alleen omdat haar ouders haar financieel ondersteunen. En het is ook nog eens te klein. "Het heeft een slaapkamer te weinig, en geen tuin of balkon. Dat zou voor mijn dochter wel heel fijn zijn."

Nog steeds is ze dagelijks bezig met haar zoektocht naar iets beters. Ze heeft weer een baan, drie dagen per week in de wijkzorg. Meer werken en dus meer verdienen kan niet, want haar dochter met een beperking heeft veel zorg nodig. En ze wil niet uit Noordwijkerhout weg, want daar wonen ook haar ouders – die regelmatig oppassen op de kinderen – en haar ex-partner.

'Moet ik dan een rijke vent zoeken?'

"Maar er is gewoon helemaal niets. Ik heb net nog gekeken op de site van de woningcorporatie: twee eenpersoonsappartementen, dat was alles." Ze hoopt dat het via-via lukt. Laatst via een klasgenoot van haar zoon: die wist van een achterbuurvrouw die vertrok. "Ik heb me laten voordragen als nieuwe huurder, mijn ouders wilden wel garantstaan. Maar de verhuurder wilde geen garantstelling door derden."

Het bezorgt haar stress. "Ik zit vast. En ik vind het ook niet eerlijk. Omdat ik meer dan 730 euro huur betaal, krijg ik geen huurtoeslag, mensen met een vergelijkbaar inkomen in een sociale huurwoning wel. Daardoor ben ik afhankelijk van m'n ouders, en dat wil ik niet. Moet ik dan een rijke vent zoeken?"

De zoektocht van Mariëlle van der Stel staat niet op zichzelf. Volgens recente berekeningen heeft Nederland een tekort aan 331.000 woningen. Dat betekent niet dat er honderdduizenden mensen op straat rondzwerven – hoewel het aantal daklozen groeit – maar wel dat velen wonen in een huis dat niet bij hen past.

De politiek begint nu in te zien dat er iets moet gebeuren. Op Prinsjesdag kondigde minister Kajsa Ollongren maatregelen aan om nieuwbouw te bevorderen. Maar het zal nog jaren duren voordat dat effect heeft, en veel mensen hebben nú een huis nodig.

Zoeken in het grijze circuit

"Er zitten veel mensen bij die een onverwachte gebeurtenis hebben meegemaakt", zegt Frank Wassenberg, die zich bij kennisinstituut Platform 31 bezighoudt met de woningmarkt. "Mensen die net gescheiden zijn of hun baan zijn kwijtgeraakt en daardoor de huur of hypotheek niet meer kunnen betalen."

Maar het is lang niet altijd iets onverwachts waardoor mensen op zoek gaan naar een huis. Jongeren die het huis uitgaan, somt Wassenberg op, net afgestudeerden die moeten verhuizen voor hun eerste baan, asielzoekers die een verblijfsstatus krijgen, ouderen die kleiner willen wonen, 'maar niet half zo groot voor de dubbele prijs'.

Wachttijden voor een woning in de sociale sector

inschrijfduur in jaren, 2017



©TROUW | BRON: RAAD VOOR DE LEEFOMGEVING EN INFRASTRUCTUUR

Voor de 'spoedzoekers', mensen die echt snel onderdak nodig hebben, zoeken het soms in het grijze circuit. Platform 31 deed vorig jaar onderzoek naar vakantieparken op de Veluwe en ontdekte dat daar tussen de 6000 en 9000 mensen wonen. Als dat een afspiegeling is van het landelijke beeld gaat het in heel Nederland om 60.000 tot 80.000 mensen. Daar zitten veel ouderen bij die nog een flatje in de stad aanhouden, maar ook arbeidsmigranten en mensen die liever 'onder de radar' leven.

Wassenberg spreekt van het 'souterrain van de woningmarkt'. Zeker in de steden neemt de ruimte in dat souterrain af. Veel steden liggen er beter bij dan voorheen: sloop- en kraakpanden zijn er minder en door betere controle is ook het aantal huisjesmelkers en louche pensions teruggedrongen. "Al dat woningaanbod was misschien ongewenst", zegt Wassenberg, "maar het bood wel een vangnet."

Als je veel geld hebt

Emma Vermaase (22), student aan de fotovakschool, had op haar zeventiende het huis wel uit gewild om in Amsterdam te gaan wonen. Kansloos, zag ze al snel in. Tot ze anderhalf jaar geleden 'via een oude vriend van mijn vader en daar de dochter van' terecht kon in een huis in Amsterdam-Zuid dat ze deelde met twee anderen. Ruim 700 euro voor een kamer van negen vierkante meter plus gemeenschappelijke ruimtes. Niet ongewoon in Amsterdam.

Maar de hoofdhuurster wilde weg en zegde de huur op, dus toen begon een nieuwe zoektocht, deze keer naar een woning waar ze kon samenwonen met haar vriend - die ergens in onderhuur woonde. Ze stond al ingeschreven bij twee websites van corporaties, Woningnet en Studentenwoningweb - 'Maar ja, ik ben bijna afgestudeerd' - maar daar zijn de wachtlijsten lang. Een commerciële site waar je een paar tientjes per maand betaalt om je te mogen melden voor aangeboden woningen leverde ook niets op. Net zo min als Facebook.

Ten slotte nam ze een makelaar in de arm, tegen 30 euro inschrijfgeld. Die stuurde mailtjes met het woningaanbod, ging mee met bezichtigingen, kwam op de proppen met een geschikt huis in de Jordaan en regelde ook het papierwerk. Haar vader staat garant voor de huur, 1300 euro all-in voor 45 vierkante meter, en de makelaar kreeg voor zijn diensten één maand kale huur. Nu wonen ze er. "Heel gezellig, in een leuke buurt."

Haar conclusie: "Makkelijk was het niet. Als je veel geld hebt, dán is het makkelijk."

Ook het verhaal van Emma Vermaase is verre van bijzonder. Iedereen die voor het eerst een woning zoekt, heeft het lastig, behalve wie veel geld heeft. Het ministerie van binnenlandse zaken en de verenigingen van makelaars, van woningcorporaties en van banken wijdden er eind september zelfs een 'week van de starter' aan, met een website vol goede raad.

Wrang soort lachlust

Hoewel, goede raad? Op Twitter wekten de adviezen een wrang soort lachlust op. Als je een huis wil kopen, is het fijn als je geen studieschuld hebt. Oké, maar waar moet je dan in je studietijd van leven? En: zorg dat je

alvast wat spaart voor een koophuis. Fijn, maar hoe doe je dat als je een torenhoge huur betaalt? En: je wilt misschien in Amsterdam wonen, maar kijk eens verder, Nieuwegein kan ook erg leuk zijn. Yeah, right. Lang niet iedereen heeft 'toegang tot de stad', schreef de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur begin deze maand – maar wat de RLI beschrijft, geldt niet alleen in de steden. Bijna overal is het aantal sociale huurwoningen gedaald en zijn de wachttijden opgelopen. Woningzoekenden in Amsterdam en Utrecht staan gemiddeld bijna negen jaar ingeschreven en tussen het tijdstip dat zij daadwerkelijk gaan zoeken en het vinden van een woning ligt vijf jaar. In Almere, Haarlem, Den Bosch of Amersfoort is het niet veel beter. Wie net te veel verdient om voor sociale huur in aanmerking te komen, kan zelden in een koopwoning terecht, want die zijn veel te duur – niet voor niets is het aantal twintigers en dertigers onder de huizenkopers in jaren niet zo laag geweest. Voor deze groep rest dus alleen de huurmarkt in de vrije sector. Daar gelden geen wachttijden, maar zijn de huurprijzen fors. Niet zo vreemd, stelt de RLI, dat het aantal jongeren tussen de 20 en 24 jaar dat nog bij hun ouders woont al tien jaar gestaag toeneemt. Bij de Woonbond, de belangenbehartiger van huurders en woningzoekenden, merken ze dat de verhuurders nu vaak de bovenliggende partij zijn. "Er gaat veel mis", zegt woordvoerder Marcel Trip. "Er worden soms veel te hoge huren gevraagd, dat kan helaas gewoon. Zeker op de commerciële huurmarkt zitten er rotte appels tussen. Verhuurders die bijvoorbeeld weinig aan onderhoud doen, en beginnen met pesterijen of intimidatie als huurders daarover klagen."

