

Utrecht, 19 april 2023

Onderwerp: BTIV verkoopregels en grondposities

(link: <https://www.internetconsultatie.nl/verkoopregels/b1>)

Sub-onderwerpen:

- verhuurders moeten beter naar haar huurders luisteren en niet over-hen-zonder-hen praten.
- verhuurders moeten doelen/kernwaarden *Wet op het overleg huurders verhuurder* meer respecteren.
- respecteer de rol van de democratisch gekozen gemeenteraden.
- meer open en transparant zijn. Ook tijdig zijn als status huurwoning mogelijk gaat veranderen.
- verhuurders moeten zich meer als *goed verhuurder* gaan gedragen, waarbij huurders als 'kapitaal' mogen worden gezien en met menselijke maat wordt gehandeld.
- verhuurders respecteren wet- en regelgeving; zoals *goed verhuurders* doen; geen geitenpadjes.
- verhuurders moeten zo vroeg mogelijk huurders informeren over 'verkoopplannen'; doelend op doorvoeren *kadastrale wijzigingen* of verkopen *vastgoedaandelen*-pakketten; diverse corporaties zetten huurders via 'verkoop' aan dochtermaatschappijen feitelijk al buiten spel, terwijl *Wet op het overleg huurders verhuurder* huurders bij verkoopplannen rechten geeft; rechten om mee te praten, of om voorwaarden aan 'verkoop' mee te geven; overgang van woningcorporatie of commerciële partij heeft vaak grote impact voor sociale huurders; 'verkopen' van monumentale woningen Binnenstad Utrecht 2017/2018 laat dit zien; pag.39 e.v.
- verkoopplannen maakt die ook bekend via (jaarlijkse) *prestatieafspraken*; transparant, eerlijk en vindbaar; ook gemeenteraden behouden zicht op sociale woningvoorraad.
- verkopen moet geen "ja, tenzij" [corporatie voornemens te bouwen], maar "nee, tenzij" [corporatie bouwt eerst].
- als iedereen de spelregels gaat/blijft naleven, dan maken wij sprongen in de volkshuisvesting.

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op het wetsvoorstel "*BTIV verkoopregels en grondposities*". Een voorstel dat raakvlakken heeft met de andere recent gehouden internetconsultatie t.w. "*Wetsvoorstel vastgoedaandelentransacties*"^[1].

In deze consultatie wil ondergetekende vooral kijken wat het e.e.a. kan gaan betekenen voor de huurders. In het verleden zijn de verhuurders al veel eerder buiten spel gezet, waardoor de rechten die hen door de *Wet op het overleg huurders verhuurder* verkoop toekomen al (vaak veel eerder) zijn afgenomen. Truc is simpel: (1) de reguliere woningen brengen je onder bij een dochtermaatschappij waarvan de verhuurder alle aandelen bezit, (2) de reguliere woningen worden 'verkocht' (anders gezegd: een andere verhuurder gaat

¹ link: <https://www.internetconsultatie.nl/vastgoedaandelentransacties/b1> (20220327)

In het kort

In de btw is het uitgangspunt dat er btw verschuldigd is (algemeen tarief, momenteel 21%) door de verkoper bij de levering van nieuwe onroerende zaken. De verkrijging van bestaande onroerende zaken door de koper wordt in de regel met overdrachtsbelasting belast (algemeen tarief, momenteel 10,4%). Het is echter mogelijk om nieuwe onroerende zaken via een aandelentransactie over te dragen (in plaats van via een directe levering van de onroerende zaak) waarbij noch btw, noch ovb verschuldigd is. In de praktijk gebruiken belastingplichtigen deze belastingbesparende structuur om de belastingdruk te verlagen bij de aankoop van nieuwe onroerende zaken. Dit wetsvoorstel bevat daarom een voorstel om de zogenoemde samenloopvrijstelling in de ovb-wet- en regelgeving in die zin te wijzigen dat in ieder geval heffing van ovb (momenteel 10,4%) plaatsvindt bij de verkrijgingen van nieuwe onroerende zaken via een (kwalificerend) aandelenbelang (doordat in die gevallen de samenloopvrijstelling geen toepassing vindt).

zeggenschap krijgen) door niet fysiek de woningen te verkopen maar door alle aandelen te verkopen.

Op meerdere punten win-win: (1) zie wetsvoorstel vastgoedaandelen-transacties en (2) geen toestemming van *Autoriteit woningcorporaties* meer nodig en (3) enige inspraak van huurders niet meer aan de orde.

Na overdracht aandelen is de (oude) relatie met de verhuurder waar de huurder is gaan huren definitief verbroken. Al te vaak plaatsgevonden over-huurders-zonder-huurders.

Het is prima, dat ook voor dergelijk handelen van verhuurders recentelijk de *Wet goed verhuurderschap* is aangenomen. Ieder verhuurder die over-huurders-zonder-huurders ingrijpt op het huurgenoot in de ruimste zin gezien van huurders, want met verkoop kunnen huurders direct behoorlijk hard worden geraakt, kan niet als een goed verhuurder worden aangemerkt. Alleen vele verhuurders komen er te vaak mee weg. Zeker bij een zeer krappe woningmarkt.

Interesse passage uit *Nota van Toelichting, Artikelgewijs* en *IAK* zijn:

-3.1- "zittende corporatiehuurders"

- "De woningen van woningcorporaties passen wat betreft hun kwaliteit goed bij de lagere en middeninkomensgroepen, zodat het voor de hand ligt om deze woningen, wanneer de corporaties deze willen verkopen, aan te bieden aan de zittende huurders en aan andere huurders van woningcorporaties die daar zelf willen gaan wonen."
 - "Een verruiming van de aanbiedingsplicht kan ertoe bijdragen dat corporaties eerder aan huishoudens verkopen."
 - "Alleen voor verhuurde blijvend gereguleerde woningen bevat de regelgeving reeds een bepaling dat deze, wanneer de woningcorporatie ze wil verkopen, eerst aangeboden moeten worden aan de zittende huurder."
 - ↳ alleen dit wordt door sommige corporaties omzeilt door woningen eerst in dochtermaatschappijen onder te brengen om daarna deze groep woningen via een *vastgoedaandelen*-transacties van eigenaar te laten wisselen. Alleen bij het 'verkopen' aan haar dochtermaatschappijen worden de mogelijke gevolgen voor de zittende huurders niet verteld, maar deze gevolgen komen ineens hard in beeld bij het verkopen aan *vastgoedaandelen* aan een nieuwe eigenaar. Een proces waarbij de huurders volledig buiten spel staan. Dat haaks staat op de bedoelingen van de *Wet op het overleg huurders verhuurder*.
- Onze Minister was in zomer 2007 over de directe inspraak van 'huurders' heel helder. Zo schrijft de wetgeving voor, dat **bij beleidsvoornemens en niet eerst bij beleidsbesluiten** die de bewoners van de wooncomplexen direct raken de **verhuurder** ook met die betrokken bewonersorganisaties - die de belangen van de huurders van de betreffende woningen behartigd - **moet overleggen**; parlementaire geschiedenis *Wet op het overleg huurders verhuurder*^[2]; art.4 *Wohv*^[3]; art.3 lid 1 *Wohv*^[4].

² Passage uit *Memorie van Toelichting Wohv*; TK 30.856 nr.6:

Zo heeft *Onze Minister* bepaald, dat over het algemeen het overleg tussen verhuurder en huurderskoepel plaatsvindt, maar hierop is **één uitzondering** t.w. "Deze hoofdregel houdt in dat als er een huurdersorganisatie op instellingsniveau is die de belangen van alle huurders vertegenwoordigt, de verhuurder kan volstaan met overleg met deze huurdersorganisatie op instellingsniveau. Op deze hoofdregel wordt **een uitzondering** gemaakt **indien de beleidsvoornemens de wooncomplexen direct raken, in dat geval moet de verhuurder ook overleggen met huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies die de belangen van de huurders van de betreffende woningen of wooncomplex behartigen.**" (parlementaire geschiedenis *Wet op het overleg huurders verhuurder*; *Wohv*)

³ Art.4 *Wohv*

1. De verhuurder informeert de betrokken huurdersorganisatie en de betrokken bewoners-commissie **eigen beweging** schriftelijk over zijn **voornemens tot wijzigingen** in het door hem **gevoerde beleid of beheer**, bedoeld in artikel 3, tweede lid. Artikel 3, derde lid, is van overeenkomstige toepassing.
2. De verhuurder geeft daarbij aan, wat de beweegredenen zijn voor zijn voornemens en welke gevolgen daaruit voor de betrokken huurders voortvloeien.

⁴ Art.3 lid 1 *Wohv*

"De verhuurder **informeert** de huurder, de betrokken bewonerscommissie en de betrokken **huurdersorganisatie op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk over zijn beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woonegelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, alsmede dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn.**"

Art.3 lid 2 sub c *Wohv*

- "om daarmee doorstroming en eigenwoningbezit bij de sociale huur doelgroep te stimuleren"
- "Bovendien komen niet alleen zittende huurders in aanmerking maar worden, bij onverhuurde woningen, alle huurders van sociale huurwoningen van woningcorporaties in de gemeente in de gelegenheid gesteld om met voorrang een bod uit te brengen."
- "Het merendeel van de woningen van woningcorporaties vallen op grond van hun kwaliteit in de categorie potentieel te liberaliseren woningen, waaronder veel eengezinswoningen, die doorgaans groter zijn dan appartementen en daardoor meer punten op grond van het woningwaarderingstelsel hebben."
 - ↳ een significante groep zelfstandige woningen valt helemaal niet te liberaliseren. Het gaat dan vaak om kleine zelfstandige eenkamerwoningen, die vaak niet groter zijn dan 40m²-50m². Te klein voor gezinnen. Vaak wel acceptabel voor eenpersoons- en soms tweepersoonshuishoudens.
- "De woningcorporaties zijn vrij om zelf te kiezen hoe ze de woningen willen aanbieden aan de huurders."
- "Voor woningen uit de niet-DAEB-tak van corporaties geldt op dit moment geen aanbiedingsplicht. Dit blijft met het huidige voorstel ongewijzigd."
- "Blijvend gereguleerde woningen die worden verkocht moeten op grond van de huidige regelgeving aan de zittende huurder worden aangeboden tegen maximaal de getaxeerde marktwaarde. De achtergrond voor deze eis is gelegen in de wens om het eigenwoningbezit onder lagere inkomensgroepen te bevorderen."
- "ook van toepassing op de verkoop van potentieel te liberaliseren eengezinswoningen aan de zittende huurder."
- "Bij verkoop van onverhuurde woningen is de situatie een andere: er kunnen meer huurders (van de eigen corporatie of van andere woningcorporaties in de gemeente) zijn die de woning voor eigen gebruik willen kopen, waarbij verkoop aan de hoogsteieder gerechtvaardigd is om geen inkomsten voor de corporatie verloren te laten gaan. Wel geldt de eis dat de corporatie de getaxeerde marktwaarde bij het te koop zetten van de woning bekend moet maken"
 - ↳ alert zijn dat de verhuurder niet bewust onverhuurd laat.
- "De corporatie hoeft overigens niet te verkopen aan de hoogsteieder, zij kan er bijvoorbeeld ook voor kiezen om te verkopen aan de huurder die vanuit een oogpunt van doorstroming de meest waardevolle woning achterlaat"
 - ↳ graag criteria of voorbeelden aangeven wanneer een woning waardevol is.
- "In bepaalde uitzonderlijke omstandigheden kunnen woningcorporaties afzien van aanbidding van de te verkopen woningen aan huurders. (...) waarbij het belang van de volkshuisvesting meer is gediend met het niet aanbieden aan huurders. De Autoriteit woningcorporaties heeft voor de beoordeling hiervan beleidsregels opgesteld."
 - ↳ wat zijn de uitzonderlijke omstandigheden om af te wijken om woningen aan huurders te verkopen. Woningen die niet aan huurders hoeven te worden verkocht zijn dan ook niet te vergelijken met woningen die wel aan huurders kunnen worden verkocht; relevante constatering/issue om mee te nemen bij het jaarlijks bepalen van de WOZ-waarden van (reguliere) woningen.

Het valt niet uit te leggen, dat een vergelijkbare maar los te verkopen vrije sector woning een fors lagere vierkante meter waardering heeft dan een niet los te verkopen onvrije reguliere woning in complex; €2.500/m²-€3.500/m² versus €7.500/m²-€8.250/m².

→ omschrijf goed wat onder 'het belang van de volkshuisvesting' wordt verstaan. In ieder geval kon de Autoriteit woningcorporaties het aan de rechter niet uitleggen, toen deze hierna vroeg bij de verkoop van zo'n 22 reguliere woningen.
- 3.2- "een termijn van vijf jaar (...) verlengen naar een termijn van tien jaar (...) Hiermee wordt voorkomen dat corporaties gedwongen worden onbebouwde grond af te stoten door factoren waar de zij zelf geen invloed op hebben."
- "een eis dat grondposities die corporaties verweven een woonbestemming hebben"
- "dat het passend is om de wijze van monitoring op dit onderwerp door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) te laten bepalen"
- 4- "De aanpassing van de verkoopregels regelt dat woningcorporaties eengezinswoningen die zij willen verkopen eerst moeten aanbieden aan huurders van sociale huurwoningen in de gemeente. Dat is een uitbreiding van de bestaande aanbiedingsplicht, die alleen geldt voor zittende huurders van te verkopen blijvend gereguleerde huurwoningen. Voor zittende huurders van potentieel te liberaliseren eengezinswoningen betekent dit dat zij, wanneer de corporatie deze woningen wil verkopen, een aanbod zullen krijgen van hun corporatie om de woning te kopen."
 - "Voor huurders van andere sociale huurwoningen in de gemeente, zij het bij de verkopende corporatie dan wel bij andere corporaties, zijn de gevolgen beperkt tot het actief raadplegen van het communicatiekanaal dat de corporaties gebruiken om hun te verkopen woningen aan te bieden."
 - "Voor woningcorporaties leidt wijziging tot een verbreding van de aanbiedingsplicht"
 - "Met de wijziging in de termijn voor het realiseren van woongelegen van vijf jaar naar tien jaar op gronden in de DAEB-portefeuille, worden zeer beperkte doch (wanneer deze zich voordoen) positieve effecten verwacht voor de lastendruk van corporaties, en geen effecten voor burgers of overige bedrijven. Deze wijziging biedt corporaties meer tijd om tot realisatie van woongelegenheden in de DAEB-tak over te gaan."

