



Mitros Monumenten Huurders Vereniging i.o.

Utrecht, 22 mei 2018

Betreft: bezwaren bij het Collegebesluit van 17 april over verkoop Stadsherstel Midden-Nederland

Geachte raadsleden,

Op 17 april werden wij overvallen door het bericht dat het College heeft ingestemd met de voorwaarden voor verkoop van de panden waarin wij wonen, en die in beheer zijn van Stadsherstel Midden-Nederland. Zowel wij (de huurders) als de raadsleden zijn na januari niet meer betrokken bij de invulling van het besluit.

Uit de notulen van de vergadering Raadscommissie Stad en Ruimte van 18 januari 2018, “dhr. Te Hoonte, VVD - neemt graag pas een beslissing over het totale besluit en niet halverwege het tenderproces. Hij wil de verdere bespreking daarom opschorten tot helder is onder welke voorwaarden en aan wie verkocht wordt”.

Het verkopen van deze portefeuille is zo’n grote ingreep voor het wonen in de stad, voor de (on)toegankelijkheid voor huurders met een lager inkomen, en voor de toekomst van dit culturele erfgoed, dat wij het onverantwoord vinden dat een wethouder in een demissionair College dit besluit wil nemen, zonder dat de gemeenteraad goed op de hoogte is.

Mitros Monumenten Huurders (MMH) als spreekbuis namens zeer veel huurders uit deze portefeuille, vraagt u daarom om dit besluit nogmaals kritisch te bekijken, voordat dit unieke bezit voorgoed verkocht is.

Waar gaat het om

In januari 2017 meldde de SHMN voor het eerst aan de huurders dat de woningen verkocht zouden worden.

De voorgenomen verkoop van de portefeuille van SHMN bestond in eerste instantie uit 239 verhuurbare eenheden, de meeste met oorspronkelijk de bestemming sociale huur, en gevestigd in (overwegend) monumentale panden. Vlak voor de RIB van 30 november 2017 werden hier nog 22 eenheden aan toegevoegd. Deze laatste transactie is overigens door vertegenwoordigers van Mitros/SHMN niet genoemd op 30 november, en ook daarna helemaal niet meer besproken in de raad.

In de brief aan de Gemeenteraad van 13 dec 2017 staat: “Als belangrijkste redenen voor de verkoop van de portefeuille worden genoemd dat het hier gaat om niet-DAEB-bezit en dat de monumentale panden relatief hoge onderhoudskosten vergen”.

Aandachtspunten die worden gesteld aan de potentiële koper zijn o.a. “affiniteit met monumenten en bereidheid zorg te dragen voor de huidige huurders en bereidheid tot instandhouding van de portefeuille op de langere termijn....Mitros blijft voor 100% eigenaar”.

Wat voorafging

In 2009 informeerde Mitros de huurders over een wijziging in het beheer.

“Wat u misschien niet wist, is dat Mitros één van de grootste monumentenbezitters in Nederland is. Wij voelen ons bijzonder verantwoordelijk voor het in stand houden van dit cultuurhistorisch erfgoed. (...) Maar monumenten vragen nu juist om speciale aandacht en beleid, bijvoorbeeld wat betreft het onderhoud. Mitros wil haar monumenten die speciale aandacht geven. Daarom gaat Mitros samenwerken met NV Amersfoortse Maatschappij tot Stadsherstel. (...) De samenwerking resulteert in de nieuwe organisatie Stadsherstel Midden-Nederland. (...) Wij zijn ervan overtuigd dat door dit gespecialiseerde monumentenbeheer Mitros een grotere bijdrage kan leveren aan het in stand houden van ‘historisch’ Utrecht en aan het vergroten van uw woongenot in een monumentaal pand.”