'Woelige tijden, ja'

Toen Jean-Pierre de Breed (57), wijkziekenverzorgende in Den Haag, vijf jaar geleden brak met zijn vriendin, leek hij zich over zijn huisvesting weinig zorgen te hoeven maken. Via een makelaar kon hij een huis huren dat al een tijdje te koop stond. "Iets boven mijn budget, maar ik had wat reserves." Toch ging het mis. De eigenaar van het huis bleek de hypotheek niet te betalen en uiteindelijk moest De Breed er daardoor uit. Hij woonde een paar maanden in een vakantiehuisje, vond opnieuw een huurhuis, kreeg een burn-out, liet een tijdlang na de huur te betalen en werd ten slotte zijn huis uitgezet. Daarna kon hij anderhalf jaar lang anti-kraak wonen, in een huis waarvoor hij later ook een tijdelijk huurcontract kreeg. Daar moest hij per 1 oktober uit. Hij dreigde opnieuw op straat gezet te worden. Tot hij de Bond Precaire Woonvormen erbij haalde, een club die zich inzet voor mensen die in de knel zitten vanwege de onzekerheden op de huurmarkt. Die wist Tweede Kamerleden in te schakelen: in Kamervragen herinnerden SP, GroenLinks en PvdA minister Ollongren aan haar uitspraak dat huissuitzettingen in coronatijd voorkomen moeten worden.



Jean-Pierre de Breed vond via een makelaar een woning, wel iets boven zijn budget. Beeld Inge van Mill

Ten slotte bood de betrokken woningcorporatie hem alsnog een andere woning aan, op het nippertje. Voor zes maanden, want daarna wordt het huis gesloopt. Andere woningen aan zijn portiek zijn al dichtgetimmerd. "Woelige tijden, ja", zegt De Breed. Ook voor zijn kinderen, die hij binnenkort weer hoopt te kunnen ontvangen. "Die hebben hier ook wel iets van meegekregen, dat zie je alleen al aan hun schoolcijfers." Actievoeren kan helpen, zegt Abel Heijkamp van de Bond Precaire Woonvormen. "Mensen denken vaak: als ik maar braaf doe wat er van me gevraagd wordt, komt het wel goed. Maar zo werkt het niet." Volgens Heijkamp is het aantal huissuitzettingen terug op het niveau van voor de coronacrisis. Die uitzettingen zijn het gevolg van 'de flexibilisering van de woningmarkt', zegt hij, van bewust beleid. Nu flexbanen gewoon zijn geworden op de arbeidsmarkt, vond het vorige kabinet, moet ook wonen flexibeler geregeld worden. Eerder nog noemde minister Ollongren flexwonen 'niet de oplossing, wel een goede aanvulling' voor de woningmarkt. Heijkamp ziet vooral dat er 'een groeiende klasse van huurders zonder rechten' is ontstaan. "Maar wonen is een recht."

Kostendelersnorm

Zolang het woningtekort niet is opgelost, zijn er in de praktijk grenzen aan dat recht. Voor al die mensen die iets groeters zoeken, of iets wat ze beter kunnen betalen of iets waar ze niet binnenkort uit hoeven, blijft het dus voorlopig behelpen.

Toch kan er in de tussentijd wel iets worden gedaan, zegt Wassenberg van Platform 31: bestaande woningen moeten 'efficiënter' benut worden. Hij geeft een voorbeeld: de kostendelersnorm. Die houdt in dat mensen in de bijstand gekort worden op hun uitkering als ze iemand anders in huis nemen. Daarom zitten ze liever met een leegstaande kamer dan dat ze een huurder nemen. Niet efficiënt, zegt Wassenberg.

Daarnaast wijst Wassenberg op het beleid van veel steden tegen 'verkamering', het opdelen van woningen in afzonderlijke woonruimtes voor bijvoorbeeld studenten. "Dat komt de leefbaarheid niet ten goede, denken stadsbesturen. Maar verkamering zorgt wel dat er in zo'n huis drie of vier mensen kunnen wonen in plaats van één."

Nederland telt 7,8 miljoen woningen, redeneert Wassenberg. Vorig jaar kwamen er 77.000 bij, dat is dus 1 procent erbovenop. "Waarom zou je de oplossing verwachten van die ene procent, en niets doen met die andere 99?"

Bron: <https://www.trouw.nl/economie/woningzoekers-zitten-klem-er-is-gewoon-helemaal-niets~bd95dff2/>

In de strijd om een woning verzuipt de solidariteit

Woningmarkt De wooncrisis zet burgers tegenover elkaar. Wie komt er in aanmerking voor een sociale huurwoning? Jongeren of ouderen? Starters of statushouders? [Gwen van Eijk](#) wil een andere visie op huisvesting.

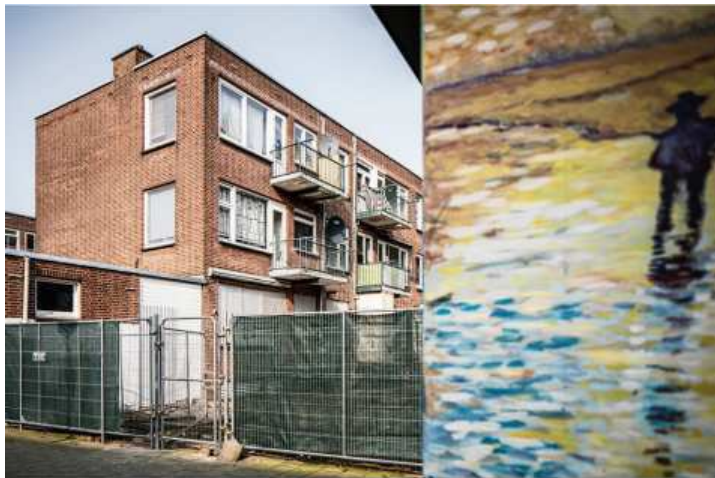


Foto Frank Hanswijk



Op 8 mei protesteerde actiegroep Niet Te Koop voor de 34ste keer tegen de verkoop van een sociale huurwoning in Amsterdam. **Tussen 2011 en 2019 slonk het aandeel corporatiewoningen in die stad van 48 naar 40 procent van de woningvoorraad.** Amsterdammers staan zo'n vijftien jaar op de wachtlijst voor een sociale huurwoning.

Ook de gemeente is ongelukkig met de verkoop en kondigde onlangs aan zelf corporatiewoningen te willen opkopen om te voorkomen dat deze in de vrije sector belanden. **In heel Nederland verkochten woningcorporaties tussen 2009 en 2020 ruim 236.000 woningen**, zo blijkt uit cijfers van het kadaster, vooral aan de zittende huurders of starters, maar sinds 2015 steeds vaker aan beleggers.

Vaak wijzen woningcorporaties naar de verhuurderheffing; deze belasting op sociale huurwoningen werd in 2013 ingevoerd als bezuinigingsmaatregel. Daardoor zouden de corporaties te weinig geld overhouden voor nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming.

Het aantal sociale huurwoningen neemt dus af, terwijl de prijs van particuliere huurwoningen toeneemt. Te veel mensen kunnen zich zo'n dure particuliere huurwoning niet veroorloven. Er moet dus iets gebeuren. Zeker, er moet meer woonruimte worden geschapen, door leegstaande gebouwen beter te benutten en waar nodig bij te bouwen.

Maar de wooncrisis vereist meer dan dat; we moeten ook het volkshuisvestingsbeleid drastisch veranderen. Sinds de jaren negentig heeft de overheid het woonbeleid **voor een groot deel overgeheveld naar de vrije markt**. Dat heeft geleid tot tal van negatieve effecten.

Nu ook starters maar moeilijk een koopwoning kunnen bemachtigen, is er volop aandacht voor investeerders die woningen weg kapen en voor de gevolgen van buy-to-let-constructies (kopen om te verhuren). In 2020 kochten investeerders maar liefst een derde van de woningen in de vier grote steden. Onder hen bevonden zich buitenlandse investeerders. Onder de laatste minister voor Wonen, Stef Blok (VVD), startte het rijk een campagne om buitenlandse investeerders naar onze woningmarkt te lokken. Voor kleine beleggers kan een eigen woning, of een tweede of derde woning om te verhuren, een boterham voor later zijn of een leuk extraatje. Woningen zijn een langtermijninvestering zonder al te grote risico's.