"het toewijzings- en verhuurbeleid;"

-artikelgewijs-

- (onderdeel A) "Artikel 23, tweede lid, van het BTIV regelt dat aan het verzoek tot goedkeuring door de minister voor vervreemding van blijvend gereguleerde DAEB-woongelegenheden of complexen aan natuurlijke personen niet voor eigen gebruik of aan rechtspersonen, niet zijnde andere toegelaten instellingen"

- (onderdeel D) "en de toegelaten instelling voornemens is daarop woningbouw te laten plaatsvinden welke uit ten minste 90% DAEB-woningen bestaat, de termijn hiervoor van vijf naar tien jaar wordt opgerekt. Deze grond kan zodoende langer in de DAEB-tak kan worden ondergebracht."

↳ voornemens impliceert nog niet, dat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Mogelijk moet de corporatie bij het overschrijden van de tien jaar termijn 'gedwongen' worden om haar bouwlocaties over te dragen aan andere corporaties.

-IAK- "Om de doelen te behalen worden de afspraken vertaald naar provinciaal niveau en gerealiseerd via de lokale prestatieafspraken."

↳ niet zonder-huurders-over-huurders

→ heel opmerkelijk is de zinsnede "Het gesprek over te verkopen corporatiewoningen moet vooral gevoerd worden tussen gemeenten en woningcorporaties in het kader van lokale prestatieafspraken." in de internetconsultatie VNG-bijdrage. Het doet het gevoel ontstaan, dat de huurdersorganisatie (lees vaak: huurderskoepel) (op dit punt) geen rol bij de prestatieafspraken speelt.

Een gevoel dat de huurdersorganisatie het vijfde wil aan de wagen is. Een gevoel dat wat echt geregeld wordt buiten de huurdersorganisatie plaatsvindt. Zelfs als het in die gevallen die huurders hard kunnen raken.

- "b. Wie zijn betrokkenen?"

Stakeholders: Aedes, de Woonbond, VNG, Vastgoed Belang, IVBN. Daarnaast worden de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) betrokken."

↳ in het lijstje lijkt de belangenclub Kences te ontbreken. Een club bestaande uit zestien corporaties die geen lid zijn van Aedes. Een club verhuurders die voornamelijk haar zelfstandige en onzelfstandige woningen aan studenten verhuurt.

Suggesties; in enigszins willekeurig volgorde:

1^{ste} suggestie

Welke verkoopregels ook bedacht worden: de belangen van de zittende huurders moeten in de ruimste zin meetellen op alle momenten.

De verhuurder dient die belangen van de huurders al op te halen bij het gaan overwegen van het gaan 'verkopen' van woningen.

2^e suggestie

Het kan toch niet zo zijn, dat de corporaties door een truc met dochtermaatschappijen de *Wet op het overleg huurders verhuurder* buiten spel kan zetten. Feitelijk moet het niet uitmaken, of het gaat om het doorvoeren van *kadastrale wijzigingen* bij verkoop van het woningenbezit of het overdragen van (alle/meerderheid) *vastgoedaandelen* van het woningen ondergebracht bij dochtermaatschappijen.

Feitelijk gaat het om de situatie, dat de verhuurder de zeggenschap over een deel van haar woningbezit definitief verliest. Vergeet niet, dat woningen in beheer bij corporaties nog altijd aantrekkelijker is dan in beheer bij commerciële partij.

3^e suggestie

Bij het willen verkopen is het een stuk logischer, dat de corporatie eerst nieuw (vergelijkbaar) woningbezit oplevert alvorens bezit te mogen verkopen.

Te vaak stellen de harde plannen in de *prestatieafspraken* weinig voor, als de corporaties afspraken als ambities uitlegt. Zeker als een corporatie qua aantallen achterloopt, dan is het meer dan logisch dat die corporatie geen woningen meer mag verkopen, totdat die corporatie haar achterstanden heeft ingelopen; trek een parallel met de landelijke taakstelling van statushouders.

Verkopen moet geen "*ja, tenzij*" [corporatie voornemens te bouwen] maar "*nee, tenzij*" [corporatie bouwt eerst]. Verkopen moeten ook niet toegestaan worden, als de benodigde inschrijfduur oploopt; ook die wachttijden moeten een keer ingelopen worden. Zeker zal de wachttijden niet afnemen, als minder dan 20% van de vrijgekomen reguliere woningen aan de woningzoekenden (die keurig op hun buurt wachten) wordt toegewezen.

4^e suggestie

"*voornemens*" leveren niet altijd iets op. "*Voornemens*" leveren vaker iets op, als er een of andere sanctie aan worden gekoppeld.

5^e suggestie

Het is fijn om vooral over eengezinswoningen te praten. Ook om te zien dat woningen gelegen in een complex (eventueel zelfs met collectief blokaansluitingen voor elektriciteit en stadswarmte) toch heel iets anders is. Zeker als de woningen in het complex geen gespikkeld bezit is.

Duidelijk gaat het nu om appels met peren vergelijken. Dat is ten minste het gevoel dat wordt opgeroepen; zie ook de andere internetconsultatie-bijdragen. Het is niet uit te leggen, dat de appels (=woningen die los van elkaar verkocht kunnen worden; WOZ-waarden bedragen zo'n €2.500/m²-€3.500/m²) en de peren (=woningen die niet los maar wel als complex verkocht kunnen worden; WOZ-waarden bedragen zo'n €7.500/m²-€8.250/m²) zover uit elkaar liggen.

6^e suggestie

Verlies nimmer de menselijke maat uit het oog, als het gaat over verkoopacties.

7^e suggestie

Regel iedere voornemen van verkoop via de *prestatieafspraken*. Niet in getallen, maar zeer transparant voor ieder lezer door bijvoorbeeld ten minste wijk/straat te vermelden. Via die weg wordt de eventuele last voor het kenbaar maken van wat een corporatie voornemens is te verkopen niet alleen transparant voor huurders maar ook voor de gemeenteraden. Het eenvoudig dus de aanbiedingsplicht behoorlijk. Een plicht die eenduidig en helder is en die niet per corporatie verschilt.

Vanuit oogpunt van *goed verhuurderschap* is het meer dan logisch, dat de concrete adressen betreffende voornemen tot eventuele verkoop direct aan de zittende huurders wordt gemeld en niet eerst als deze adressen in de verkoop worden gezet.

Ondergetekende weet, dat het niet altijd helder is wat via *prestatieafspraken* wordt en kan worden afgesproken en wat absoluut niet. Absoluut niet hoe de schaarse woonruimten worden verdeeld; iets dat uitsluitend via *huisvestingsverordeningen* maar plaatsvinden; de voetnoten maken dit een stuk duidelijker. Sinds de *parlementaire enquête woningcorporaties* en met de invoering van de *Europese Dienstenregeling* zijn allerlei wetten en regels aangepast w.o. *Huisvestingswet 2014*^[5], waarmee gebroken wordt met de

5 **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 woonruimte-verdeling, 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 verboden 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 mag opstellen.
- "Aan de totstandkoming van de huisvestingsverordening worden in de Huisvestingswet 20.. eisen gesteld.

praktijken uit het verleden. In de kern komt het erop neer, dat als er schaarste is dat dan uitsluitend via de lokale of regionale *huisvestingsverordeningen* bepaald wordt hoe reguliere Daeb-woningen moeten worden aangeboden en worden toegewezen en onder welke omstandigheden urgentie/voorrang mag worden verleend.

Gelukkig nemen veel gemeenten in hun *huisvestingsverordeningen* een hardheidsclausule^[6] op voor niet-voorzienbare gevallen (buiten de rechter om) om toch iets voor haar burgers te kunnen betekenen. Niet alle denkbare (vaak schrijnende) situaties zijn immers vooraf te voorzien. De hardheidsclausule is het ultieme vangnet van enige urgentieregeling^[7].

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."

6 **Artikel 6. Hardheidsclausule**

Het college is bevoegd om in bijzondere gevallen waarin deze verordening niet of niet in redelijk-heid voorziet, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

7 **Urgentie** ← <https://www.woningnethengeloborne.nl/Help%20en%20uitleg/Verdeling%20van%20woningen/Urgentie>

Er zijn situaties waarin het noodzakelijk is dat u op korte termijn verhuist. Alleen in zeer uitzonderlijke situaties kunnen mensen voorrang krijgen bij het zoeken naar een woning.

Als u door een acute noodsituatie, zonder dat u dit kon voorzien, op korte termijn andere huisvesting nodig hebt, kunt u eventueel in aanmerking komen voor urgentie. Urgentie betekent dat u voorrang krijgt op andere woningzoekenden. Voorrang is een zwaar middel. Immers iemand die al lang ingeschreven staat en op een woning heeft gereageerd moet voor de urgent woningzoekende een stapje terugdoen. Dat voelt niet altijd even rechtvaardig. Wij verlenen daarom alleen urgentie als uw situatie aan een aantal voorwaarden voldoet.

Voor wie is een urgentieverklaring bedoeld?

Voor mensen in een noodsituatie en die dringend een andere woning nodig hebben. Wat kan een noodsituatie zijn?

- U woont ten minste één jaar in Hengelo of Borne, uw relatie is beëindigd en u heeft de dagelijkse zorg (minimaal co-ouderschap) voor inwonende kinderen;
- U moet gedwongen uw woning in Hengelo of Borne verkopen en u heeft de dagelijkse zorg (minimaal co-ouderschap) voor inwonende kinderen.
- Door brand is uw huurwoning van Welbions of Twinta Wonen niet meer bewoonbaar.
- U reist dagelijks meer dan 1,5 uur - op basis van een enkele reis - tussen uw woning en uw werk in Hengelo en uw gezin moet meeverhuizen.
- U verleent mantelzorg in Hengelo of Borne en dit is officieel erkend.

Om voor urgentie in aanmerking te komen, mag uw inkomen niet hoger zijn dan €44.655 (prijspeil 2021).

De urgentiecommissie weegt mee wat u zelf al hebt gedaan om (andere) woonruimte te vinden.

Hoe werkt een urgentie?

De urgentiecommissie geeft aan Welbions het advies om eenmalig een passende etagewoning aan te bieden. Als u die aanbieding weigert vervalt uw urgentie.

Regels rond iedere vorm van woonruimteverdeling in de ruimste zin gezien en dus regels die het *recht van vrije vestiging* inperken dan mogen die regels uitsluitend in de *huisvestingsverordening* zijn opgenomen; zie *huisvestingswet 2014*^[8]. Anders zijn dergelijke regels/afspraken gewoon nietig en anders wel vernietigbaar; dat is het wettelijke kader. De praktijk laat zien, dat velen niet of minder bekend zijn met deze spelregels.

Iedere huurder moet er toch op moet kunnen vertrouwen, dat zeker woningcorporaties als zeer professionele verhuurders zich niet alleen aan alle wetten en regels houden maar ook hun maatschappelijke taak^{[9][10]} richting de kwetsbare huurders nakomen en blijven komen.

Dus ook als het om allerlei verkoopplannen gaat. Huurders plaats je dan niet buiten spel. Huurders informeer je tijdig. Niet wanneer de (verkoop)plannen al redelijk concreet zijn, maar wanneer het voornemen bij de corporatie voor dergelijke plannen is ontstaan. Zoals ik eerder schreef: als iemands adres op enige verkooplijst komt te staan, dan dient de verhuurder de zittende huurders hiervan direct in kennis te stellen; ook bij 'verkoop' aan een van de dochtermaatschappijen.

8 Artikel 4 Hw2014

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.

Toelichting

Artikel 4 bepaalt waarop een huisvestingsverordening betrekking kan hebben. De gemeenteraad kan uitsluitend in de huisvestingsverordening regels stellen omtrent het in gebruik nemen of geven van goedkope huurruimte en omtrent wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad. Daarbij kan een gemeente een verordening vaststellen voor een maximale periode van vier jaar.

Over woonruimteverdeling kunnen uitsluitend in de huisvestingsverordening regels worden gesteld. Het stellen van eisen via convenanten met woningeigenaren is niet toegestaan.

Artikel 51 Hw2014 (overgangs- en slotbepalingen)

1. De Huisvestingswet wordt ingetrokken.
2. Een verordening die berust op de Huisvestingswet vervalt zes maanden na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.
3. Een vergunning als bedoeld in de artikelen 25 en 26, eerste en tweede lid, van de Huisvestingswet, die is verleend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, wordt gelijkgesteld met een huisvestingsvergunning.
4. Een vergunning als bedoeld in de artikelen 30, eerste lid, en 33, van de Huisvestingswet, die is verleend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, wordt gelijkgesteld met een vergunning die is verleend met toepassing van artikel 21 onderscheidenlijk 22.
5. Aanvragen om een vergunning die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, worden behandeld volgens het voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht.

⁹ "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 verhuurders-vergunning 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."

¹⁰ "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."

8^e suggestie

Allerlei verkoopplannen mogen niet lijden tot het aantasten van iemands woonzekerheid op zowel korte als langere termijn.

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

Mevrouw dr. C.J. Huisman^[11] 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

¹¹ Zie dissertatie van dr. Carla Huisman; pagina 31:

"*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 huurrechten, 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 verruimingen van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur volgen elkaar in zo'n rap tempo op, dat het onmogelijk is dat de wetwijzigingen 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 verruimingen, zeker de invoering van het generieke tijdelijke huurcontract van twee jaar, zou volgens Huisman een stap in de goede richting zijn.**

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)

Huurmarkt moet worden afgeschaft. **De machtsbalans tussen huurder en verhuurder is doorgeslagen in het nadeel van de huurders"** (bron: De Volkskrant, 28 augustus 2021); zie pagina's 32 t/m 38.