In 2009 wordt de overeenkomst opgesteld tussen de gemeente Utrecht en Stichting Mitros voor de overdracht van dit bezit. Hierin worden de voorwaarden voor deze overdracht in de vorm van een ‘kettingbeding’ geformuleerd, zie de als bijlage meegezonden Overeenkomst. Deze voorwaarden worden ook in de Raadsinformatiebrief van 7 november 2013 nog eens bekrachtigd, kort samengevat:

geen verkopen van deze woningen in Binnenstad en Oost;
de overdracht mag geen nadelige gevolgen hebben voor de betrokken huurders;
het huurbeleid dient te worden gevoerd na de overdracht met inachtneming van alle regels, die voor sociale verhuurders gelden;
de toewijzing van vrijkomende woningen gebeurt via Woningnet, en;
er mogen als gevolg van deze overdracht geen gevolgen zijn voor de afspraken over de kernvoorraad.

10 januari 2017, brief van Stadsherstel Midden-Nederland aan de huurders:

“Verhuren, onderhouden en restaureren van monumenten is een specialisme.... Sinds de nieuwe woningwet (2015) moeten corporaties zich weer gaan richten op hun kerntaken, namelijk het behouden en onderhouden van sociale woningbouw. Het goed zorgen voor monumenten kan worden gezien als een maatschappelijke opgave, maar is volgens de nieuwe woningwet geen kerntaak van corporaties meer.”

17 april 2018, het College stemt in met de verkoop van 239 plus 22 wooneenheden en de nieuw geformuleerde voorwaarden, maar maakt nog wel als Kanttekeningen:

- Sturing op prestatieafspraken kan niet meer.
- In te stemmen met het vervallen van het algemene kettingbeding dat in 2009 aan deze portefeuille was verbond.
- Argument: De specifieke voorwaarden komen in de plaats van het algemene kettingbeding.

Zienswijze huurders, verwoord via de MMH

De argumenten die Mitros heeft gebruikt om de verkoop van de portefeuille aantrekkelijk te maken voor de gemeente zijn vooral: Het is niet-DAEB bezit (geen bestemming sociale huur) en de onderhoudskosten zijn te hoog.

DAEB of niet-DAEB

Het eerste argument klopt niet. Het gros van de panden die wij bewonen waren van oorsprong allemaal DAEB, oftewel sociale huur, wat los staat van de monumentale status.

Uit het jaarverslag van Mitros 2016 (citaat p. 12 en 13 van de jaarrekening): “Het onderscheid tussen commercieel en sociaal vastgoed is in het boekjaar 2016 evenals in 2015 gebaseerd op de indeling DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en niet-DAEB uit de woningwet. De huurprijs bij aanvang van het huurcontract bepaalt of een woning tot de DAEB-categorie behoort of niet. De huur van een woning met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens kan door individuele huurstijging door de liberalisatiegrens stijgen. Deze woning blijft echter een DAEB-woning”.

Hoge onderhoudskosten

Mitros heeft het afgelopen jaar de strategie gebruikt dat het onderhouden van een monumentaal pand gemiddeld twee keer zo duur is als het onderhouden van andere panden. Dat de raad gevoelig is voor dit argument snappen wij goed, maar het lijkt ons zinnig om Mitros te vragen om dit zwart op wit te onderbouwen. Als huurders zien we dat er nauwelijks iets aan onderhoud wordt gedaan. Wij verwachten dan ook dat de huuropbrengsten van de panden ruimschoots het budget overschrijden dat de afgelopen jaren aan onderhoud is verricht.

Het argument van hoge kosten vinden wij ook slecht te rijmen met het nu door Mitros gevoerde 'beleid' om panden welbewust leeg te laten staan, sommige al jaren, of om antikraak te verhuren. Dat dit handenvol geld kost is kennelijk geen probleem. Zie ook onze bijlage met opmerkingen bij het Objectenoverzicht.

Huurders vogelvrij

Het kettingbeding uit 2009 was bedongen om de rechten van huurders te beschermen, en zeker te zijn van voldoende sociale huurwoningen in de toekomst.

Nu die voorwaarden uit 2009 door de gemeente met één zin worden vervangen door geheel nieuwe voorwaarden, hebben wij weinig vertrouwen in de waarde en handhaving van deze nieuwe afspraken, nog los van de inhoud.

Dit wordt versterkt doordat Mitros/SHMN het afgelopen jaar zo vaak geprobeerd heeft om bestaande huurcontracten open te breken of de status van panden te wijzigen, dat wij SHMN niet meer als een betrouwbare verhuurder zien.