Ook voor particulieren is een koopwoning een slimme investering. Wie een koophuis bezit, wordt vanzelf rijker, geholpen door de stijgende woningwaarde en het woonbeleid. Want het bezit van een eigen woning wordt niet alleen geïdealiseerd en gestimuleerd maar ook gesubsidieerd.

Met alle gevolgen van dien: de hypotheekrenteaftrek en recent de eenmalige vrijstelling van overdrachtsbelasting, bedoeld om starters te helpen, stuwten zowel de woningprijzen als de hypotheeklen verder omhoog.

Het overheidsbeleid ter promotie van het eigenwoningbezit heeft volgens sociaal geograaf Barend Wind [geleid tot groeiende vermogensongelijkheid](#). Ook journalist Hans de Geus, [die onlangs een boek over de wooncrisis schreef](#), ziet een 'tweekastenmaatschappij' ontstaan. Want **de mensen die niet kunnen kopen, komen er steeds bekaaidervanaf**. Sociale huurwoningen worden schaarser en huurwoningen op de vrije markt worden duurder. Bovendien worden **steeds meer** particuliere huurwoningen (vorig jaar bijna de helft) **alleen tijdelijk verhuurd**, waardoor **steeds meer huurders in woononzekerheid verkeren**, terwijl verhuurders bij elke nieuwe huurder de huren kunnen verhogen, waardoor particuliere huurwoningen nog onbereikbaar worden.

De benarde positie van huurders bevestigt dat een huurwoning 'weggegooid geld' is, en een huurder dief van de eigen portemonnee.

Bouwen voor de allerarmsten

Ondertussen is huisvesting door woningcorporaties weer een sociaal vangnet geworden, dat door de strengere inkomensregels alleen nog toegankelijk is voor de laagste inkomensgroepen. Dat was niet altijd zo. In 1901 stelde de Woningwet arbeiders in staat om met overheidssteun woningbouwverenigingen op te richten. Al snel moesten gemeenten bijspringen om woningen voor de allerarmsten te bouwen - het begrip 'volkshuisvesting' werd geïntroduceerd. Tijdens de wederopbouw en daarna de stadsvernieuwing ontwikkelden de gemeentelijke woningbedrijven zich echter tot de belangrijkste woningbouwers, voor de allerarmsten én voor de middenklasse.

Tijdens de liberaliseringsgolf van de jaren tachtig werd de verantwoordelijkheid voor huisvesting naar de markt geschoven. In 1997 moesten gemeentelijke woningbedrijven verzelfstandigen - voortaan heetten ze woningcorporaties. Woningcorporaties verkochten een deel van hun woningen aan beleggers, waardoor de particuliere huursector groeide. Daarop moest 'middenhuur' worden gebouwd, voor mensen die niet in aanmerking komen voor de sociale sector maar ook niet kunnen kopen. Pas in 2013 werd de verhuurdersheffing ingevoerd. Volgens stadsgeograaf Cody Hochstenbach was de verhuurdersheffing dan ook [geen gewone bezuinigingsmaatregel](#), maar past ze in een lange trend van liberalisering van de woningmarkt.

Na een reeks financiële schandalen en een parlementaire enquête naar de corporatiesector volgde de herziening van de Woningwet in 2015. Het rijk bedong dat woningcorporaties terug moesten naar hun 'kerntaak': het huisvesten van mensen met lage inkomens of mensen die om andere redenen geen woning op de markt vinden.

En zo zijn we honderdtwintig jaar na invoering van de Woningwet in zekere zin weer terug bij af: mensen moeten in principe zelf voor hun huisvesting zorgen, de overheid ontfermt zich alleen over de allerarmsten. Zoals alle sociale voorzieningen, is ook een sociale huurwoning van een recht tot een gunst verworden. Tegelijk is sociale huisvesting voor lage inkomensgroepen synoniem geworden voor sociale problemen. Zo raakt de sector ook gestigmatiseerd.

Minder sociale problemen, meer leefbaarheid

Gelijktijdig met de verzelfstandiging van de corporaties, in de jaren negentig, deed het 'mengingsideaal' zijn intrede: buurten met veel sociale huurwoningen werden 'geherstructureerd' door een deel van de sociale huurwoningen te verkopen of te slopen en te vervangen door duurdere huur- en koopwoningen, met als doel minder sociale problemen en meer leefbaarheid. Het omgekeerde, sociale woningen bouwen in betere buurten, gebeurde uiteraard niet.

Dat mengingsideaal is niet iets van gisteren. In Rotterdam bijvoorbeeld, worden nog altijd goedkopere woningen gesloopt of gerenoveerd, waarna ze worden opgewaardeerd. Het streven om 'wijken in balans' te brengen gaat ten koste van lagere inkomensgroepen.

En dat is niet het enige probleem. Scheefwoners (mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning) moeten plaatsmaken voor de 'echte' doelgroep - ook als zij de hoge particuliere huren niet kunnen betalen. Ouders met een bijstandsuitkering zetten hun volwassen kinderen op straat, uit vrees voor de 'samenwoonkorting'. Daklozen moeten eerst 'aan zichzelf' werken voordat ze een dak boven hun hoofd krijgen. Mensen met lichamelijke beperkingen wonen in voor hen ongeschikte huizen. Sociale huurders moeten verhuizen als een gemeente op hun woonplek duurdere woningen wil bouwen.

Rechte politieke partijen die medeverantwoordelijk zijn voor de inkrimping van de sociale voorraad, grijpen de woningnood aan om xenofobe standpunten te verkondigen: zij vinden het 'oneerlijk' dat statushouders voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Het lijkt zijn vruchten af te werpen. Vorige week werd bekend dat het woningcorporaties en gemeenten niet lukt om locaties te vinden voor de bouw van 20.000 flexwoningen, bedoeld voor starters, statushouders en mensen die tijdelijk een dak boven hun hoofd nodig hebben, vanwege verzet uit de samenleving.

De wooncrisis zet burgers tegenover elkaar. Wie heeft het meeste recht op een woning: jongeren, ouderen, starters, particuliere huurders, mensen met beperkingen? De 11.000 statushouders die het komende half jaar moeten worden gehuisvest, de 36.000 daklozen, de naar schatting 250.000 arbeidsmigranten uit Oost- en Zuid-Europa die nu via hun werkgever worden gehuisvest maar die hun woonruimte verliezen zodra ze hun werk kwijtraken?

In Den Haag verzette een buurt zich tegen de huisvesting van zestig dakloze mensen in een leeg verpleeghuis. In Tilburg stapten buurtbewoners naar de rechter om een 'Polenhotel' voor 700 arbeidsmigranten tegen te houden.

De strijd om woonruimte ondermijnt de solidariteit.

Wonen is een gunst

Hoe zien we huisvesting? Natuurlijk, huisvesting betekent allereerst een fijne plek om te wonen. Maar huisvesting is ook handelswaar, een veilige investering, een boterham voor later. En sociale huisvesting is een gunst, voor hen die echt zelf geen woning kunnen bemachtigen. Maar verwacht geen luxe: de mooiste woningen worden verkocht, nieuwe woningen worden steeds kleiner, op de 'toplocaties' hebben projectontwikkelaars het voor het zeggen en zij zien geen business case in betaalbare woningen. Deze dominante beleidsvisies op huisvesting hebben het zicht ontnomen op wat huisvesting in de eerste plaats is: een basisbehoefte.

Om de wooncrisis op te lossen is het niet voldoende om meer woningen te bouwen, al gebeurt het nog zo slim, snel, tijdelijk of *tiny*. Er moet niet alleen voldoende beschikbare woonruimte zijn, maar ook de betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid moeten worden gegarandeerd. Een nieuwe minister voor Wonen helpt niet, als die onze huurwoningen aanprijst als beleggingsobjecten bij internationale investeerders. De terugkeer van een minister van Volkshuisvesting kan een eerste stap naar een oplossing zijn, maar alleen als diens visie op huisvesting fundamenteel wijzigt.