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; momenteel loopt de discussies over het wetsinitiatief *Wet vaste huur* van de Kamerleden Nijboer (PvdA) en Grinwis (CU); kamerstukken 36195.

Soms kunnen wij ook nog 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*. Veel beter dan tijdelijke contracten ZONDER voorwaarden.

Tot slot maakt ondergetekende de lezers attent op diverse arrest inzake *vastgoedaandelen-transacties* t.w.

- ECLI:NL:GHDHA:2019:3300 Gerechtshof Den Haag, 24-12-2019
- Eerste aanleg: ECLI:NL:RBDHA:2018:3464,
- Eerste aanleg: ECLI:NL:RBROT:2018:7821,
- Cassatie: ECLI:NL:PHR:2021:49
- Cassatie: ECLI:NL:HR:2021:268

("uitleg voorkeursrecht in huurovereenkomsten met De Bijenkorf: alleen van toepassing bij verkoop van de panden of ook bij aandelenoverdracht?")

Tot zover. Dank voor Uw tijd en Uw aandacht. Mogelijk dat U Uw voordeel kan doen met wat hier geschreven is. Ik ben altijd bereid het e.e.a. nader toe te lichten.

Verder de complimenten aan *onze Minister* die doortastend aan het werk is en die echt iets wil doen om de wooncrisis te verkleinen. Dit door naar de burgers te luisteren. Dit te doen in het belang van de burgers. Dit door te komen met betaalbare woningen die door velen kunnen worden gekocht en door velen kunnen worden gehuurd tegen acceptabele, eerlijke, redelijke en houdbare koop- en huurprijzen; zie hiertoe wetsvoorstel *Wet betaalbare huur*.

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

Bijlagen:

- 13- 20230419 [internetconsultatie “BTIV verkoopregels en grondposities”](#)
- 15- 2019 [woonbond - handreiking voor communicatie in de prestatieafsprakencyclus \(het gespreksschema\)](#)
- 16- 20201014 AD “Leuk hoor al die peperdure flats, café lattes en bakfietsmoeders, zonder rasechte Rotterdammers”
 (“direct met het versturen van oprotbrieven (...) Dreigen met een rechtszaak.”)
- 17- 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”)
- 18- 20221117 AD “Politiek gefrustreerd: tegen alle afspraken in verkoopt Mitros tóch sociale huurwoningen: ‘Dit móet stoppen’”
 20191003 ↪ AD “Utrechtse raad onaangenaam verrast door verkoop sociale huurwoningen in west”
- 21- [overzicht contractmogelijkheden | verschil *campuscontract* en *jongerencontract*](#)
- 22- 2021-2022 [overzicht van de verschillende *Woningnet*-regio’s in Nederland](#)
- 23-** 20210525-20230330 [overzicht *Woningnet*-regio Utrecht \(toewijzingen per maand\)](#)
 %-lijst (buiten directe bemiddeling, voorrang, loting) van toewijzingen conform ‘netste wachten op hun beurt’
 ↪ 16,89% (2020), 18,53% (2021), 17,94% (2022), 14,25% (2023) → **18,42% (2020-2023) afkomstig lijst**
- 24- 20220705 Gemeente Utrecht (SV 2022-40): Beantwoording over “Functioneren woonruimteverdeelsysteem”
- 31- 20121022 [dr.C.J.Huisman “Insecure tenure - The precarisation of rental housing in the Netherlands”](#)
- 32- 20210828 VK “Verhuurders gebruiken op grote schaal ongeldige opzegtermijn bij tijdelijke huurwoningen”
- 34- ↪ VK “Het leven van flexhuurders staat stil. ‘Kinderen krijgen stellen we maar uit’”

(mw.Huisman:

- “Je ziet goed hoe deze **wet** een negatief **effect** heeft **op de bestaanszekerheid**. De reacties tonen aan dat tijdelijk huren niet een probleem is van louter studenten. Het **raakt dertigers net zo hard**.”

- “Nu is ze nog stellig in haar negatieve oordeel over die ontwikkeling. ‘De Wet Doorstroming Huurmarkt moet **worden afgeschaft**. Er is **niet één voordeel**. De machtsbalans tussen huurder en verhuurder is doorgesloten in het nadeel van huurders.”

- “‘geen enkele indicatie’ dat er extra huurwoningen beschikbaar zijn gekomen, zoals de bedoeling was van de wetgever. ‘Er zijn **alleen tweederangs burgers ontstaan**. Mensen die leven met angst en stress”

)

Het verhaal rond verkoop corporatiewoningen

- 39- 20190917 DeNuk *"Open brief aan Henk Peter Kip, directeur van Mitros"*
- 41- 20191004 DeNuk *"Mitros-directeur reageert op kritiek: "Bij alles wat wij doen voelen wij de maatschappelijke verantwoordelijkheid""*
- 43- 20190712 DeNuk *"De Oosterbuurt, van trots naar schaamlap"*
- 45- 20191001 DeNuk *"Politieke partijen in actie tegen verkoop sociale huurwoningen"*
- 47- 20200918 DeNuk *"Verkoop huurwoningen aan belegger van Mourik escaleert: toezichthouder op Mitros verdwaalt in eigen procedure"*
- 50- 20210122 DeNuk *"Gemeente en toezichthouder akkoord, huurders verzetten zich"*
"Mitros schuift huurwoningen naar vastgoedbaas"
- 53- 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"
- 58- 20210308 DeNuk *"Ook GroenLinks, D66, CDA en PvdA speelden een opmerkelijke rol"*
"Nuk-verhalen over uitverkoop van sociale huurwoningen door Mitros leiden tot posteractie"
- 59- 20210309 DeNuk *"Moderne woningnood. Het onbetaalbare Utrecht (3)"*
"Suze (72) ziet hoe Utrecht yuppenparadijs wordt: 'Sociale huurwoningen moeten niet naar beleggers'"
- 62- 20210312 DeNuk *"Plicht tot sociale verhuur ontdoken. Woningnood in de stad (4)"*
"Mitros hield verkochte huurhuizen buiten prestatieafspraken. 'Neigt naar misleiding' zegt hoogleraar Boelhouwer"
- 66- 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?"
- 70- 20210316 DeNuk *"'onjuist en misleidend'". "De PvdA stelt reeks kritische vragen over uitverkoop sociale huurwoningen"*
- 71- 20210405 DeNuk *"'Prestatieafspraken' rond sociale huurwoningen zijn schijnvertoning"*
"Wonen in 030 (6):Kanaleneiland-flat van 450 euro sociale huur naar 1500 vrije huur; koopprijzen flats inmiddels boven drie ton"
- 75- 20210424 DeNuk *"Oud-wethouder Wonen reageert op NUK-serie over verkoop aan belegger"*
"SP-er Paulus Jansen tevreden over 'zorgvuldige' verkoop huurwoningen in binnenstad"
- 80- 20210614 DeNuk *"Commentaar". "Mitros boycot De Nuk: 'Artikelen hebben polariserende werking'"*
(het vervolg)
- 82- 20211120 DeNuk *"GroenLinks, SP en D66 helpen beleggers en Mitros (én lopen mee in woonprotest)"*
"Verkoop huurwoning binnenstad voor de rechter"
- 85- 20211124 DeNuk *"Mitros en overheid verdedigen bij rechtbank huizenverkoop aan belegger"*
"Rechter: 'De beslissingen van de minister zijn redelijk kort door de bocht'"
- 87- 20220102 DeNuk *"Cees Grimbergen over een jaar speurwerk voor De Nuk naar de Utrechtse wooncrisis. Wat leverde het op?"*
- 88- 20220104 DeNuk *"Mitros en gemeente winnen. Huurdersbelangen tellen niet"*
"Rechters oordelen: verkoop huurwoningen aan belegger akkoord"
- 91- 20220105 DeNuk *"Mitros, overheid en rechters leren niet van Toeslagenaffaire"*
"COMMENTAAR: Rechtbank luistert niet naar burger en bevordert Wooncrisis"

BTIV verkoopregels en grondposities

In het kort

Dit besluit strekt tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) met als doel het BTIV op verschillende onderdelen aan te passen op de afspraken uit het coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' (Kamerstukken II, 2021D50025) en de Nationale Prestatieafspraken die de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening met de corporatiesector, huurders en gemeenten heeft gesloten. Het wijzigingsbesluit draagt daarmee bij aan de doelstellingen die het kabinet heeft voor de volkshuisvesting, waarin corporaties een vitale rol spelen. Met deze wijzigingen wordt beoogd corporaties beter in staat te stellen de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van woningen op te pakken. Het gaat concreet om een uitbreiding van de aanbiedingsplicht bij de verkoop van eengezinswoningen door corporaties en een verlenging van de termijn voor grondposities van corporaties in de DAEB-tak (tak die zich bezighoudt met Diensten die tot het Algemeen Economisch Belang worden gerekend).

Startdatum consultatie	22-03-2023
Einddatum consultatie	19-04-2023
Status	Actief
Type consultatie	AMvB
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Keten-ID	15070
Onderwerpen	Huren en verhuren

Voor wie belangrijk

Het aanpassen van de verkoopregels heeft gevolgen voor corporaties. Zij zullen eengezins-woningen die ze willen verkopen eerst moeten aanbieden aan huurders van sociale huurwoningen in de gemeente. Dat is een uitbreiding van de huidige aanbiedingsplicht, die dat alleen verplicht richting de zittende huurder en alleen voor woningen die blijvend sociaal worden verhuurd. Corporaties zullen bij een verbreding van de aanbiedingsplicht een communicatiekanaal moeten hebben om alle huurders van sociale huurwoningen in de gemeente te bereiken. Verwacht wordt dat zij bestaande communicatiekanalen zullen gebruiken. Het wijzigen van de termijn voor grondposities heeft geen negatieve gevolgen voor corporaties. Zij krijgen juist meer tijd om DAEB-woningen te bouwen. Gemeenten en huurders ervaren geen effecten.

Wat verandert deze Wet?

In het coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' is het beleidsvoornemen opgenomen om zittende corporatiehuurders in grondgebonden woningen een start te geven op de koopmarkt, door ze de kans te geven om hun woning onder bepaalde voorwaarden te kopen. Bij de huurders van woningcorporaties gaat het veelal om huishoudens met een lager en een middeninkomen. Voor deze groepen is de koopwoningmarkt in de afgelopen jaren steeds minder toegankelijk geworden. De woningen van woningcorporaties passen wat betreft hun kwaliteit goed bij de lagere en middeninkomensgroepen, zodat het voor de hand ligt om deze woningen, wanneer de corporaties deze willen verkopen, aan te bieden aan de zittende huurders en aan andere huurders van woningcorporaties die daar zelf willen gaan wonen. Op deze wijze neemt het aanbod aan koopwoningen voor lagere en middeninkomens toe, kunnen huurders van corporaties een wooncarrière maken in de wijk en blijven middeninkomens behouden voor deze wijken. Bovendien draagt de verkoop van een leegstaande corporatiewoning aan een bestaande huurder bij aan doorstroming in de corporatiesector, omdat er een woning vrij komt voor iemand van de wachtlijst. Daarnaast wordt de termijn voor grondposities in de DAEB-tak verlengd van vijf naar tien jaar. Reden daarvoor is dat de gemiddelde doorlooptijd voor woningbouw vanaf het begin van de planning tot de verkoop van een woning bijna tien jaar bedraagt. Daardoor wordt voorkomen dat corporaties gedwongen worden onbebouwde grond af te stoten door factoren waar zij zelf geen invloed op hebben.

Relevante documenten

- Wijziging BTIV verkoopregels en grondposities 744 kB
- Beantwoording IAK-vragen 236 kB

Ondersteunende documenten

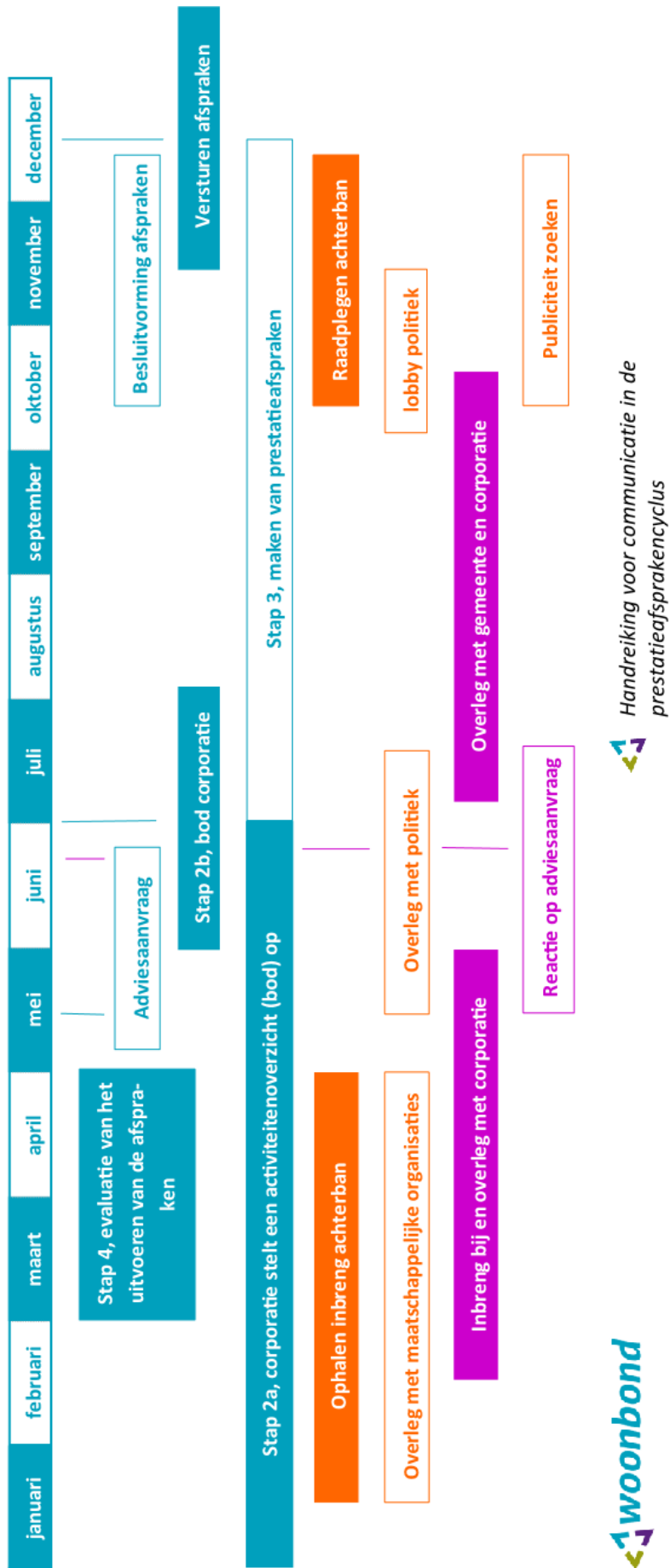
De volgende documenten geven extra informatie over dit wetsvoorstel. U kunt niet op deze documenten reageren.