De op 17 april nieuw geformuleerde voorwaarden laten alle ruimte voor meerdere interpretaties: 'uitponden', 'te zijner tijd', 'vooralsnog', 'op termijn', 'als de nieuwe eigenaar daartoe besluit', 'eerder dan binnen 10 jaar verkopen alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente'. Hoe denkt de gemeente nu wel te handhaven? Immers, sturing via prestatieafspraken kan na verkoop niet meer.

Onduidelijk Objectenoverzicht

Het overzicht van de betrokken panden (de 'Objectenlijst' bij het besluit van 17 april) is onleesbaar en voor meerdere interpretaties vatbaar. De meeste panden waren oorspronkelijk 'sociale huur'. 'Voor mutatie' blijkt in de visie van Mitros te betekenen: 'het beleid dat Mitros wil voeren'.

Na toepassing van alle * en extra opmerkingen blijven er vrijwel geen sociale huurwoningen over. Ook de categorie die onder middenhuur zal gaan vallen is zeer beperkt.

Behoud sociale huur in de binnenstad

Doordat onze woningen op gewilde locaties liggen en de puntentelling (ook sinds de Woningwet van 2015) gekoppeld is aan de WOZ-waarde, zullen veel woningen al snel door de sociale-huurgrens heen gaan. De gemeente kan hier nu nog grenzen aan stellen; maximeren tot aan de liberalisatiegrens of maximeren op de in het Actieplan Middenhuur vastgestelde bovengrenzen. Als dit niet gebeurt zal het gros van de eenheden in afzienbare tijd in de vrije sector worden verhuurd.

Hart voor de stad

In 2009 was SHMN volgens Mitros de beste beheerder voor dit monumentale bezit. In 2017, nog maar acht jaar later, is het volgens Mitros geen passende taak meer.

De panden waarin wij wonen worden terecht beschouwd als bijzonder cultureel erfgoed. Sommige zijn gezichtsbepalend voor de stad.

Is dit het type woningen dat moet worden overgedragen aan een koper met commerciële belangen, die vooral veel geld moet verdienen? Wordt dat een koper met affiniteit met monumenten, een 'integere partij' zoals dat bij aanvang bedoeld was?

Samenvattend

Wij vragen u als raadsleden om u goed te informeren en de kennis die de MMH heeft op dit dossier te benutten, om tot een weloverwogen oordeel te komen over het wel of niet verkopen van dit kwetsbare aanbod, en tegen welke condities.

Wat ons betreft is de minimale inzet om tot een oordeel te komen:

- De koper moet bekend zijn bij de gemeenteraad zodat u zich een oordeel kunt vormen of dit de gedroomde beheerder is van dit cultureel erfgoed, met hart voor de monumenten en de huurders;
- De voorwaarden en de objectenlijst moeten volstrekt helder zijn. Mondelinge toelichting door Mitros is niet voldoende, want onze ervaring is dat die niet overeenkomen met de papieren werkelijkheid.
- Die papieren werkelijkheid is nu vertaald in Voorwaarden en een Objectenoverzicht die voor meerdere interpretaties vatbaar zijn, en onduidelijk. Het moet volstrekt helder zijn in welke categorie panden worden ingedeeld, en welke termijnen er gelden voordat wijzigingen hierin mogelijk zijn.

Wij vertrouwen erop dat u als gemeenteraad ook helderheid wilt over deze afspraken voordat er een definitief besluit kan worden genomen over wel of niet verkopen, en onder welke voorwaarden.

Wij zijn inmiddels geïnformeerd via de Griffie dat het zeer wel mogelijk is dat de Raad terugkomt op het op 17 april door het College genomen besluit.

We zien u graag bij de RIB op 31 mei, of eerder, als u prijs stelt op meer informatie vooraf.

Met vriendelijke groet,
namens het kernteam van Mitros Monumenten Huurders,

Kor van der Kooij, Suze van Eerten, Louis Bruins-Slot, Bas van Schelven, Ellen Blom.

bijlagen (apart bijgevoegd):

- Overeenkomst tussen Gemeente Utrecht en Stichting Mitros 2009 inzake afspraken na overdracht
- Objectenoverzicht correcties via huurders