Erken huisvesting als een grondrecht, [zei het Europarlement](#) in januari tegen overheden, en beperk de financiële activiteiten die het recht op huisvesting ondermijnen. En laat daarbij geen misverstand bestaan: uitvoering geven aan het recht op wonen vereist niet alleen bescherming tegen de uitwassen van marktwerking maar ook tegen de perverse effecten van decennialang woonbeleid dat dit recht niet heeft gerespecteerd.

Gwen van Eijk is stadssocioloog en werkt aan de afdeling Criminologie van de Erasmus Universiteit Rotterdam. Ze is mede-initiatiefnemer van Recht op de stad, een actiegroep voor beter en eerlijker woonbeleid in Rotterdam.

Bron: <https://www.nrc.nl/nieuws/2021/05/14/in-de-strijd-om-een-woning-verzuipt-de-solidariteit-a4043591>



Dit is wat een alleenstaande te wachten staat als hij een sociale huurwoning wil: een moedeloos vooruitzicht



▲ Sociale huurwoningen in de Utrechtse wijk Kanaleneiland © Shoby Careman

Alleenstaanden komen het moeilijkst aan een sociale huurwoning in de regio Utrecht. Hun kansen zijn de afgelopen zes jaar fors geslonken, blijkt uit de nieuwste cijfers van Woningnet.

Mathijs Steinberger 17-05-21, 06:57 Laatste update: 17-05-21, 08:02

Dat de wachttijden voor sociale huurwoningen in Utrecht en omliggende gemeenten hard zijn gestegen, haalt regelmatig het nieuws. Nu zijn er ook meer gedetailleerde cijfers over de groep mensen die een sociale huurwoning zoekt, hun slaagkansen en de manier van toewijzen. In opdracht van de gemeenten heeft onderzoeksbureau RIGO de cijfers tussen 2014 en 2020 op een rijtje gezet en geanalyseerd.

Eerst de wachttijden. Het gemiddelde aantal jaar inschrijftijd dat nodig is voor een sociale huurwoning is gestegen van bijna acht naar ruim 10 jaar. Stichtse Vecht (11,4 jaar) en Nieuwegein (12,6) gingen in 2020 aan kop, in Wijk bij Duurstede (8,8) is het relatief gunstig. Het aantal beschikbare huurwoningen daalde de afgelopen jaren. Daarbij komt een steeds groter deel niet in een advertentie op Woningnet, maar wordt op een andere manier toegewezen. Het gaat om onder andere mensen die uit de maatschappelijke opvang komen en statushouders.

tabel 3-9 Wachttijden per gemeente per jaar, 2014-2020

Gemeente	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bunnik	6,7	9,2	8,6	10,8	11,7	12,5	9,8
De Bilt	8,8	8,9	8,4	9,9	11,0	9,7	10,8
De Ronde Venen	9,5	8,0	8,0	8,0	8,2	9,8	9,9
Houten	8,7	8,6	8,6	8,7	8,6	9,3	9,6
IJsselstein	8,8	9,7	8,7	9,4	10,7	9,9	10,0
Lopik	5,8	6,6	5,6	6,8	6,9	7,0	8,1
Montfoort	8,1	7,0	6,7	7,4	8,7	9,5	8,3
Nieuwegein	7,8	8,3	8,4	9,6	10,0	10,1	12,6
Oudewater	8,1	8,8	6,2	8,0	10,0	6,8	9,2
Stichtse Vecht	8,0	8,6	9,2	10,3	11,6	10,8	11,4
Utrecht	8,0	9,0	9,5	10,2	10,4	10,6	10,3
Utrechtse Heuvelrug	6,7	7,7	8,4	8,8	9,2	9,3	9,7
Vijfheerenlanden (Vianen)	8,7	8,6	8,0	9,2	12,5	9,8	10,4
Wijk bij Duurstede	6,6	7,7	8,0	8,3	8,5	8,7	8,8
Woerden	7,2	8,6	8,0	8,4	8,6	9,7	10,2
Zeist	6,6	7,2	7,4	8,4	9,1	9,1	9,6
Regio Utrecht	7,8	8,6	8,7	9,3	10,0	9,9	10,2

Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

▲ Wachttijden per gemeente in de regio Utrecht © Rapport Woonruimteverdeling in de U16; RIGO

Tegelijkertijd groeide de groep woningzoekers fors. In 2020 waren er 45.000 mensen bij Woningnet ingeschreven die actief op zoek waren naar een huis. De gemiddelde slaagkans voor de actieve zoekers daalde van 17 naar 9 procent.

Er zijn vooral meer alleenstaanden die een sociale huurwoning willen. De **kansen** van zogeheten **eenpersoonshuishoudens** zijn daarom **het laagst**: slechts acht procent.

Gemeenten kunnen regels opstellen om de doorstroming te bevorderen of bepaalde groepen grotere slaagkansen te geven. In Utrecht worden bijvoorbeeld relatief veel vrijkomende woningen verloot. De inschrijfduur is dan niet bepalend, waardoor starters meer kans maken. De sleutel van 85 procent van de lootwoningen komt nu bij starters terecht.

Op basis van het rapport gaan de 16 Utrechtse gemeenten bekijken hoe ze de toewijzingsregels gaan aanpassen.

Bron:

<https://www.ad.nl/utrecht/dit-is-wat-een-alleenstaande-te-wachten-staat-als-hij-een-sociale-huurwoning-wil-een-moedeloos-voorzicht~a4d99b55/>

Uitocht internationale studenten biedt kansen voor kamerzoekers



De lobby van The Student Hotel aan de Wibautstraat in Amsterdam. Bijna alle kamers staan leeg.

Foto: Berlinda van Dam/ANP

In het kort

- Na de corona-uitbraak zijn in maart veel buitenlandse studenten teruggekeerd naar hun eigen land.
- Verhuurders kwamen daardoor onverwachts met lege kamers te zitten.
- Deels blijven die leegstaan, deels worden ze doorverhuurd aan bijvoorbeeld Nederlandse studenten.

Op de deur prijkt in grote letters 'Open voor jou en iedereen die je kent'. Bij binnenkomst word je begroet door twee hippe receptionisten. Maar al deze gastvrijheid lijkt momenteel nauwelijks aan iemand besteed. The Student Hotel aan de Amsterdamse Wibautstraat, het thuishonk voor veel internationale studenten en stagiairs, maakt een verlaten indruk.

De pingpongtafels staan ongebruikt in de gemeenschappelijke ruimte, maar dat kan ook komen omdat er wordt verbouwd. De studiezaal is leeg en de fitnesszaal is gesloten vanwege het coronavirus. Zelfs in het washok is niemand te vinden.

Het merendeel van de 320 kamers staat leeg. Na de uitbraak van het coronavirus in Nederland en de daaropvolgende kabinetsmaatregelen besloten veel buitenlandse studenten terug te gaan naar hun thuisland. Zeker voor een verhuurder van tijdelijke woonruimte als The Student Hotel had dit grote gevolgen. **Op sommige locaties vertrokken 75% van de internationale studenten**, zegt Frank Uffen, directeur van The Student Hotel, dat zeven vestigingen in Nederland heeft.

Spullen nagestuurd

Ook hun pand aan de Wibautstraat is volgens Uffen leeggelopen. Een 20-jarige Italiaan die buiten op een bankje achter zijn laptop zit, bevestigt dat veel van zijn medehuurlers zijn vertrokken. Waar hij de keuken eerst met dertien anderen deelden, zijn dat er nu nog maar drie. 'Het is rustiger, maar ik spreek af en toe nog wel mensen in de lobby', aldus de Italiaan, die niet met zijn naam in de krant wil.

"We beleven nu heel moeilijke tijden"

Frank Uffen, directeur van The Student Hotel

Voor The Student Hotel is de leegloop een hard gelag, want ook de verhuur van hotelkamers viel stil vanwege het coronavirus en de restaurants moesten dicht. 'We beleven nu heel moeilijke tijden', zegt Uffen. Toch heeft het bedrijf de studenten wel de mogelijkheid gegeven tussentijds op te zeggen. Daar waar nodig heeft The Student Hotel zelfs studenten hun spullen nagestuurd of ze voor hen opgeslagen. 'Sommigen zijn zo halsoverkop vertrokken, die hadden alles gewoon achtergelaten', zegt Uffen. De hoop is nu dat het toerisme weer wat aantrekt en de lege kamers kunnen worden verhuurd. Intussen worden in de lobby *coronaproof* studieruimtes gemaakt.