- Te wijzigen regeling Besluit toegelaten instellingen 2015
Externe link: [_Bron: wetten.overheid.nl](#)

Publicaties 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.

Reacties op deze consultatie 5 openbaar



Handreiking voor communicatie in de prestatieafsprakencyclus



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 oprasssen.

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/>



Politiek gefrustreerd: tegen alle afspraken in verkoopt Mitros tóch sociale huurwoningen: 'Dit móet stoppen'

Utrechtse woningbouwcorporaties, en dan vooral Mitros, verkopen tegen de gemeentelijke afspraken in tóch sociale huurwoningen in wijken waar dat al lang niet meer mag. Dat stelt een groot deel van de gemeenteraad moedeloos en gefrustreerd vast. Zo staat bij Mitros op dit moment een huis te koop aan de Riouwstraat in de wijk Lombok. "Dit móet stoppen."

Diane Hoekstra 17 november 2022, 07:00



Mitros in beeld in Riouwstraat 40 in Utrecht. De foto werd gemaakt tijdens een rondgang in de wijk Lombok op zaterdag 15 oktober 2022.

Het gaat alweer terug tot 2019, toen een meerderheid van de gemeenteraad - op initiatief van GroenLinkser Pepijn Zwanenberg - besloot [een stop te zetten op de verkoop](#) van sociale huurwoningen in wijken waar al weinig sociale huur is. Het gaat om de wijken binnenstad, oost, noordoost en west. Hier is het aandeel sociale huurwoningen relatief laag. De bedoeling is het aantal huurwoningen in deze wijken juist op te hogen.

Tallose fracties in de gemeenteraad zijn dan ook verbaasd én vooral ook geïrriteerd, dat er jaren na de invoering van dit verbod tóch nog woningen worden verkocht in de wijken waar dat in principe niet meer mag. Zwanenberg houdt geregeld op de websites bij wat de corporaties van de hand doen. Iedere Utrechtse corporatie gaat wel eens in de fout volgens hem, maar Mitros steekt er met kop en schouders bovenuit.

Mitros gaat ondanks weerstand door

Zo biedt de corporatie op dit moment een woning te koop aan in de Riouwstraat in de wijk Lombok (west). Eerder dit jaar werden er volgens Zwanenberg door diezelfde corporatie nog meer woningen in Lombok verkocht: onder meer in de Lombokstraat en de Borneostraat. Ook in Nieuw Engeland gebeurde dat, het ging om de Bakhuizen van de Brinkstraat en de Bilderdijkstraat. "Het is echt ongelooflijk", zegt Zwanenberg. "Ze houden zich simpelweg niet aan het beleid wat de gemeenteraad heeft vastgesteld."

[Het is echt enorm storend dat corporaties er gewoon mee doorgaan terwijl ze bekend zijn met de maatschappelijke en politieke weerstand ertegen](#)
Rick van der Zweth

PvdA'er Rick van der Zweth, die zich de afgelopen jaren ook al fel verzette tegen de verkoop van sociale woningen, deelt de frustratie hierover. "Het is echt enorm storend dat corporaties er gewoon mee doorgaan terwijl ze bekend zijn met de maatschappelijke en politieke weerstand ertegen," zegt de PvdA-voorman. "Het beleid is onderdeel van de prestatieafspraken geworden. Het verbaast ons dan ook echt dat het maar doorgaat en corporaties hierin hun eigen pad kiezen."



Mitroswoningen in Utrecht, aan de Gylbrantlaan, gefotografeerd door de auteur

In de laatste prestatieafspraken werd afgesproken dat woningcorporaties nog slechts een handvol woningen zouden verkopen in de 'verboden' wijken, en dat het dan zou moeten gaan om zogenaamde 'exoten'. Dat zijn panden die niet passen in het woningbestand, bijvoorbeeld omdat ze monumentaal zijn en het zeer kostbaar is om die te onderhouden. Of een appartement in een flat waarin de rest al koop is.

'We handelen wel in lijn met afspraken'

Samen met een reeks aan andere partijen vragen GroenLinks en de PvdA opheldering aan het college van burgemeester en wethouders over de gang van zaken. Volgens de fracties valt bijvoorbeeld de woning aan de Riouwstraat zeker niet onder de noemer 'exoot' omdat dit zonder meer een 'gewoon woonhuis' is.

In een reactie aan deze site laat Mitros weten wel degelijk te handelen in lijn met de prestatieafspraken. "Mitros heeft eind 2021, begin 2022 48 woningen opgeleverd in de wijk west op de Dickensplaats," laat woordvoerder Jolande Uringa weten. "Conform de prestatieafpraak biedt dit ruimte om maximaal de helft daarvan, namelijk maximaal 24 woningen, te verkopen in de wijk. In 2021 en 2022 hebben we in totaal zeven woningen verkocht in de wijk west; dat is binnen het maximum aantal van die 24 woningen."

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/politiek-gefrustreerd-tegen-alle-afspraken-in-verkoopt-mitros-toch-sociale-huurwoningen-dit-moet-stoppen~a2740e80/>



Utrechtse raad onaangenaam verrast door verkoop sociale huurwoningen in west

Partijen zijn onaangenaam verrast dat woningbouwcorporaties [tegen de gemeentelijke afspraken](#) in huurwoningen verkopen in wijken waar weinig sociale huur is. De fracties van GroenLinks, PvdA, de ChristenUnie, SP, DENK, de PVV en PvdD hebben hierover bezorgde telefoontjes gekregen van mensen uit de stad.

Diane Hoekstra 03-10-19, 18:43 Laatste update: 03-10-19, 21:47



▲ © Jos Schuurmans

Afgelopen juli besloot de Utrechtse gemeenteraad in de zogenoemde woonvisie - op initiatief van GroenLinks raadslid Pepijn Zwanenberg - een stop te zetten op de verkoop van sociale huurwoningen in wijken waar al weinig sociale huur is. Het gaat om de wijken binnenstad, oost, noordoost en west.

Hier is het aandeel sociale huurwoningen relatief laag. De bedoeling is het aantal huurwoningen in deze wijken juist op te hogen.

Mitros

Zwanenberg was dan ook verbaasd toen hij hoorde dat bijvoorbeeld woningcorporatie Mitros nog steeds volop bezig is met het te koop aanbieden van sociale woningen in de wijk west, zoals bijvoorbeeld de Kanaalstraat, de Jaffastraat en de Vleutenseweg. "Terwijl het aandeel sociale huur in corporatiebezit in deze wijk slechts 21 procent is. Daarom zet Utrecht er juist ook op in dat de sociale huurvoorraad in deze wijk omhoog moet."

De partijen, een meerderheid in de raad, stelde donderdag mondelinge vragen aan woonwethouder Kees Diepeveen (GoenLinks). De partijen willen dat hij in gesprek gaat om de verkoop in deze wijken te staken en uit te zoeken of andere corporaties zich wel aan het nieuwe woonbeleid houden. Volgens Diepeveen worden gesprekken al gevoerd. Dit moet de komende tijd tot individuele (prestatie)afspraken leiden.

Portiekwoningen

Diepeveen zei dat Mitros al heeft toegezegd om de verkoop in de wijken oost en binnenstad te staken. "Over de wijk west zijn we nog in gesprek. Ze hebben in ieder geval aangegeven 100 portiekwoningen die voor verkoop bedoeld waren, uit de verkoop te halen. Mitros wil de verkoop van woningen in west maximeren op 10 per jaar, maar daar zijn wij het niet mee eens. We zijn en blijven volop in gesprek." Onlangs bleek uit onderzoek van deze krant dat Mitros veel minder sociale huurwoningen bouwt dan het aan de gemeente had beloofd. Dat terwijl de corporatie de afgelopen jaren flink onder vuur lag nadat ze elders in de stad honderden sociale huurwoningen verkocht. In Kanaleneiland aan Qatar en later een Canadese belegger en in de binnenstad aan een ander beleggingsbedrijf, waar huurverhoging van meer dan 40 procent het gevolg waren.

Bron: <https://www.ad.nl/utrecht/utrechtse-raad-onaangenaam-verrast-door-verkoop-sociale-huurwoningen-in-west~a4533c7e/>

Het overzicht van de verschillende Woningnet-regio's:

Woningnet regio's



15.5.2021 .. 15.5.2022

regio's (periode 1 jaar)	Almere	Drechtsteden	Eemvallei	Gooi en Vechtstreken	Groningen	Boven Groningen	Hengelo Borne
bemiddeling	24.03%	27.04%	24.92%	17.04%	17.07%	16.52%	0.24%
voorrang	53.56%	10.30%	47.11%	69.83%	20.01%	13.04%	3.76%
loting	12.94%	8.77%	14.90%	9.60%	3.60%	0.00%	17.16%
lijst	9.47%	53.89%	13.07%	3.53%	59.32%	70.43%	78.85%
totaal	1,236	2,019	2,356	1,614	2,694	230	851
gezin	762	1,359	1,666	1,133	1,723	119	236
jongeren	135	129	281	114	654	23	54
meergezins	4	0	3	0	0	0	476
persoon	2	33	42	21	11	17	2
senioren	244	479	331	317	304	64	82
starter	0	0	27	27	0	6	0
studenten	79	0	0	0	0	0	0
zorg	9	18	5	1	1	0	0
	1,235	2,018	2,355	1,613	2,693	229	850
1 kamers	117	22	274	50	441	0	26
2 kamers	299	464	703	518	663	34	92
3 kamers	617	779	793	638	1,009	81	467
4 kamers	165	678	491	380	474	75	235
5 kamers	35	70	83	26	96	35	29
6 kamers	1	1	8	1	9	2	1
7 kamers	0	0	1	0	1	0	0
8 kamers	0	1	1	0	0	0	0
9 kamers	0	0	0	0	0	0	0
10 kamers	0	0	0	0	0	0	0
	1,234	2,015	2,354	1,613	2,693	227	850

	huiswaarts.nu (ede-wageningen)	Midden-Nederland	Noordoostpolder	Regio Utrecht (periode 2 jaar)	Stadsregio Amsterdam	woongaard (betuwe)	woonservice (haarlem e.o.)
bemiddeling	27.28%	36.23%	13.78%	29.76%	40.08%	30.35%	32.36%
voorrang	52.16%	47.23%	32.68%	41.71%	16.64%	43.20%	60.72%
loting	3.62%	8.17%	0.39%	10.30%	3.43%	1.11%	0.00%
lijst	16.94%	0.10%	53.15%	18.23%	39.85%	25.34%	6.92%
totaal	1,877	991	254	10,280	10,451	2,514	2,095
gezin	1,023	360	170	7,168	6,616	1,494	1,297
jongeren	43	169	23	509	2,286	140	61
meergezins	211	63	0	641	64	5	33
persoon	41	113	0	62	36	79	226
senioren	450	261	57	1,536	1,380	710	391
starter	64	20	0	173	1	5	16
studenten	6	1	0	86	26	0	0
zorg	38	3	3	104	29	80	70
	1,876	990	253	10,279	10,438	2,513	2,094
1 kamers	126	39	0	545	1,215	49	51
2 kamers	409	333	41	2,772	3,605	708	453
3 kamers	660	328	96	3,811	3,517	823	808
4 kamers	617	270	92	2,699	1,829	831	700
5 kamers	54	15	18	405	251	89	78
6 kamers	9	4	6	41	23	7	4
7 kamers	0	1	0	4	4	1	0
8 kamers	0	0	0	0	2	0	0
9 kamers	0	0	0	0	1	1	0
10 kamers	0	0	0	0	0	0	0
	1,875	990	253	10,277	10,447	2,509	2,094

Trek U eigen conclusies; zie de behoorlijke verschillen tussen de verschillende regio's.

2020-2022	bemiddeling	voorrang	looting	lijst	totaal	%
	4.617	5.974	1.114	2.643	14.348	18.42%
20230330	70	15	3	2	90	2.22%
202302	101	129	5	58	293	19.80%
202301	134	211	18	95	458	20.74%
202212	150	137	14	161	462	34.85%
202211	189	213	11	97	510	19.02%
202210	141	254	17	88	500	17.60%
202209	185	224	20	98	527	18.60%
202208	168	219	5	65	457	14.22%
202207	191	214	12	115	532	21.62%
202206	156	201	21	73	451	16.19%
202205	173	179	13	75	440	17.05%
202204	131	192	21	77	421	18.29%
202203	174	186	26	86	472	18.22%
202202	114	29	5	3	151	1.99%
202201	84	120	29	50	283	17.67%
202112	123	33	3	19	178	10.67%
202111	132	146	30	82	390	21.03%
202110	105	198	31	88	422	20.85%
202109	109	191	45	99	444	22.30%
202108	107	182	35	65	389	16.71%
202107	106	143	49	129	427	30.21%
202106	121	187	48	135	491	27.49%
202105	102	178	52	91	423	21.51%
202104	137	72	48	18	275	6.55%
202103	172	225	59	63	519	12.14%
202102	92	205	53	59	409	14.43%
202101	72	215	44	75	406	18.47%
202012	321	184	52	76	633	12.01%
202011	180	206	66	62	514	12.06%
202010	118	217	61	71	467	15.20%
202009	100	159	43	77	379	20.32%
202008	71	173	51	80	375	21.33%
202007	90	242	70	95	497	19.11%
202006	159	243	44	99	545	18.17%
20200523	39	52	10	17	118	14.41%

totaal-lijst	lijst	%
11.705	2.643	18.42%
88	2	2.22%
235	58	19.80%
363	95	20.74%
301	161	34.85%
413	97	19.02%
412	88	17.60%
429	98	18.60%
392	65	14.22%
417	115	21.62%
378	73	16.19%
365	75	17.05%
344	77	18.29%
386	86	18.22%
148	3	1.99%
233	50	17.67%
159	19	10.67%
308	82	21.03%
334	88	20.85%
345	99	22.30%
324	65	16.71%
298	129	30.21%
356	135	27.49%
332	91	21.51%
257	18	6.55%
456	63	12.14%
350	59	14.43%
331	75	18.47%
557	76	12.01%
452	62	12.06%
396	71	15.20%
302	77	20.32%
295	80	21.33%
402	95	19.11%
446	99	18.17%
101	17	14.41%

% lijst

14.25%

17.94%

18.53%

16.89%

Woonplaats	Wijk	Adres	Huur	Woning	Doelgroep	Publicatiedatum	Aantal reacties	Verantwoording
Utrecht	Wijk 04 Noord	De Bleeckstr.	720.42	Galerijflat -	Starter	43979	80	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (13-02-2017)
Nieuwegein	Batau Zuid	Landaerdrri	532.38	Maisonnettr	Gezin	44333	1	De woning is verhuurd door middel van directe bemiddeling
Isselstein	Wijk 00 Isselst	Praagsingel	619.01	Galerijflat -	Senioren	43980	55	De woning is verhuurd aan de 1e kandidaat (Voorrang)
Nieuwegein	Wijk 02 Zuillert	Fagotlaan 3	618.34	Maisonnettr	Gezin	43977	1691	De woning is verhuurd aan de 2e kandidaat (Loting)

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 40

Datum 5 juli 2022
Van College B&W
Behandeld door N. Gerritsen
Doorkiesnummer 14030
E-mailadres nikkie.gerritsen@utrecht.nl
Kenmerk 9966330
Beleidsveld Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 40 van raadslid Schipper (SP) van 21 februari 2022 over Functioneren van het woonruimteverdeelsysteem. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Hoeveel woningen kwamen er in de periode 2018 t/m 2020 jaarlijks beschikbaar in het kader van de woonruimteverdeling en hoe was de toewijzing in aantallen en percentages in die jaren, onderverdeeld naar de categorieën zoals hierboven?

Antwoord 1

In de analyse van de SP die ten grondslag ligt aan de gestelde vragen, worden verschillende indicatoren gecombineerd, die beter gescheiden gepresenteerd kunnen worden. Zo worden er in de vragen een combinatie gemaakt van publicatiemodel, toewijzingsreden, positie toewijzing en aantal toewijzingen, welke vervolgens in percentages worden uitgedrukt. Daarom presenteren we hieronder de betreffende cijfers apart.

De onderstaande tabel toont allereerst het totale en procentuele aantal toewijzingen in de gemeente Utrecht uitgesplitst naar de drie categorieën: bemiddeling, loting en aanbodmodel (=gepubliceerd op Woningnet). Let op: bemiddeling in deze tabel is niet gelijk aan het toewijzen aan bijzondere doelgroepen. Bemiddelde woningen in het WoningNetsysteem zijn in feite alle woningen die niet zijn verloot en niet regulier via Woningnet zijn aangeboden. Denk bijvoorbeeld aan woningruil, toewijzing in woongroepen, statushouders, zie ook vraag 3.

	2018	2019*	2020	2021	2018	2019	2020	2021
Bemiddeling	698	754	622	688	29%	35%	26%	28%
Loting	373	336	421	446	15%	15%	18%	18%
Aanbodmodel	1.367	1.081	1.349	1.349	56%	50%	56%	54%

Totaal	2.438	2.171	2.392	2.483	100%	100%	100%	100%
---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Bron: WoningNet

* In het [RIGO-rapport](#) lag het aantal toewijzingen via het aanbodmodel hoger, als gevolg hiervan lag het aantal toewijzingen via bemiddelingen lager. Dit is het gevolg van een systeemwijziging welke in jui 2019 bij WoningNet heeft plaatsgevonden.

Vervolgens staat hieronder een overzicht van alle toewijzingen via het eerdergenoemde aanbodmodel (Woningnet), maar dan onderverdeeld naar de positie van de uiteindelijke huurder op de selectielijst. In de analyse van de SP wordt ten onrechte de woningen die als "voorrang" bestempeld zijn niet meegenomen in de analyse naar de positie op de selectielijst ook deze woningen worden op basis van positie toegewezen.

Positie	2020	2021	2020	2021
1	298	278	28%	21%
2	133	116	13%	9%
3	89	87	9%	7%
4	69	77	7%	6%
5-9	217	265	21%	20%
10-20	178	284	17%	22%
>20	63	190	6%	15%
Totaal	1.047	1.297	100%	100%

Bron: WoningNet

Een toegewezen woning kan vervolgens op verschillende manier worden bekeken. Zo kan er worden gekozen om eerst de nummer 1 uit te nodigen voor een bezichtiging en wanneer deze afziet van de woning, komt nummer 2 en zo verder totdat de woning wordt geaccepteerd. Omdat dit zorgt voor lange procedures, wordt er veelal gekozen voor groepsaanbiedingen. Dit betekent dat bijvoorbeeld de eerste tien kandidaten van de lijst een uitnodiging krijgen. Hier geldt wel dat nummer 2 pas kan accepteren als nummer 1 heeft geweigerd. Zie verder ook het antwoord op vraag 5, waar toegelicht wordt hoe het kan dat pas bijvoorbeeld de nummer 20 van de lijst de woning uiteindelijk accepteert.

Vraag 2

Hoe was de ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden in de periode 2018 t/m 2021?

Antwoord 2

Een actief woningzoekende is een woningzoekende die minimaal 1x in het betreffende jaar gereageerd heeft op het aanbod op WoningNet. Voor het jaar 2019 is dit niet exact aan te geven omdat halverwege dat jaar is overgestapt op een ander systeem bij Woningnet. Hierdoor zijn dubbeltellingen wat betreft actief woningzoekenden onvermijdelijk omdat een woningzoekende zowel in de eerste als tweede helft van het jaar 2019 actief gezocht kan hebben. Onderstaande tabel betreft het aantal woningzoekenden dat actief reageerde op woningen in Utrecht. Het aantal actief woningzoekenden is de afgelopen jaren verder gestegen

Jaar	Actief woningzoekenden
2018	28.206
2019*	32.900

2020	33.329
2021	37.783

Bron: WoningNet

* Rapport RIGO, schatting

Vraag 3

Kunt u aangeven hoe de categorieën 'directe bemiddeling' en 'voorrang' onderverdeeld zijn naar specifieke doelgroepen?

Antwoord 3

Bemiddeling

Hieronder volgt een specificatie van alle bemiddelingen in 2020 en 2021. In 2021 werden er nog 51 nieuwbouwwoningen als bemiddeling geregistreerd om systeemtechnische redenen, terwijl publicatie nog in 2019 in het oude systeem geschiedde. In feite waren dit dus geen bemiddelingen en hebben dus onterecht het vinkje 'bemiddeld' in de data gekregen. Dit is de voornaamste verklaring voor de afwijking van het aantal dat de heer Schipper noemt.

Bemiddelde woningen in het WoningNetsysteem zijn in feite alle woningen die niet zijn verloot en niet regulier via Woningnet zijn aangeboden. Denk bijvoorbeeld aan woningruil, toewijzing in woongroepen, statushouders. Dit is dan ook niet gelijk aan het aantal toewijzingen aan bijzondere doelgroepen.

Reden toewijzing	2020	2021
Beheerdersbelang	46	76
City Deal	11	55
Coöptatie	27	99
Doorstroming senioren		1
Dreigende dakloosheid	5	
Eenmalige aanbieding na verlopen urgentie	2	
Gedupeerden aanbodsysteem	9	3
Groepswonen	7	2
Instream MO		8
Laatstekansbeleid	6	3
Onbekend	35	42
Overdracht hoofdbewoning	5	4
Particulieren	26	3
Rolstoelwoning	9	6
Sloop/renovatie	38	9
Statushouder	77	149
Uitstroom maatschappelijke opvang	200	142
Woning met zorgvoorziening	34	6
Woningruil	85	80
Totaal	622	688

Bron: WoningNet

Voorrang

Met betrekking tot de voorrangscriteria moet allereerst duidelijk gemaakt worden hoe deze worden vastgelegd. De verhuurmedewerker legt bij elke verhuring de reden toewijzing (voorrangscriterium) vast. Hierbij maakt hij/zij een keuze uit de sorteercriteria die bij de desbetreffende woning van toepassing waren. Vanzelfsprekend kan de verhuurmedewerker maar één reden kiezen, terwijl er vaak meerdere voorrangscriteria gelden. Immers iemand met een laag inkomen kan ook bijvoorbeeld op basis van leeftijd voorrang krijgen. Daarom is rapporteren op voorrang lastig en moet je terughoudend zijn met conclusies trekken. Het is zeker niet zinvol om een percentage toewijzingen op basis van voorrang te berekenen. Voor de volledigheid hieronder de uitsplitsing naar reden toewijzing (voorrangscriteria) voor de jaren 2020 en 2021.

Reden toewijzing	2020	2021
Urgentie	207	151
Van Groot naar Beter	141	162
Bezettingnorm	45	11
Doorschuiifregeling	7	21
Voorrang op basis van leeftijd	40	9
Inschrijfduur	398	591
Indicatie fysieke beperking	4	18
Indicatie Verzorgd Wonen	8	3
Beroepsvoorrang	2	17
Voorrang lage inkomens	195	314
Totaal	1.047	1.297

Een nuancering bijvoorbeeld bij bovenstaande tabel: er zijn 591 op inschrijfduur toegewezen. Maar het kan best zijn dat er voorrang gold voor 65-plussers en dat er twee huishoudens overbleven van 65+: dan kan de inschrijfduur vervolgens doorslaggevend zijn. Welke reden registreert dan de verhuurmedewerker: voorrang op leeftijd of inschrijfduur?

Hieronder volgt ten slotte nog een uitsplitsing van het aantal toewijzingen (via het aanbodmodel) aan urgenten. Het kleine verschil met het aantal toewijzingen aan urgenten in bovenstaande tabel wordt veroorzaakt door de manier waarop de reden toewijzing wordt vastgelegd, zoals hierboven beschreven.

Soort urgentie	2018	2019	2020	2021
Beroep	19	15	19	3
Dreigend dakloos		0	3	
Eenmalige aanbieding na verlopen urgentie ¹	2	13		
Financieel	2	1	1	3
Gedupeerd		5	1	1
Hardheidsclausule ²	17	5		

¹ In het nieuwe systeem (vanaf medio 2019) wordt dit gewoon onder de juiste urgentiesoort geregistreerd in plaats van onder een aparte categorie. Daarom komt deze categorie niet meer voor vanaf 2020.

² In het nieuwe systeem wordt hardheid anders geregistreerd. Het is alleen nog niet mogelijk om hier bij toewijzingen op te rapporteren. Voorheen werd de hardheidsclausule als aparte urgentiesoort geregistreerd. Nu wordt bij iedere urgentie vastgelegd of die op basis van de hardheidsclausule is vastgelegd of niet.

Herhuisvesting	16	48	69	32
Mantelzorg	4	3	4	5
Medisch	52	50	34	40
Relationeel	15	9	3	10
Uitstroom maatschappelijke instelling	68	56	79	67
Totaal	195	205	213	161

Bron: WoningNet

Vraag 4

Onderschrijft u onze conclusie dat een aandeel van 60% directe bemiddeling + voorrang haaks staat op de ambitie om juist méér woningen toe te wijzen aan reguliere woningzoekenden? Betekent dit dat de sociale huursector in de stad volledig is vastgelopen?

Antwoord 4

Wij onderschrijven de gestelde conclusie niet. In de vraagstelling wordt er van uit gegaan dat iemand met een voorrang geen regulier woningzoekende is. Maar toewijzing op basis van inschrijfduur wordt dan ook als voorrang gezien, terwijl dit in feite een regulier woningzoekende is. Veel woningen worden gepubliceerd met voorrangscriteria en vrijwel elke woningzoekende voldoet wel aan één of meerdere criteria (zie ook antwoord vraag 3). Denk bijvoorbeeld aan de voorrang voor lage inkomens. Bijna 63% van de actief woningzoekenden in 2021 behoorde tot de primaire doelgroep. De term voorrang verdient dus nuance. Inschrijfduur is vaak wel degelijk het doorslaggevende criterium, omdat er meerdere (vaak vele) kandidaten aan dezelfde voorrangscriteria voldoen. Wel zien we dat het aantal actief woningzoekenden sneller groeit dan het aantal toewijzingen, zeker ook in 2021. Het gevolg is dat de kans dat een woningzoekende een woning toegewezen krijgt kleiner wordt en neemt de druk op de sociale huurmarkt toe.

Vraag 5

Wat is uw verklaring voor -ondanks de grote woningbehoefte- de hoge weigeringsgraad voor toegewezen sociale huurwoningen: slechts 2,1% van de woningen komt terecht bij de eerste kandidaat, tegen 4,6% bij de 20e kandidaat of hoger?

Antwoord 5

De informatie waarop de analyse van de SP is gebaseerd is bedoeld als verantwoording voor de toewijzing van de individuele woning. Voor het maken van geaggregeerde analyses zijn deze gegevens minder geschikt. De data over de positie bij het antwoord op vraag 1 komen direct uit het systeem van WoningNet en zijn daardoor completer en worden op de juiste manier gepercenteerd. Van elke verhuur via het aanbodmodel wordt weergegeven op welke positie de uiteindelijke huurder stond.