Meer opzeggingen

The Student Hotel is niet de enige verhuurder die in maart met lege kamers kwam te zitten. **Vrijwel alle studentenhuysvesters die aan internationale studenten verhuren, heeft het aantal opzeggingen zien oplopen doordat de buitenlandse studenten terug naar huis gingen vanwege corona.**

Ook het Belgische beursgenoteerde bedrijf Xior, dat in Nederland 75% van zijn woningen aan internationale studenten verhuurt, zag studenten vertrekken in maart. 'Sommigen wilden per direct niet meer betalen. Dat is wel wat kort door de bocht. We zijn coulanter geweest met opzeggen, maar er was wel een opzegtermijn van een maand', zegt Robin Cremers, country manager Nederland bij Xior.

'We zijn coulanter geweest met opzeggen, maar er was wel een opzegtermijn van een maand'

Robin Cremers, country manager Nederland bij Xior

De weggevallen huur heeft Xior deels kunnen terugkrijgen van universiteiten en deels zijn woningen direct doorverhuurd. Maar dat dekke niet alles, omdat Xior studenten ook compensaties heeft gegeven. Toch heeft dit alles geen financiële impact op het bedrijf gehad, benadrukt de woordvoerder van het hoofdkantoor in België. 'We hebben dat kunnen opvangen met besparingen op bijvoorbeeld marketingkosten. Onze winstdoelen voor dit jaar zijn nog ongewijzigd.'

Achtergelaten sleutels

Het waren niet zozeer internationale bachelorstudenten, maar vooral uitwisselingsstudenten en masterstudenten die hun kamers opzegden in maart, zo blijkt uit de rondgang langs verhuurders. 'Soms namen ze niet eens de moeite om het door te geven. Dan kwamen we er pas later achter. Was de sleutel in de kamer achtergelaten', zegt Gijsbert Mul, die verantwoordelijk is voor de internationale verhuur bij studentenhuysvester Duwo. Bij deze woningcorporatie is ongeveer 3% van de in totaal 33.000 woningen vroegtijdig opgezegd volgens Mul.

'Soms namen ze niet eens de moeite om het door te geven. Dan kwamen we er pas later achter.
Was de sleutel in de kamer achtergelaten'
Gijsbert Mul van studentenhuysvester Duwo

Die woningen waren in principe gereserveerd door universiteiten en hogescholen voor internationale studenten. Volgens Mul betalen zij daarom ook de leegstandskosten. De Universiteit van Amsterdam (Uva) beaamt dit. Dat neemt niet weg dat er wel wordt gekeken of die lege woningen niet tijdelijk aan andere doelgroepen verhuurd kunnen worden.

Duwo heeft geprobeerd huurders tot 1 september te vinden, maar daar bleek weinig animo voor. 'Zo'n korte periode zou hoogstens voor stagiairs interessant zijn, maar de stages zijn nu ook stilgevallen', aldus Mul. De UvA heeft daarom nu besloten 650 vrijgekomen kamers voor één of twee semesters aan Nederlandse studenten te gaan verhuren. 'We gaan ervan uit dat het aantal buitenlandse studenten het eerste semester nog niet op het normale niveau zal zijn. En er is een woningtekort, dan kun je die woningen niet leeg laten staan', aldus de woordvoerder. De woningen zijn rond de €600 en daarmee relatief goedkoop in de hoofdstad. De zegsvrouw heeft dan ook weinig twijfel of die wel verhuurd raken.

650

kamers die vrijkwamen doordat buitenlandse studenten vertrokken, gaat de Universiteit van Amsterdam nu aan Nederlandse studenten verhuren

Kans voor kamerzoekende

Voor kamerzoekers biedt de coronacrisis dus kansen. Zo kreeg de Oostenrijkse psychologiestudente Julia Poernbacher (23), die nu nog voor €1000 een kamer huurt bij The Student Hotel, te horen dat ze vanwege corona al per juni een kamer kan krijgen op de campus in Diemen, voor de helft van de huur die ze nu betaalt (mede dankzij huursubsidie). Terwijl ze volgens de wachtlijst pas in november recht had op zo'n kamer.

Mark Kuijpers, directeur Nederland bij Greystar, de belegger en beheerder van de campus in Diemen, bevestigt dat er iets meer studentenwoningen zijn opgezegd dan gebruikelijk in deze periode. Vooral door de uitwisselingsstudenten, maar ook wel wat door de reguliere studenten. Daarbij moeten ze volgens hem iets langer bellen voordat ze iemand op de wachtlijst hebben gevonden die nu een kamer wil, omdat studenten de kat uit de boom kijken. 'Maar we krijgen de gewone kamers altijd weer gevuld. De kamers voor uitwisselingsstudenten staan deels nog leeg, maar we verwachten dat dit richting september aantrekt.'

Poernbacher hoor je niet klagen. 'Door corona kan ik niet werken en ben ik blut, dus een goedkopere kamer is meer dan welkom.'

Wel boekingen, maar ook onzekerheid over nieuwe collegejaar

Voor het nieuwe collegejaar boeken (internationale) studenten weer volop kamers, stellen verhuurders. Bij studentenhuysvester Xior ligt het aantal boekingen zelfs al iets hoger dan vorig jaar. Bij The Student Hotel ligt het aantal boekingen in locaties als Amsterdam slechts iets achter op vorig jaar.

Het is echter wel de vraag of deze boekingen allemaal doorgaan als de universiteiten het eerste semester grotendeels online onderwijs blijven geven. Dat is nu nog niet duidelijk. Per 15 juni mogen de hogere onderwijsinstellingen van het kabinet voorzichtig de deuren weer openen, voor bijvoorbeeld tentamens en praktijklessen.

De universiteiten houden er rekening mee dat er vanaf september een hybride vorm van onderwijs gegeven kan worden, stelt de woordvoerder van de Universiteit van Leiden desgevraagd. Bijvoorbeeld grote colleges online en kleinere werkgroepen op de campus.

Of internationale studenten het de moeite vinden om daarvoor naar Nederland te komen, is afwachten.

Bron: <https://fd.nl/ondernemen/1345821/corona-uitbraak-biedt-nederlandse-studenten-meer-kans-op-een-kamer>



Gemeente stelt grenzen aan tijdelijke verhuur aan internationale studenten

[Nieuws](#)

De groeiende behoefte bij internationale studenten en expats aan tijdelijk onderdak in Utrecht mag niet ten koste gaan van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in de stad. Daarom zijn er sinds deze maand in Utrecht nieuwe regels van kracht voor verhuurders van 'shortstay-verblijven'.

Door [Xander Bronkhorst](#) 09/04/2020

Het is goed mogelijk dat er door de coronacrisis na de zomer minder internationale studenten naar Utrecht komen. Maar tot voor heel kort was de situatie zo dat er steeds meer vraag kwam naar tijdelijke huisvesting voor deze groep en voor tijdelijke werknemers van over de grenzen. De vrees was dat deze ontwikkeling zou leiden tot een verdere verstoring van de reguliere Utrechtse woningmarkt.

Daarom besloot het stadsbestuur dat het vanaf 1 april verboden is om internationale studenten of expats in Utrecht tijdelijk onder te brengen in gebouwen die een woonbestemming hebben. Wie beschikt over een pand zonder woonbestemming en dat aan internationale studenten of expats wil verhuren, moet beschikken over een exploitatievergunning op grond van de Utrechtse horecaverordening. Feitelijk moet een verhuurder dus een soort hotel beginnen. Het enige verschil is dat het bij shortstay gaat om een verblijf van minimaal twee weken tot maximaal een jaar.

Verhuurders die kunnen aantonen dat ze al langere tijd een woning verhuren aan studenten of werknemers die tijdelijk in Nederland verblijven, krijgen voor vijf jaar uitstel. Na die tijd moet hun pand weer een woonfunctie krijgen. Het is onbekend om hoeveel verblijven het hier gaat.