De tabel aan het begin van deze beantwoording is daarom verwarrend. Waar staat '1e kandidaat 47 woningen: 2,09%' staat in feite 'toewijzingen op basis van inschrijfduur aan de 1e kandidaat, waarbij het percentage is berekend over het totale aantal toewijzingen'. Het is nauwkeuriger om bij het berekenen van dit percentage bemiddelingen en loting buiten beschouwing te laten. Kortom, de percentages moeten berekend worden op het regulier aanbod.

Het klopt dat woningen inderdaad vaak worden geweigerd. Voor een deel is dit gedrag te verklaren, het past bij een 'major life event' als een verhuizing. Hoe langer de inschrijfduur, des te kritischer de woningzoekende. Die heeft immers iets te kiezen. Er is een duidelijk verschil met lotingwoningen, waarop vooral jongeren (korte inschrijfduur) en spoedzoekers reageren. Bij lotingwoningen accepteert de 1^e kandidaat ook vaker de woning dan bij het aanbodmodel.

Vraag 6

Hoe lang is de gemiddelde mutatieleegstand bij de drie grote Utrechtse corporaties Mitros, Portaal en Bo-ex? Is door het hoge aantal weigeringen de duur van de mutatieleegstand de laatste jaren opgelopen?

Antwoord 6

Onderstaande tabel toont de gemiddelde mutatieleegstand in dagen. De gehanteerde definitie verschilt per corporatie. Algemeen geldt dat leegstand gezien kan worden als het aantal dagen tussen dat een woning leeggemeld is en het moment van verhuring.

Corporatie	2019	2020	2021
Bo-Ex		22	36
Mitros	36	72	48
Portaal	n.b.	n.b.	n.b.

Er zijn verschillende redenen waarom een woning leeg kan staan.

- Leegstand als gevolg van het verhuurproces. Door bijvoorbeeld Covid zijn groepsaanbiedingen in 2020 en 2021 uitgesteld. Het gevolg hiervan is dat het proces van aanbieden langer duurt.
- Woningen kunnen leeg staan omdat gezocht wordt naar een specifieke doelgroep, denk hierbij bijvoorbeeld aan medisch geïndiceerden.
- Leegstand kan ook het gevolg zijn van bijvoorbeeld renovatieplannen.

De toename van het gemiddeld aantal dagen leegstand is niet zo zeer het gevolg van het aantal weigeringen. Het aanpassen van het verhuurproces (van groepsaanbiedingen naar individuele aanbiedingen) gedurende Covid is de belangrijkste oorzaak. Corporaties streven uiteraard na om woningen zo min mogelijk leeg te laten staan.

Vraag 7

Hoe zijn de 390 woningen die door loting zijn toegewezen onderverdeeld naar studentenwoningen en overig? Hoe is de categorie 'overig' geselecteerd voor loting?

Antwoord 7

Via WoningNet worden in principe geen specifiek gelabelde studentenwoningen verhuurd. De huisvestingsverordening geldt niet voor zelfstandige studentenwoningen kleiner dan 30m² als deze met een campuscontract worden verhuurd of in eigendom zijn van een toegelaten instelling. Omdat er geen voorrangsregel voor studenten bestaat, heeft dit geen effect op de selectie en sortering van kandidaten bij loting. De SSH hanteert bij loting wel eerst een voorrang voor jongeren, waaronder vervolgens verloot wordt. Dit kunnen studenten zijn, maar dit hoeft dus niet en studenten worden niet apart geregistreerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Schriftelijke vragen over het functioneren van het woonruimteverdeelsysteem

21 februari 2022

Gesteld door:

- Tim Schipper, SP

Vragen

De SP fractie heeft onlangs onderzoek gedaan naar de woonruimteverdeling over 2021, om precies te zijn over de periode 30 januari 2021 t/m 30 januari 2022. In die periode kwamen 2251 woningen beschikbaar.

Deze werden als volgt toegewezen:

Directe bemiddeling 764 woningen	33,94%
Loting 390 woningen	17,33%
Voorrang 585 woningen	25,99%
1e kandidaat 47 woningen	2,09%
2e kandidaat 31 woningen	1,38%
3e kandidaat 45 woningen	2%
4e kandidaat 34 woningen	1,51%
5e tm 9e kandidaat 128 woningen	5,69%
10e tm 20e kandidaat 124 woningen	5,51%
20e en lagere kandidaten 103 woningen	4,58%

Naar aanleiding van ons onderzoek hebben wij de volgende vragen:

1. Hoeveel woningen kwamen er in de periode 2018 t/m 2020 jaarlijks beschikbaar in het kader van de woonruimteverdeling en hoe was de toewijzing in aantallen en percentages in die jaren, onderverdeeld naar de categorieën zoals hierboven?
2. Hoe was de ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden in de periode 2018 t/m 2021?
3. Kunt u aangeven hoe de categorieën 'directe bemiddeling' en 'voorrang' onderverdeeld zijn naar specifieke doelgroepen?
4. Onderschrijft u onze conclusie dat een aandeel van 60% directe bemiddeling + voorrang haaks staat op de ambitie om juist méér woningen toe te wijzen aan reguliere woningzoekenden? Betekent dit dat de sociale huursector in de stad volledig is vastgelopen?
5. Wat is uw verklaring voor -ondanks de grote woningbehoefte- de hoge weigeringsgraad voor toegewezen sociale huurwoningen: slechts 2,1% van de

woningen komt terecht bij de eerste kandidaat, tegen 4,6% bij de 20e kandidaat of hoger?

6. Hoe lang is de gemiddelde mutatieleegstand bij de drie grote Utrechtse corporaties Mitros, Portaal en Bo-ex? Is door het hoge aantal weigeringen de duur van de mutatieleegstand de laatste jaren opgelopen?
7. Hoe zijn de 390 woningen die door loting zijn toegewezen onderverdeeld naar studentenwoningen en overig? Hoe is de categorie 'overig' geselecteerd voor loting?

Insecure tenure

The precarisation of rental housing in the Netherlands

PhD ceremony: Ms C.J. Huisman

When: October 22, 2020

Start: 14:30

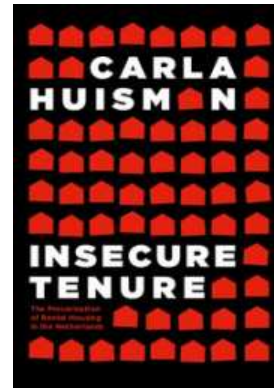
Supervisor: prof. dr. C.H. (Clara) Mulder

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>

de Volkskrant

Verhuurders gebruiken op grote schaal ongeldige opzegtermijnen bij tijdelijke huurwoningen

Verhuurders gebruiken op grote schaal ongeldige opzegtermijnen in tijdelijke huurcontracten. Ze eisen dat nieuwe huurders minimaal zes of twaalf maanden huur betalen, ook als ze eerder weg willen. Deze minimale huurtermijn, die niet rechtsgeldig is, leidt tot extra onzekerheid en verwarring bij huurders in een toch al overspannen woningmarkt.

Xander van Uffelen en Fleur de Weerd 28 augustus 2021, 05:00



Nieuwbouw aan de Zuidas in Amsterdam. Beeld Bertinda van Dam / HH

Bij een inventarisatie door *de Volkskrant* onder ruim driehonderd huurders van tijdelijke woningen maakten ruim honderd huurders melding van zo'n omstreden constructie. De krant heeft enkele contracten opgevraagd en aan deskundigen voorgelegd. Zij stellen dat de opzegtermijnen in de contracten niet rechtsgeldig zijn.

[Vijf jaar geleden werd de huurwet versoepeld: huisbazen mogen hun woningen ook tijdelijk verhuren. Onderzoek van de Volkskrant brengt voor het eerst de gevolgen van tijdelijke huur voor bewoners in beeld. De flexhuurders vertellen over een nomadenbestaan vol uitgestelde levenskeuzes. 'Je voelt je opgejaagd wild.'](#)

De huurder hoeft zich dus niet aan zo'n clause te houden en mag het contract gewoon met een maand opzegtermijn beëindigen, zegt hoofddocent huurrecht Jaap Dammingh van de Radboud Universiteit na bestudering van de contracten. Van zo'n formulering kan wel een afschrikwekkende werking uitgaan, zegt hij. Dammingh adviseert huurders zich goed te laten informeren over hun rechten.

'We zien dit soort constructies regelmatig', zegt jurist Robbert Knegtering van huurdoctors.nl, een juridisch kantoor dat huurders bijstaat. 'Dit mag gewoon niet en is dus nietig.'

'De verhuurder snoept zo van twee walletjes', vindt advocaat huurrecht Elout Korevaar. 'De bescherming voor huurders verdwijnt, maar ze verliezen ook het recht om eerder te vertrekken.'

Rechtszaken

De wet maakt het sinds 2016 mogelijk om woningen tijdelijk te verhuren, voor een periode van 24 maanden. De rechten van huurders gingen daarmee achteruit. Rechters tonen zich kritisch over deze wetwijziging, schetst Korevaar. Al enkele huurders spanden met succes een rechtszaak aan vanwege de lange opzegtermijnen en wisten hun tijdelijke huurcontract daardoor om te zetten in een contract voor onbepaalde tijd. De rechter oordeelde dat de verhuurder door een lange opzegtermijn te gebruiken in feite een contract voor onbepaalde tijd had opgesteld.

Veel huurders kennen hun rechten niet. De wetgeving is volgens Knegtering zo ingewikkeld geworden dat huurders vaak niet eens weten wat voor type contract ze hebben. Sommige verhuurders maken daar misbruik van en zaaien nog wat extra verwarring. 'Ze gebruiken termen door elkaar zodat onduidelijk is of het een tijdelijk contract is of geven bijvoorbeeld een minimaal contract, maar zeggen mondeling dat het eerste jaar maximaal is. Zo kunnen ze een positie innemen die hun het best uitkomt.'

Er zit overigens niet altijd opzet achter bij de verhuurders, denken Knegtering en Dammingh. Dammingh: 'Ook verhuurders zijn vaak slecht op de hoogte van de ingewikkelde wet en hanteren oude modelcontracten. En een verhuurder heeft de vrijheid zelf een contract op te stellen, ook als dit niet klopt.'

Toch maar gedaan

Huurders ervaren de lange opzegtermijn als een extra probleem op de overspannen huizenmarkt, zeggen de respondenten in de *Volkskrant*-enquête. De huurwoningen zijn vaak erg duur en zelden

meteen beschikbaar. Uit angst de woning mis te lopen, accepteren ze dan maar contracten met dit soort beperkende clausules.

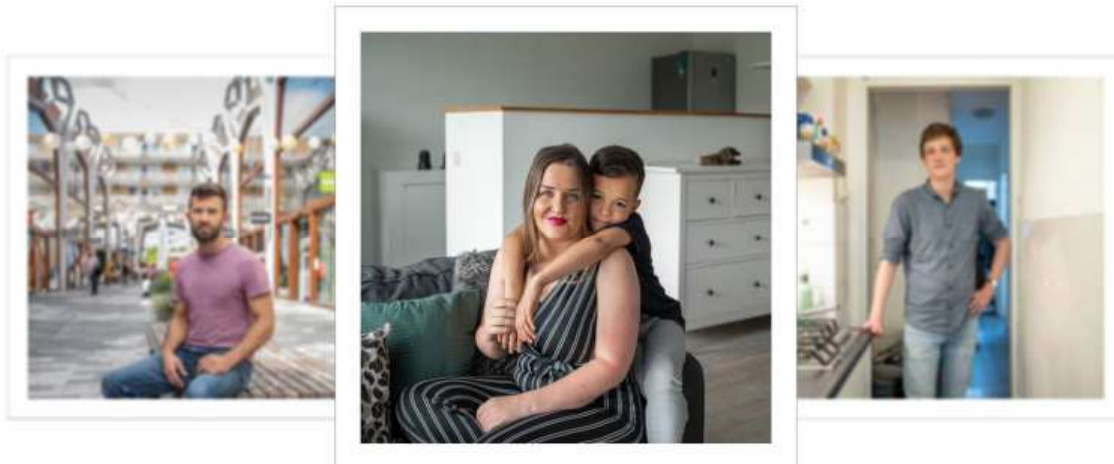
'Ik heb met mijn ouders het contract bekeken en we zagen wel dat dit niet mag', vertelt een 23-jarige Zwollenaar die samen met zijn vriendin het tijdelijk huurcontract het eerste jaar niet mocht opzeggen. Maar de woning was mooi en er is nauwelijks iets te krijgen, dus hebben we het toch maar gedaan.' Hij vertelt zijn verhaal anoniem, uit angst dat zijn huurbaas alsnog opzegt. 'Je wordt door de verhuurder alleen als portemonnee gezien. En de regering laat je in de steek en zegt: jammer joh, we laten jullie over aan de huisjesmelkers.'

De opzegtermijn is een politiek twistpunt bij de formatie. Het inmiddels demissionaire kabinet wilde een langere opzegtermijn voor tijdelijke huurwoningen legaliseren. Na protest in de Eerste Kamer trok minister van Binnenlandse Zaken Ollongren dit voorstel begin juli in.

Bron:

<https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/verhuurders-gebruiken-op-grote-schaal-ongeldige-opzegtermijnen-bij-tijdelijke-huurwoningen~b44cdd3c2/>

Het leven van flexhuurders staat stil. 'Kinderen krijgen stellen we maar uit'



Vijf jaar geleden werd de huurwet versoepeld: huisbazen mogen hun woningen ook tijdelijk verhuren. Onderzoek van *de Volkskrant* brengt voor het eerst de gevolgen van tijdelijke huur voor bewoners in beeld. De flexhuurders vertellen over een nomadenbestaan vol uitgestelde levenskeuzes. 'Je voelt je opgejaagd wild.'