"Wij willen de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf graag faciliteren, zonder dat dit de druk op onze woningmarkt opvoert", zegt wethouder Klaas Verschuure [in een persbericht](#). "Daarom scharen we tijdelijk verblijf nu onder een specifieke logiesbestemming en niet onder een woonbestemming."

De gemeente heeft besloten dat er de komende twee jaar voor maximaal 780 internationale studenten en 300 expats nieuwe shortstay-verblijven bij mogen komen. Dat moet naar de mening van het stadsbestuur volstaan. De meeste studenten en expats blijven hier een jaar of langer en wonen met normale huurcontracten in reguliere woningen. Met de limiet wil de gemeente daarnaast voorkomen dat de woningen tijdelijk voor hoge prijzen verhuurd gaan worden aan mensen die eigenlijk een woning voor onbepaalde tijd zoeken.

De aantallen zijn gebaseerd op een inschatting van de behoefte door onderzoeksbureau Decisio. Dat telde begin vorig jaar zo'n 280 shortstay-eenheden in de stad die al voldoen aan de nieuwe eisen. Daarnaast verhuurt de SSH zo'n 790 kamer shortstay. Deze vallen echter niet onder de gemeentelijke regels, omdat het daarbij gaat om onzelfstandige eenheden die bovendien zonder winstoogmerk worden verhuurd.

Bron: <https://www.dub.uu.nl/nl/nieuws/gemeente-stelt-grenzen-aan-tijdelijke-verhuur-aan-internationale-studenten>

Opmerking vooraf: dit kan iedereen overkomen. Vergelijkbare gevallen zijn bekend. Mogelijk als overhuurders-zonder-huurders wordt gesproken. Zo had Utrecht haar Qatar-deal. Een verhaal voor de liefhebbers.



Een van de woningen in de Geitenkamp in Arnhem.
Inzet: George Soros. © Rolf Hensel / inzetfoto: Reuters

Schatrijke George Soros verdiende miljoenen aan Nederlandse volksbuurt: 'Kwetsbaren zijn de pineut'

Beleggers uit binnen- en buitenland hebben de afgelopen jaren een begerig oog laten vallen op de Nederlandse sociale huurhuizen. Goede handel. Zo zijn met ruim **600 woningen** van de Arnhemse woningcorporatie Vivare miljoenenwinsten gemaakt.

Jacqueline van Ginneken 15-05-21, 17:01 Laatste update: 15-05-21, 18:05

Vivare verkocht de huizen in 2016 aan de Amerikaanse multimiljardair George Soros. Krap twee jaar later gingen diezelfde huizen over naar de Brabantse succesvolle ondernemer Ben Mandemakers. Een lucratieve deal: **Soros pakte hierbij een winst van ruim 83 miljoen euro.**

Ineens hebben ze een nieuwe huisbaas, de bewoners van ruim zeshonderd huurhuizen in Arnhem en regio. George Soros koopt de sociale huurwoningen van woningcorporatie Vivare die dringend geld nodig heeft. De Hongaarse-Amerikaanse multimiljardair belooft een goede huisbaas te zijn, hij wil de huizen zeker twintig jaar houden. Maar al na twee jaar is alles anders. Monopoly met sociale huurhuizen: wat betekent dat voor de bewoners?

Verlaten kantoor

Daar zitten ze dan, op een doordeweekse avond in mei 2015, de afgevaardigden van huurdersverenigingen De Brug, Tweestromenland, de Renkumse Huurdersvereniging, Huurdersvereniging Rheden en Overbetuwe in het verlaten kantoor van Vivare aan de Westervoortsedijk. Te wachten op de belangenbehartigers van George Soros.

Deze Hongaarse-Amerikaanse multimiljardair wil 610 woningen kopen van Vivare, huurhuizen waarvan het merendeel met een maximale huurprijs in de sociale sector valt, dus onder de huurtoeslaggrens (nu 752 euro). Vivare heeft geld nodig om de verhuurderverheffing te betalen die in 2013 is ingevoerd, een belasting van 17 miljoen euro. Per jaar.

Daarom staan de huurhuizen in de etalage. Het gaat om enkele villa's, herenhuizen en losse panden, maar ook om hele straten en wooncomplexen in Arnhem, Velp, De Steeg, Dieren, Westervoort, Duiven, Elst en Renkum. Ze hebben zoveel vragen, de huurdersverenigingen. Daarom willen ze Soros-vertegenwoordigers zelf spreken: wat zijn de plannen? Ze willen zekerheid.

En daarom besluit Vivare om de zaakwaarnemers uit Londen in te vliegen. Letterlijk, herinnert José van den Bor zich, de voorzitter van de Arnhemse huurdersvereniging.

Intensief en openhartig gesprek

De Britse zaakwaarnemers rijden rechtstreeks van Schiphol door naar Arnhem, naar het kantoor van Vivare. José van den Bor wil net als haar negen andere collega's van de andere huurdersverenigingen, maar één ding weten: 'Hoe lang wil Soros de huizen houden?'

In een anderhalf uur durend 'intensief en openhartig' gesprek bezweren de Soros-zaakwaarnemers dat ze de Arnhemse huizeendeel zien als een investering voor de lange termijn. Ze hebben meer huizen. En huizen, zeggen ze, geeft rust. Die zorgen voor een stabiel inkomen. Belangrijk voor het familiebedrijf dat Soros runt.

George Soros

Miljardair en filantroop George Soros, 90 jaar inmiddels, is een Hongaars-Amerikaanse zakenman. Hij verdiende miljarden met speculeren op financiële markten. In mei 2020 was Soros goed voor zo'n 8,3 miljard dollar nadat hij meer dan 32 miljard dollar had gedoneerd aan het Open Society Foundations, waarvan inmiddels al meer dan 15 miljard dollar is uitgegeven. Met zijn Open Society Foundations steunt hij allerlei projecten wereldwijd om de democratie te bevorderen.

Populair

Miljardairs, buitenlandse beleggers of rijke particulieren: de Nederlandse woningmarkt blijkt buitengewoon populair voor investeerders. Terwijl het aantal sociale huurwoningen van woningcorporaties nauwelijks groeit of zelfs iets krimpt (in Twente), neemt het aantal particuliere huurwoningen in handen van beleggers fors toe sinds 2012. In het verspreidingsgebied van *De Gelderlander* met 24 procent, in dat van *de Stentor* met 13,2 procent en dat van *Tubantia* met 23,7 procent.

De Woonbond, de landelijke huurdersvereniging, volgt de ontwikkelingen met een kritische blik. "De afgelopen jaren hebben we veel verkopen gezien, tot aan grote buitenlandse beleggers die plukken corporatiehuizen kochten. Het was natuurlijk beleid vanuit Den Haag - toenmalig minister Stef Blok zat nog net niet op een makelaarscooter", zegt Marcel Trip, woordvoerder van de Woonbond.



▲ Victor de Stuerslaan in de Geitenkamp, Arnhem. © Rolf Hensel

Familie

Terug naar die doordeweekse avond in mei in 2015 waar de vertegenwoordigers van de huurdersverenigingen kritische vragen stellen aan de potentiële koper. De Soros-afgevaardigden zijn heel open, joviaal, afficheren zich als een familiebedrijf. Soros zou goed voor de huurders zorgen, waarom zou hij dat niet doen? 'We zijn een familie'. José van der Bor is gerustgesteld. "Zakelijk gezien klonk het plausibel. En als iemand de intentie heeft om de huizen tien, vijftien jaar te houden, dan zeg je niet meteen nee."

Vijf jaar later weet Hanneke* niet meer hoe ze de huur nog moet betalen. Het arbeidershuisje met de rode dakpannen in de Geitenkamp, fraai gelegen op de stuwwal in Arnhem-Noord op fietsafstand van het stadscentrum, is voor haar te duur geworden - ze moet op zoek naar een ander huis, een goedkopere woning, een sociaal huurhuis.