Door Marc van den Eerenbeemt en Fleur De Weerd | Fotografie Harry Cock
28 augustus 2021, 05:00

Op tweehoog aan het Piet Mondriaanplein in Amersfoort doet Sjors de deur open. Het appartementengebouw achter het treinstation in het centrum van de stad is een hotspot van flexhuur. Hier kan de eigenaar zijn huurders na twee jaar weer op straat zetten, dankzij de Wet Doorstroming Huurmarkt. De wet van het kabinet Rutte-II is een succes onder huisbazen: van de 130 woningen die in juli in Amersfoort via huizensite Funda te huur stonden, was bijna een derde, 40 woningen, alleen met een contract van 24 maanden beschikbaar.

De woning is mooi afgewerkt en de locatie is goed, vindt Sjors, een 24-jarige beddenverkoper. Het gebouw van rode bakstenen aan het Piet Mondriaanplein voelt binnen als een hotel: strakke gangen, iedereen dezelfde melodieuze bel en maar een enkele deurmat met de tekst Home Sweet Home. De huurprijs noemt Sjors wel 'een beetje luguber': 1.050 euro per maand, exclusief energie. Hij krijgt er 45 vierkante meter voor. Meer nog steekt het hem dat hij er na twee jaar weer uit moet. Dat was met zijn vorige woning precies zo.

Sinds de Nederlandse huurregels vijf jaar geleden zijn versoepeld, zijn flexcontracten niet alleen in de grote steden maar in het hele land in opmars, blijkt uit een data-analyse van *de Volkskrant*. Van de circa 10 duizend huurwoningen die dagelijks op huizenwebsite Funda staan, wordt 14 procent met een tijdelijk huurcontract aangeboden. Van Amsterdam en Almere tot Sint Michielsgestel en Vught. In Amersfoort zijn het er relatief veel. De tijdelijke huurwoningen zijn niet goedkoper dan woningen met huur voor onbepaalde tijd. Integendeel: de gemiddelde maandelijkse huurprijs per vierkante meter ligt 9,7 procent hoger dan die van woningen die worden verhuurd zonder tijdslimiet. Van de ruim 1.900 huurwoningen met een tijdelijk huurcontract die gedurende een periode van vier weken op Funda werden aangeboden, hadden 1.181 woningen een maandelijkse huur van 1.400 euro of meer.

Nederland was altijd het land van de huurbescherming, waar huisjesmelkers zo min mogelijk de kans moesten krijgen het woongenot te verstoren. Tot 1 juli 2016 was het maar beperkt mogelijk een woning te verhuren met een gelimiteerde periode. Als een huisbaas van een huurder af wilde, kon dat vaak alleen met toestemming van de rechter. Ook kon de huur maar mondjesmaat worden verhoogd. Met de verruiming van de huurregels hoopte de regering beweging in de huurmarkt te brengen. Te veel huurders bleven bijvoorbeeld lang in een kleine stadswoning zitten, waardoor de doorstroming vastliep. Het was zoeken naar een manier om een jong echtpaar met een baby zo snel mogelijk naar een grotere woning door te laten schuiven. Dan komt de kleine stadswoning beschikbaar voor iemand die juist kleiner wil gaan wonen, bijvoorbeeld na een scheiding of het uitvliegen van het kroost. Laat de verhuishagens maar rijden!

De verwachting was ook dat het aantal huurwoningen zou toenemen. Genoeg huiseigenaren schrikken immers terug van een 'eeuwig' huurcontract. De winkelier met een woning boven de winkel bijvoorbeeld, die bang is voor een lastige huurder die hij nooit meer weg krijgt. Of een stel dat gaat

samenwonen en een van hun oude huizen aanhoudt voor het geval dat het woonhuwelijk toch niet zou slagen.

Of de doelstellingen die bij de wet hoorden zijn gehaald, kon minister Kajsja Ollongren (D66) van Binnenlandse Zaken (en Wonen) begin juli na een eerste evaluatie nog niet 'eenduidig' vaststellen. Wel is na een door haar besteld onderzoek van adviesbureau Companen duidelijk bij wie de tijdelijke contracten populair zijn. Niet onder woningcorporaties met hun sociale huurwoningen, en ook niet onder de grote institutionele woningverhuurders (zoals private partijen die pensioengeld beleggen). Zij geven allemaal nog steeds de voorkeur aan een kalme, langdurige relatie met hun huurders, boven winstmaximalisatie met behulp van kortlopende contracten.

Maar particuliere verhuurders met meer dan tien woningen verhuren inmiddels wel 27 tot 34 procent van hun bezit met een tijdelijk contract, aldus Companen. Vermoedelijk maken vooral kleinere verhuurders gebruik van tijdelijke verhuur, maar over hun activiteiten vonden de onderzoekers geen gegevens.

De flexibilisering heeft geleid tot een snellere stijging van de huurprijzen van de betreffende woningen, aldus het adviesbureau. In gewone contracten is de verhuurder tot 2023 gebonden aan een maximale huurverhoging van de inflatie plus 1 procent. Maar komt een woning vrij en is het tijd voor een nieuw contract, dan geldt weer de wet van vraag en aanbod. Dan kan de verhuurder net zoveel vragen als hij wil.

In zijn kantoor in Amersfoort maakt makelaar Hugo Drost net een praatje met een particuliere belegger, een van de velen voor wie hij de huurwoningen beheert en verhuurt. Als de man is vertrokken op de fiets, steekt Drost de loftrompet over de Wet Doorstroming Huurmarkt. Voor de verhuurders is het een enorm succes, zegt de directeur van Govaert Makelaars. 'Het helpt de eigenaren enorm. Financieel gezien heeft de wet voor hen een knetter-interessant model opgeleverd.' De voordelen zijn evident, legt hij uit. Met een flexcontract zit je niet eeuwig vast aan een vervelende huurder. Lastpakken en slechte betalende vliegen er zonder tussenkomst van de rechter zo weer uit. Gewoon met een tijdige aanzegging en na afloop van de afgesproken termijn. Ook kun je als verhuurder inderdaad iedere twee jaar de bonus incasseren van stijgende huurprijzen. Dat levert in de markt van vandaag om het jaar weer een aardig extraatje op. Het merendeel van zijn cliënten laat Drost dan ook iedere twee jaar een nieuwe huurder zoeken.

En de huurders, zijn die ook geholpen met de versoepeling? Nee, zegt Drost, marktleider in huurwoningen in Amersfoort. 'Dit helpt alleen de grootste geldwolven. En dat ben ik ook. Hoe meer wisselingen van huurders, hoe meer ik verdien.' Hij lacht besmuikt. Dan, serieus: 'Maar de huurders, die werkt het alleen maar tegen.'

De ervaringen van huurders komen nauwelijks aan bod in het onderzoek dat Ollongren heeft laten doen. Na een oproep via de site en sociale media van *de Volkskrant* hebben zo'n 350 huurders een uitgebreide vragenlijst ingevuld, met name twintigers en dertigers. De antwoorden op dit *Volkskrant*-onderzoek leveren een gedetailleerd beeld op van de problemen waar een nieuwe generatie huurders mee kampt.

De onzekerheid over hun woonsituatie leidt tot uitstel van belangrijke levenskeuzen, zoals het krijgen van een kind. Steeds is er de spanning van de zoektocht naar een volgende woning. Klagen bij de huisbaas durven deze huurders niet. Ze zijn bang zonder pardon op straat te worden gezet. Probleemzoekers komen snel op een zwarte lijst van huisbazen en huurbemiddelaars, zo vrezen ze.

Ruim 130 respondenten beklagen zich over de minimale opzegtermijnen in hun huurcontracten: ze moeten minimaal zes of twaalf maanden huur betalen, ook als ze eerder weg willen. Deze clausules zijn volgens deskundigen niet rechtsgeldig, maar aanvechten veroorzaakt nieuwe onzekerheid.

Velen voelen zich veroordeeld tot een tijdelijk huurcontract. Het is een trend die voor hen is overgeslagen van de arbeidsmarkt naar de woningmarkt. De prijsrecords van koopwoningen maken de aanschaf van een eigen huis op basis van flexibele arbeidscontracten onmogelijk. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en om huurwoningen in de vrije sector wordt gevochten. Dus nemen ze noodgedwongen de tijdelijke woning aan, met die extra hoge huurprijs.

Daarmee komen ze terecht in 'een neerwaartse spiraal'. De hogere huurprijs en verhuizingen die tijdelijke contracten vaak met zich meebrengen maakt het extra moeilijk om te sparen voor een koopwoning. 'Van de huur die wij nu voor een halve arbeiderswoning betalen, zouden we de hele woning kunnen kopen', schrijft een stelletje uit Gouda. 'Dan houden we nog zo'n 300 à 400 euro speling per maand over. Maar wij krijgen geen hypotheek, dus zijn veroordeeld tot duur huren zonder vermogensopbouw.'

Hoewel een enkeling het wel 'lekker flexibel' vindt, veroorzaakt de tijdelijkheid bij velen stress. Anne Binnekade (31) uit Amsterdam is een van de tijdelijke huurders die zichzelf ziet als een zwerver op de woningmarkt. Zij werkt als toegepast psycholoog en heeft een goed inkomen. En toch kan ze maar geen permanent koop- of huurhuis vinden in Amsterdam, waar haar zoontje op school zit. 'Hij krijgt

er ook wel wat van mee: laatst waren we samen een huis bezoeken. Toen bleek dat ik was overboden, vroeg hij me: worden we nu dakloos?’

Het zoeken en het verhuizen – spullen inpakken, inschrijven, adres wijzigen, post doorsturen – geeft een andere 36-jarige huurder veel stress en werk. Hij is ‘altijd bezig met die plek die ik maar niet kan vinden. Ik ben nooit bezig met het nu. Je wordt er gewoon doodongelukkig van. Zonder solide woonsituatie geen solide basis voor het leven.’ Een Rotterdammer verwoordt het zo: ‘Je voelt je opgejaagd wild.’ Het beïnvloedt alles, legt hij uit: werk, vriendschappen, relaties. ‘Ik ben jaloers op mensen met een vast huis.’

Natuurlijk, de problemen die ze ondervinden zijn niet los te zien van de algehele krapte op de woningmarkt en de stijgende prijzen van koopwoningen. Het komt niet alleen door de tijdelijk huurwet dat ze klem zitten. Sommige huurders begrijpen hun huurbazen best: als zij in hun positie zaten zouden ze misschien ook voor tijdelijke verhuur kiezen. ‘Die verhuurder moet ook aan zijn gezin denken.’ Maar het is toch wel cru dat verhuurders profiteren van de ellende van anderen. ‘Je voelt je toch een beleggingsobject’, aldus een 31-jarige vrouw die in Utrecht voor 1.400 euro een slecht geïsoleerde deelwoning huurt. ‘Zeker aangezien het vermogen van onze verhuurder volgens *Quote* wordt geschat op 71 miljoen euro’, schrijft een huurder uit Nijmegen.

De 41-jarige Els uit Amersfoort heeft wel enig begrip voor de beslissing van de eigenaar van haar huis om de woning alleen tijdelijk te verhuren. ‘Het is een stel dat het huis in de familie wil houden en dus verhuren ze het alleen maar tijdelijk. Zo voorkomen ze dat huurders te veel rechten opbouwen. En kunnen ze het huis straks aan een kind of nichtje geven.’

De muziekdocente gaat al acht jaar van tijdelijk huis naar tijdelijk huis in en om de stad. Ze heeft drie kinderen, heeft een moeilijke scheiding achter de rug en woont nu voor 1.500 euro per maand in een twee-onder-een-kapwoning in de buurt van de school van haar kinderen. ‘De mensen zien een succesvolle ondernemer, maar eigenlijk ben ik altijd gestresst. In december loopt mijn huurcontract af. En ik werk zes dagen in de week om het überhaupt te kunnen betalen.’

Toen het huurcontract van een eerdere woning afliep ging het bijna mis. ‘Een maand voordat ik het huis uit moest, had ik nog steeds niets anders. In mijn wanhoop ben ik toen naar het daklozenloket van de gemeente Amersfoort gegaan. Daar zeiden ze: u ziet er fatsoenlijk uit mevrouw, u zou wel iets moeten kunnen vinden. En anders gaat u toch in uw auto slapen?’

Ze is even stil. Uiteindelijk is ze toch naar de daklozenopvang gegaan, vertelt ze. Daar kreeg ze echter te horen dat ze met haar drie kinderen beter niet in de opvang kon gaan slapen. ‘Vanwege alle verslaafden. Het was er niet veilig, zeiden ze. Ik hoop dat ik er in december niet alsnog naartoe hoef.’

De flexhuurders investeren nauwelijks in hun huis, blijkt uit de *Volkskrant*-enquête. Ze schilderen de muren niet, hangen geen foto’s op, laten de tuin dichtgroeien en kopen geen gordijnen of vloerbedekking. ‘Het is erg vervelend dat ik de woning niet volledig kan inrichten’, zegt een 25-jarige man uit Utrecht. Hij wil er zijn geld niet insteken, omdat hij zijn onderkomen binnen afzienbare termijn toch weer moet verlaten. ‘Het voelt niet echt als een thuis.’

Verschillende huurders vertellen dat ze kinderen krijgen uitstellen. Zoals een stel uit de regio Gooi en Vechtstreek. ‘Ons werk is freelance – ik zit in de kunst – en mijn vriend werkt in de filmwereld. Het voelt als een te onzekere situatie om een kind in te nemen. We wachten zelf al drie jaar en zien mensen om ons heen de beslissing uitstellen. Ik ben zelf aan het solliciteren op banen in Hilversum die ik eigenlijk niet wil, om maar voorrang te krijgen op een sociale huurwoning.’

Sommigen zouden graag een kat of hond nemen, maar doen dat niet uit angst voor de huisbaas. Als er al geen verbod staat in het huurcontract, dan zou de verhuurder hen een slechte beoordeling kunnen geven als een collega navraag doet. En dat verkleint de kans op een volgende, wellicht ook tijdelijke woning.