▲ Victor de Stuerslaan in de Geitenkamp, Arnhem. © Rolf Hensel

Alles anders

In maart 2016 wordt Soros haar nieuwe huisbaas en sindsdien is alles anders. Elk jaar moet ze weer tientjes meer huur betalen. Terwijl er volgens Vivare niet zoveel zou veranderen. 'Uw huurprijs wijzigt niet als gevolg van de verkoop'. Die informatiebrief heeft ze nog ergens liggen. De huur klimt inmiddels richting de 800 euro per maand, hoe lang houdt ze dat vol?

Elk jaar de hoofdprijs. Niet alleen voor Hanneke, ook voor honderden andere oud-huurders van Vivare die door de huizendeal in handen van Soros zijn overgegaan. Dick van den Berg uit Velp krijgt jaarlijks de wettelijk maximaal toegestane huurverhoging voor zijn kiezen, vorig jaar 5,1 procent. Toen hij er kwam wonen, elf jaar geleden, was zijn Velpse huis aan de Doctor Van Voorthuysenstraat een sociale huurwoning. Na een strijd van twee jaar van bewonersprotesten, handtekeningenacties, Kamervragen en een hoorzitting van de Autoriteit Woningcorporaties gaan ook deze huizen in 2017 over naar Soros. "Die heeft het niet gekocht om sociaal te wezen," zegt hij.



▲ Dick van den Berg aan de Dr. van Voorthuysenstraat in Velp. © Rolf Henseel

3,5 keer de huur

Bij woningcorporatie Vivare zouden de kleine Velpse tweekamerwoningen niet boven de huurgrens van 450 euro gaan. Nu staan ze voor 600 euro te huur op Funda. Eis is bovendien dat de nieuwe bewoner 3,5 keer de huur verdient. Dat red je niet met een uitkering.

De belofte van Soros blijkt al snel een lachertje. De langetermijnvisie omspannt geen twintig jaar maar twee jaar. In 2018 verkoopt Soros de ruim zeshonderd huizen in Arnhem en regio. Aan Ben Mandemakers, inderdaad die van de keukens. Een goede business, want hij staat hoog in de Quote 500. Mandemakers boert niet alleen goed met zijn keukens. Vanuit zijn particuliere beleggingsmaatschappij DM Equity Partners is de koning van de keukens ook groot in huizen.



▲ Informatiebulletin van bewonerscommissie over verkoop van het huizenblok aan Soros. Het hangt nog steeds bij het verlochte complex aan de Dr. van Voorthuysenstraat in Velp. © DG

Geen straatnamen maar clusters

In het voorjaar van 2018 gaan de huizen dus weer over de toonbank. Plukjes woningen. Geen straatnamen maar clusters. Cluster 19, cluster 20, cluster 25. Alsof het zoete broodjes zijn.

De huurdersvereniging trekt aan de bel en stelt lastige vragen: hoe zit het met de afspraken? Vivare geeft niet thuis. 'Je moet het loslaten', krijgt José van den Bor te horen. Instanties trekken hun handen ervan af. Verkocht is verkocht.

Of ze nu George Soros of Ben Mandemakers heten - voor Hanneke, Dirk en de andere huurders maakt het geen verschil. Ook onder de nieuwe superrijke Nederlandse huisbaas gaan de huren omhoog, elk jaar weer. Totdat het niet meer gaat en de huurder de deur achter zich dichttrekt, omdat hij het niet kan betalen. Soms komt er een bord in de tuin: 'Te Koop'. Zo gaat het met de 37 huizen in de Geitenkamp.

De voormalige sociale huurhuizen in de Geitenkamp blijken gewild. De gekte op de huizenmarkt zorgt ervoor dat ze nu makkelijk voor 200.000 euro en meer weggaan. Moet er nog wel veel gebeuren, ondervonden twee kopers. "Het leek wel of er dertig jaar niets aan was gedaan," zegt een bewoonster die het huis in de zomer van 2018 kocht.



▲ Victor de Stuerslaan in de Arnhemse wijk de Geitenkamp. © Rolf Hensel

Huurverhogingen

Vier maanden na de eigenaarswisseling, in juli 2016, gaat de huurprijs met 2,1 procent omhoog; een jaar later met 2,8 procent. In de zomer van 2018 komt er een huurverhoging van 3,9 procent bovenop; in juli 2019 is dat 4,1 procent. Een jaar later, in juli 2020, gaat de huur met 5,1 procent omhoog, maar 'in verband met de situatie rond de Covid-19 maatregelen heeft de eigenaar besloten de jaarlijkse huurverhoging dit jaar pas per 1 oktober toe te passen'.

De wettelijk maximale huurverhogingen in 2020 zijn: 4,1 procent voor huurders met een inkomen tot 43.574 euro en 6,6 procent voor huurders met een hoger jaarinkomen.

Voor woningcorporaties zit er een rem op de huurstijging: individueel kunnen ze hogere huurverhogingen vragen, maar de totale huursom van alle woningen van een corporatie mag maximaal inflatie zijn. Voor particuliere aanbieders van sociale huurwoningen geldt deze huursombeperking niet. Zij kunnen daarom hogere huurverhogingen doorvoeren.

Hoe zit het met de regels?

Maar hoe zit het met die regels? Kan een woningcorporatie zeshonderd sociale huurhuizen verkopen aan één koper. Ja, dat kan. Maar, het ministerie van Binnenlandse Zaken moet de deal goedkeuren. En daarbij weegt de mening van de gemeente mee. Hoe zwaar de stem van de gemeente is, is niet duidelijk.

"We waren er niet gelukkig mee, maar juridisch was het niet tegen te houden", zegt de Arnhemse oud-wethouder Gerri Elfrink nu. De beloften aan de toenmalige SP-wethouder Wonen zijn te mooi om waar te zijn. 'Soros is van plan de woningen in Nederland, waaronder die in Arnhem, jarenlang te exploiteren, net als een woningcorporatie', belooft Ben Barret namens Soros in een onderhoud met de wethouder. En: 'Het beleggingsdoel van Soros is het opgebouwde familiekapitaal te beschermen waarbij opbrengsten boven gewenst niveau veelal worden aangewend voor goede doelenfondsen'. Soros als een moderne Robin Hood.



▲ Gerri Elfrink, oud-wethouder in Arnhem namens de SP. © Rolf Hensel

Beleggers azen op sociale woningbouw

Elfrink geeft in november 2014 een positief advies over de verkoop van de Arnhemse huizen, 216 in totaal. Het is de tweede keer in korte tijd dat beleggers azen op sociale woningbouw in zijn stad.

Een paar maanden daarvoor heeft de wethouder zich nog verzet tegen de verkoop van drie Arnhemse complexen met 151 huurwoningen van Vestia.

Deze grootste woningcorporatie van Nederland dreigt om te vallen als gevolg van een miljardendrama met beleggingen en investeringen met grote financiële risico's. De woningcorporatie moet huizen verkopen en het is Patrizia Wohnmodul die er met de buit vandoor gaat.

Huren optrekken

Deze Duitse investeerder die 577 miljoen voor de huizen betaalt, maakt geen geheim van de intenties: de huren optrekken naar de maximaal redelijke huur. Voor de huurders betekent dat jaarlijkse huurverhogingen

en als een bewoner weggaat, forse huurstijgingen. 'Het belang van de beleggers - het realiseren van opbrengst - staat voorop', schrijft de gemeente Arnhem, gealarmeerd na een gesprek met de Duitse investeerders van Patrizia.

Arnhem heeft er weinig fiducia in de deal te kunnen tegenhouden. De sanering van het zieltogende Vestia die mede aanleiding voor deze verkoop is - het gaat in totaal om 5500 huizen - zal immers zwaar meewegen.

[Het gaat om sociale huur, om mensen die het amper kunnen betalen. Hier woont de Onderkant van de samenleving, mensen die van 50 euro in de week moeten rondkomen.](#)
John Berends, huurdersvereniging Rheden

Woningen afgepakt

Burgemeester Rheden zwicht eveneens voor de mooie beloften van Soros die alle argumenten uit handen heeft geslagen om de verkoop van Vivare-huurhuizen in Velp en De Steeg te dwarsbomen.

In het kantoor van huurdersvereniging Rheden pakt John Berends, hij is de secretaris, de twee vuisten dikke order erbij met gele, rode en blauwe labels.