Anderen schamen zich zo voor hun woonsituatie dat ze geen vrienden durven uit te nodigen. ‘Het voelt alsof je faalt als je op je 31ste niets kunt opbouwen in je leven.’ Een ander: ‘Ik word gedwongen een bijna studentikoos leven te blijven leven terwijl ik allang werk.’ Een 24-jarige man uit Lansingerland: ‘Dit leidt tot alleen maar verdere verschraling van de levenskwaliteit van mensen onder de 30.’

Wonen wordt anoniemer en de woning een gebruiksartikel, vat een 27-jarige man uit Zeist het samen. ‘Het gevolg is dat een buurt minder saamhorigheid gaat vertonen. Geen straatfeesten meer of bij elkaar de planten water geven. Ik zie dat in deze buurt bijzonder sterk gebeuren.’ Hij is niet de enige die dit opvalt. Veel respondenten zeggen dat tijdelijke verhuur ten koste gaat van de sociale cohesie. En dat ze zelf nauwelijks de moeite te nemen om de burens te leren kennen.

Pieter Boshuizen (29) uit de Tarwebuurt, een volkswijk in Rotterdam, vindt het schrijnend wat de tijdelijk huur met de buurt doet. ‘Volgens de gemeente wordt de buurt verbeterd. Maar dat is maar deels zo. Projectontwikkelaars kopen alles op en knappen het goedkoop op. Iedereen die ik spreek krijgt een tijdelijk contract.’

Zijn straat is 'een soort transferstraat' geworden, vindt hij. 'De buurman zei pas: dat is de derde bewoner in het huis in één jaar. Iedereen is continu aan het verhuizen. Want wat doe je als je er maar tijdelijk bent? Je gaat meteen weer zoeken. Contact leggen met de buren doe je niet, want je bent toch zo weer weg. Daardoor denderen de sociale cohesie en de kwaliteit van de buurt achteruit. Was dit het idee van de participatiesamenleving?'

Boshuizen heeft als hij met *de Volkskrant* praat een koophuis weten te bemachtigen. Er zijn meerdere huurders die na enkele tijdelijke contracten een vaste woning vinden. Maar niet iedereen heeft het geluk, de rijke ouders, de vaste baan, of de aanbeveling van een vorige makelaar om de cirkel te doorbreken.

Tientallen respondenten beschrijven dan ook slapeloze nachten als het einde van het huurcontract in zicht komt. 'Een dak boven het hoofd is een eerste levensbehoefte. Tijdelijk wonen ligt dicht bij dakloos zijn', schrijft er een 24-jarige Amsterdammer. Een ander: 'Ik zit er sterk over te denken om permanent in een verhuuswagen te gaan wonen.'

Door die angst durven veel flexhuurders mankementen niet aan te kaarten bij de verhuurder – schimmel, lekkage, asbest, tocht, ratten. 'Ik wacht met het vragen voor reparaties', schrijft een 23-jarige huurder uit Den Haag. 'Ik ben bang dat als ik nu ga 'zeuren', ik straks mijn huis kwijt ben'. Een jonge moeder vertelt dat ze de borstvoeding van haar kind niet durft af te bouwen. Ze is bang dat haar zoontje nachtenlang gaat huilen, en dat de buren gaan klagen bij de huurbaas.

De 35-jarige Nourdy is net dakloos geworden als hij de vragenlijst invult. Het tijdelijke huurcontract van zijn sloopwoning was afgelopen. 'Ik heb twee studies afgemaakt, ik werk in loondienst en heb ook nog twee kleine ondernemingen. Voor een jongen uit een arm gezin uit de Utrechtse wijk Overvecht ben ik eigenlijk best goed terecht gekomen', zegt hij. Maar een woning heeft hij niet: hij logeert op dit moment bij vrienden. Een huis kopen kan hij niet vanwege zijn studieschuld, voor sociale huur verdient hij te veel en voor betaalbare vrije sector te weinig. Bij zijn moeder wonen gaat niet, want dan raakt zij haar uitkering kwijt. 'Het is mentaal best slopend.'

Eigenlijk creëer je met zulke wetgeving een onrustige samenleving en slechte buurten, concludeert een 24-jarige vrouw uit Amsterdam. 'Er is een hele generatie die niets stabiels kan krijgen: geen vast werk, geen vaste woning.' Een ander: 'Als mensen niet kunnen wortelen in een buurtje en als alles in wezen hoofdzakelijk om geld en rendement gaat, worden er grote gaten geslagen in het sociaal weefsel.'

'Herkenbaar en droevig', zegt socioloog Carla Huisman van de TU Delft, als ze de resultaten onder ogen krijgt. 'Je ziet goed hoe deze wet een negatief effect heeft op de bestaanszekerheid. De reacties tonen aan dat tijdelijk huren niet een probleem is van louter studenten. Het raakt dertigers net zo hard.'

De socioloog deed de afgelopen vijf jaar veel onderzoek naar het fenomeen tijdelijk huren en stelde vast dat het in allerlei gedaanten opduikt, bijvoorbeeld van contracten voor vijf jaar die jongeren een kans moeten geven op een (tijdelijke) corporatiewoning. Nu is ze nog stilliger in haar negatieve oordeel over die ontwikkeling. 'De Wet Doorstroming Huurmarkt moet worden afgeschaft. Er is niet één voordeel. De machtsbalans tussen huurder en verhuurder is doorgeschoten in het nadeel van huurders.'

Het aanscherpen van de regels voor tijdelijke verhuur, zoals minister Ollongren wil onderzoeken, is onvoldoende. Er is volgens Huisman bijvoorbeeld 'geen enkele indicatie' dat er extra huurwoningen beschikbaar zijn gekomen, zoals de bedoeling was van de wetgever. 'Er zijn alleen tweederangs burgers ontstaan. Mensen die leven met angst en stress' en niet eens durven te klagen over zaken waar ze over zouden moeten mogen klagen: lekkages en achterstallig onderhoud.'

Ook voor de doelgroepcontracten, bijvoorbeeld het jongerencontract dat enkele corporaties hebben ingevoerd, is ze niet te spreken. 'Goed bedoeld, maar het is niets anders dan herverdeling van schaarste. Het voordeel van de een is het nadeel van de ander. Daarnaast is er een kans dat deze generatie doorgaat met tijdelijke wooncontracten tot hun veertigste of vijftigste.'

De negatieve effecten van de wet moet je niet overdrijven, zegt een woningbelegger in een kantoorvilla in een lommerrijk deel van Amersfoort. Hij wil zijn aanpak wel delen, maar alleen anoniem, 'omdat de particuliere woningbelegger doorgaans niet in een positief daglicht wordt gezet'. En dat kan gevolgen hebben voor zijn bedrijf.

Met een zakenpartner heeft hij zo'n twintig huurwoningen op zijn naam in Amersfoort. En als die worden verhuurd, dan is dat altijd met een tijdelijk contract. Maar alleen als proefperiode, verzekert hij. Is een huurder goed, dan mag-ie ook langer dan twee jaar blijven zitten. Voor altijd, wat hem betreft. 'Dan hoeven we de makelaar niet weer te betalen voor een nieuwe huurder. Een vast contract verandert ook niets aan onze businesscase. We zitten erin voor de lange termijn.'

Hij is niet de enige die de afgelopen jaren in de verhuur begon. 'Best wel heftig om te zien eigenlijk', al die particulieren die in de huurmarkt stappen. Het zijn allang niet meer alleen ondernemers die een paar flatjes kopen als investering voor de oude dag, ziet hij. Het zijn ook mensen met 'gewoon een goede baan, die een tweede hypotheek weten los te peuteren op basis van de overwaarde op hun

eigen huis'. De verhuur van woningen en bitcoins, dat zijn op feestjes tegenwoordig de grote gespreksonderwerpen. Ook al is de investering van huurwoningen door het stijgen van de huizenprijzen en de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers niet eens meer zo aantrekkelijk. 'Maar ja, heb je een paar ton op de bank, dan willen ze toch op die trein springen.'

'Wij zijn de sjaak', zegt Sjors in de deuropening van zijn appartement aan het Piet Mondriaanplein. Zijn vriendin (22) werkt in de thuiszorg en ze werken allebei fulltime, hebben flink gespaard en zoeken een koopwoning, liefst in hun geboortestad Amersfoort. Dit tijdelijke appartement is het enige wat ze konden vinden.

'Al die huisjesmelkers met hun tijdelijke huurwoningen, dat kan nooit goed zijn voor Amersfoort. Wij zijn gewoon aardig voor onze burens hier, natuurlijk. Maar als we hier langer zouden kunnen blijven, zouden we toch meer contact zoeken met de buurt.'

Zo wordt Amersfoort steeds meer een expatstad, vreest hij. 'Een soort Amsterdam. We zijn ons al mentaal aan het voorbereiden dat we hier niet kunnen blijven. Al mijn vrienden zijn al weg, verhuisd naar plaatsen als Veenendaal en Ede. Wie vertrekt om te gaan studeren komt niet meer terug. Je voelt je gewoon niet meer welkom in deze stad.'

De namen Els en Sjors zijn gefingeerd, omdat ze bang zijn hun woning te verliezen als ze hun echte namen delen. Hun gegevens zijn wel bekend bij de redactie.

Verantwoording

Bij het onderzoek naar flexibele huurcontracten is gebruikgemaakt aan een enquête onder huurders en is het openbare huuraanbod op de website Funda onderzocht.

De enquête is via een oproep op de website van *de Volkskrant* en sociale media verspreid en door 352 huurders ingevuld. De 34 vragen gingen over woonplaats, huurprijs, het soort contract, de kwaliteit van de woning, de staat van het onderhoud, het contact met de verhuurder en de ervaringen.

De geënquêteerden hadden de mogelijkheid de vragenlijst anoniem in te vullen. We vermoedden dat velen niet het achterste van hun tong zouden laten zien als ze hun naam moesten opgeven, uit angst voor de huurbaas of gevoeligheid van het onderwerp. Om dubbelingen of frauduleuze antwoorden te onderscheppen, hebben we de antwoorden zorgvuldig vergeleken en 21 huurders opgebeld. Zeven huurders hebben op verzoek delen van hun huurcontract opgestuurd.

We hebben aan de enquête geen cijfers of percentages ontleend en alleen ervaringen beschreven als andere mensen een vergelijkbare situatie hadden ingevuld of als we de naam van die specifieke huurder kenden. Door het hoge aantal respondenten, hun verspreiding over het land en de vele gedeelde ervaringen geeft het onderzoek een goed inzicht in de ervaringen van een grote groep bewoners met een tijdelijk huurcontract.

Op Funda is door gebruik te maken van scraping van in totaal 10.829 huurwoningen op drie verschillende momenten het aanbod van woningen verzameld en geanalyseerd. Hierbij werden gegevens als de huurprijs, het type huurcontract (tijdelijk of onbepaalde tijd) en de grootte van het woonoppervlak verzameld. Tot slot zijn de gemiddelde huurprijzen per vierkante meter per maand berekend voor de groepen woningen met een tijdelijk huurcontract, en een contract voor onbepaalde tijd.

Het onderzoek is uitgevoerd door Max Muller en Fleur de Weerd.

Bron:

<https://www.volkskrant.nl/kijkverder/v/2021/het-leven-van-flexhuurders-staat-stil-kinderen-krijgen-stellen-we-maar-uit~v447597/>

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/>

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/>

Bureaucratisch moeras

september 18, 2020

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 chagerijng. 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 'rechtswijering'. 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 verstuurdte 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 woning-corporatie 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 twee 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-communicatiestrateg 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 koopafpraak. De officiële WOZ-waarde is dan boven de 7 miljoen: 7.176.000 euro. In een advertentie in het Financieele 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 weggemen.

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 binnenstad-straten. 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 Larwel 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 kinderwinkel (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 ongeloof 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 huurprijs, het huurprijsbeleid en het onderhoud die in die contracten zijn opgenomen.'

Hoe is huisbaas Van Mourik in de praktijk?

Winkelier van der Kooij is complimenteus: '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 beneden-woning 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 toegestaan. 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 beklemt de 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 advocaten-kantoor 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 schuldbewust 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 overall mooie, betekenisloze zinnestelsels: '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 overdrachtsmoment. 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 "valsspeldende 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 gemeenteraads-stukken, 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 verkoop-constructie 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 verkoop aankondiging 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 medehuurlers 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 raadsinformatie-bijeenkomst: '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.



Dossierstijger 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 uitzoekwerk 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 ontdeken. 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 makelaarssites 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.



Deel de huizen aan de Vredes Herengedassen werden nu verkocht door B&W vastgoed

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 clause: 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-communicatiestrategus 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 beklemtoont 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 tweehonderd-veertig woningen en veertig bedrijfsruimten. Opvallend bezit, onder andere: de sociale huurwoningen in de Zeven Steegjes, Villa Sandwijck 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 ingehuurde 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 uitpound-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 duurder 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 genoemd. 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/>

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 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

PUNT
MARKELAARS

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 toezichthouders 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). Marktwaaarde 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 Woning-corporaties. Het schandaal heet *Kanalengate*. Toen haalden Mitros en Portaal níét 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 dumprijes 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 marktwaaarde 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.

Opbrengrst 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 Friesse Chausseweg, 1350 euro tot 210.000 euro kost

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 verbouwings-kosten 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 maandhuur 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 champagnemomentjes

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, champagnemomentjes 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 Hiltemann 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 vrezden. 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- verzuimde 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 opjoegeen: 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-straat 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 plausible 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  n 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 ruilvereenkomst, 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. M t of z nder 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 gecijferd 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 Utrechters 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 terug-lezen. 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, grond-speculatie, 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 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 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 billikheid 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 wél 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 ontliiep. Dat deed de corporatie slim via aandelenoverdracht in BV's. Daar kon geen huurder een procedure over beginnen. Zo ontliiep 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 feitelijkheden.

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>

Mitros en gemeente winnen. Huurdersbelangen tellen niet

januari 4, 2022

Rechtvaardigen: 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 achtereenvolgend 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 Woningwaarderingsstelsel 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>

Mitros, overheid en rechters leren niet van Toeslagenaffaire

januari 5, 2022

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, kooprijstijgingen 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/>