"Die huizen in de Geitenkamp hadden nooit verkocht mogen worden", zegt hij. "Kleine woningen waar juist zo'n behoefte aan is, zijn nu afgepakt. Het gaat om sociale huur, om mensen die het amper kunnen betalen. Hier woont de onderkant van de samenleving, mensen die van 50 euro in de week moeten rondkomen."

Kwetsbare mensen

Dat ziet de huurdersvereniging ook in Velp, bij de huizen aan de Doctor van Voorthuysenstraat. Onder Vivare was de huur 432 euro voor een maisonnette, nu 600. Van de drie wooncomplexen in deze straat zijn er twee verkocht aan Soros. Maar de huurdersvereniging wilde dat ze alle drie bij Vivare bleven. Omdat hier voornamelijk Velpenaren wonen met een uitkering, een arbeidshandicap - kwetsbare mensen. Mensen die nooit overgeleverd mogen worden aan commerciële verhuurders. "Die zijn de pineut."

Arnhem had liever gezien dat andere woningcorporaties de Vivare-huizen zouden overnemen. Die kans hebben ze ook gehad. Het is namelijk een wettelijke eis dat een corporatie die woningen in de verkoop doet, die eerst aanbiedt aan een collega-corporatie. De antwoorden van de corporaties variëren van 'nee, geen geld' tot 'geen interesse'.



▲ De Geitenkamp vanuit de lucht. © Paul Rapp

Netjes betalende mensen

Maar als woningcorporaties afhaken, waarom zouden buitenlandse investeerders wel belangstelling hebben voor de plukjes woningen in Arnhem en vijf omliggende gemeenten? En hoe kan het dat een Amerikaanse miljardair als Soros het begerig oog laat vallen op sociale huurhuizen in Nederland?

Goede vraag, reageert Paul de Vries, woningmarktexpert bij het Kadaster in Apeldoorn: "Dat weet ik toevallig wel. Hiervoor werkte ik bij de Rabobank, ik had een bureautje in Londen en mijn baan bestond uit praten met investeerders wereldwijd. De Nederlandse woningmarkt staat bekend in 'de wereld' als markt van netjes betalende mensen, met waardevast vastgoed, weinig betalingsachterstanden. En, dat komt er ook nog bij, een grote sociale huurwoningvoorraad, dus veel corporatiewoningen."

Gedroomde kandidaat-koper

Die corporatiewoningen zijn ook nog van een vrij goede kwaliteit, vervolgt hij. Bovendien is het beleid van toenmalig minister Blok ook om sociale huurwoningen te verkopen aan beleggers.

Soros met zijn beleggingsvehikel Quantum Strategic Partners is voor Vivare de gedroomde kandidaat-koper. Verkoop aan (buitenlandse) beleggers is allemaal niks om wakker van te liggen. Voor de huurders verandert er niets. 'Koop breekt geen huur', stelt Vivare: 'De huidige huurcontracten zullen worden gecontinueerd'. Dat schrijft ook minister Ollongren in 2019 in antwoord op vragen van SP-Kamerlid Sandra Beckerman.

[Geld was voor ons een belangrijk doel. In 2013 kregen we te maken met de verhuurderheffing. We hadden al gesneden in eigen kosten, afscheid genomen van medewerkers.](#)
Eric Angenent, directeur Vivare

Geen reactie

Maar waarom heeft Vivare de woningen niet aan de zittende huurders te koop aangeboden? Dat deed de woningcorporatie voorheen wél.

Vivare-directeur Eric Angenent: "We hebben de huizen wel aangeboden aan de zittende huurders, maar geen reactie. Logisch, want huurders hebben een laag inkomen, daarom wonen ze in een corporatiewoning. Geld was voor ons een belangrijk doel. In 2013 kregen we te maken met de verhuurderheffing (een belasting van het Rijk, red.). Dat was voor Vivare 17 miljoen per jaar. We hadden al gesneden in eigen kosten, afscheid genomen van medewerkers."

Hoofd vol vragen

Vijf jaar later zit José van den Bor van de Arnhemse huurdersvereniging met een hoofd vol vragen. "Om hoeveel geld gaat het en waar is het geld naar toe gegaan? We wilden dat het naar nieuwe sociale huurwoningen ging, naar onderhoud. Maar op die vragen hebben we nooit antwoord gekregen. Dit grote bedrag moest ten goede komen aan woningen in de regio. We wilden dat er een aparte boekhouding van kwam en wij dachten dat we het geregeld hadden. Maar het is nooit apart in de administratie gekomen." Volgens Vivare-directeur Angenent is dat nooit de bedoeling geweest en kán het ook niet. "Omdat we een bedrijfsfinanciering hebben voor al onze 23.000 woningen en geen financiering per complex."

44 miljoen euro

Soros betaalde overigens 44 miljoen euro aan Vivare voor de 610 woningen. Enkele maanden eerder nam zijn bedrijf voor 53,6 miljoen euro al een kleine 500 huizen over van twee particuliere beleggers. In die portefeuille zaten ook zo'n 200 woningen in de Arnhemse wijk Vredenburg. Lang heeft hij de Hollandse huizen niet in bezit gehad. QSP ESS verkocht de 1100 panden in april 2018 zoals gezegd aan Mandemakers. Die betaalde er 180 miljoen euro voor. Een winst van ruim 83 miljoen euro.

Vivare-directeur Eric Angenent voelt zich 'belazerd' als hij hoort van de deal tussen Soros en Mandemakers. 'Aan welk toneelstuk hebben wij met z'n allen meegedaan', is de eerste gedachte die door zijn hoofd schiet.



▲ Ben Mandemakers. © ANP XTRA

Prachtig voor kleinkinderen

Ja, voor Soros is het een goede financiële investering geweest, zegt Rob ten Heggeler van DM Equity dat de huizen van Soros kocht. Ben Mandemakers, de keukenkoning uit Waalwijk, is de grote investeerder achter dit fonds.

Sommige beleggers kopen huizen om ze vervolgens een voor een uit te ponden. Likje verf en verkopen, dat wil DM Equity niet. "Ben zegt: 'Joh, dit is prachtig voor mijn kleinkinderen'. We hebben net een huizenportefeuille bijgekocht." Mandemakers wil zelf niet reageren, hij wil juist minder in de schijnwerpers staan.

Mandemakers-keuken

Het investeringsfonds van Mandemakers heeft 1600 woningen, waarvan het merendeel (80 procent) in de regio Arnhem-Nijmegen. "We hebben tot nu toe misschien 75 huizen verkocht in drie jaar tijd, misschien dat we uiteindelijk 1400 huizen overhouden. Als een huis leeg komt, knappen we het op - ja, dan komt er een Mandemakers-keuken in - en dan gaan we het vergroenen, stap voor stap. We geven er twee à drie jaar huurinkomsten aan uit om het op te knappen, zo'n 40.000 euro per woning. Daar hebben we een meerjarig programma voor. Dat doe je niet als je van plan bent het een paar jaar later te verkopen."

En ja, de huurprijs gaat elk jaar in juli omhoog. "Maar nooit met de maximale wettelijke huurverhoging, die was vorig jaar 6,6 procent", vervolgt Rob ten Heggeler. "We gaan er net onder zitten, we zoeken niet helemaal het randje op. Niet omdat we zulke lieve mensen zijn, maar we hebben geen zin in geduvel."



▲ Victor de Sijerlaan in de Geitenkamp. © Roel Hensel

Steeds meer knellen

De Woonbond ziet inmiddels een kentering in de verkoop van corporatiewoningen. Marcel Trip: "Meer mensen zien in dat corporaties nodig zijn. Het aantal huishoudens groeit: er wonen meer mensen alleen, er zijn meer mensen met een inkomen waardoor ze een sociale huurwoning nodig hebben en ouderen moeten langer zelfstandig thuis wonen. Van alle kanten is er druk op sociale huurhuizen terwijl het aantal is afgenomen. Dat gaat steeds meer knellen."

** Hanneke is niet haar echte naam. De Arnhemse wil niet met haar echte naam in de krant uit privacyoverwegingen.*

Bron: <https://www.ad.nl/wonen/schatrijke-george-soros-verdiende-miljoenen-aan-nederlandse-volksbuurt-kwetsbaren-zijn-de-pineut~a5247f3a/>