

Doelstelling Mitros algemeen

Goede en betaalbare huurwoningen voor mensen met een laag inkomen aanbieden (<https://www.mitros.nl/over-ons/organisatie/>).

Standpunt Mitros specifiek geval Utrecht Oosterbuurt

Het is bedrijfstechnisch niet mogelijk om de sociale huurwoningen uit de Oosterbuurt opnieuw aan de verhuurmarkt aan te bieden zodra een huurder de woning verlaat, omdat het Mitros momenteel tekort schiet aan financiële slagkracht. In plaats hiervan worden sociale huurwoningen uit de portefeuille van Mitros te koop aangeboden aan starters.

Onze reactie op bovenstaand standpunt

Financiële slagkracht

Kengetallen

Om de financiële slagkracht te beoordelen hebben we de meest recente jaarrekening(en) bekeken. Kengetallen laten een zeer gezonde onderneming zien, waarbij we geen onzekerheden constateren ten aanzien van eventuele problematiek in financiële slagkracht:

- Het eigen vermogen stijgt naar €3,8 miljard;
- De onderneming maakt een forse winst na belasting van €522 miljoen (ruim een half miljoen meer dan vorig jaar);
- De vrije kasstroom is erg hoog (€51,4 miljoen) en is toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar;
- De solvabiliteit is hoog (82,6%) en is toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar;
- De gemiddelde schuld per woning is tevens laag (€22.692) en afgenomen ten opzichte van voorgaand jaar.

Verhuurportefeuille

Wat verder opvalt is dat Mitros in 2018 314 eenheden heeft verkocht (waarvan 15 parkeerplaatsen), terwijl in de prestatieafspraken (pagina 8 en 9 van het jaarverslag) staat dat Mitros maximaal 200 woningen in Utrecht (en 30 in Nieuwegein) wil verkopen en dat dit doel behaald is. Dit is ons inziens onjuist, omdat er dus meer woningen zijn verkocht dan in de prestatieafspraken gemaximaliseerd staat geformuleerd. Er worden dus meer woningen verkocht dan wenselijk is. Dit gaat gepaard met het niet behalen van de prestatieafpraak voor het extra nieuwbouwen van 300 sociale huurwoningen in Utrecht (en 100 in Nieuwegein). Per saldo gaat de sociale huurmarkt er ten opzichte van het budget dus fors op achteruit.

Jaarverslag Directie

Pagina 43 van het jaarverslag gaat in op de criteria waaraan Mitros moet voldoen om een financieel gezonde organisatie te zijn. Diverse kengetallen en ratio's, zoals ook hierboven genoemd, die in deze

paragraaf staan uiteengezet onderbouwen dat er wordt voldaan aan de criteria en de normen vanuit de AW en het WSW. Verder schrijft de Directie hier dat “*De financiële positie ruim boven de eisen van de toezichthouders is en dat er zelf een gewenste risicobuffer is bepaald bovenop de eisen. Ondanks de herziening van de woningwet en andere ingrepen in het huurbeleid is de financiële positie van Mitros ruim toereikend om aan de prestatieafspraken te kunnen blijven voldoen.*”

Onderhoudskosten

Een argument van Mitros vanuit eerder contact met Jos Schuurman is dat de onderhoudskosten voor verhuurpanden te hoog zijn. Uit de winst- en verliesrekening blijkt dat op totaalniveau het aantal woningen dat wordt verhuurd afneemt, maar dat de huuropbrengsten toenemen en de onderhoudskosten afnemen. Dat betekent dat minder woningen voor een hogere opbrengst hebben gezorgd, dit komt door een gemiddelde huurverhoging van 1,8%. De onderhoudskosten zijn evenredig met het aantal woningen afgenomen. Dus de huurverhoging leidt tot meer meeropbrengsten per woning, dan de toename in onderhoudskosten per woning. Onderhoudskosten zijn dus geen reden voor noodzakelijke verkoop.

De informatie uit de jaarrekening beschouwen wij als de zorgvuldig beschreven boodschap vanuit de Directie van Mitros, omdat deze onder toezicht van de RvC door het Bestuur is opgesteld en deze onderhevig is geweest aan een externe accountantscontrole door BDO. BDO doet tevens uitspraak in de controleverklaring over de mate waarin Mitros in staat is om met vlottende activa haar kortlopende schulden kan voldoen en gezien de jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling, ziet zowel het Bestuur van Mitros als de externe accountant geen issues omtrent de continuïteit van de onderneming. Dit zien wij als bevestiging van voldoende financiële slagkracht om de activiteiten voor de komende periode voort te zetten in lijn met het doel van de onderneming, namelijk het verhuren van sociale huurwoningen.

Starters

Als starter verdien je rond de €2.000 euro per maand. Stel dat je een succesvol startend stel bent en beide een salaris hebt van €2.500 met een vast contract en verder geen (studie)schuld hebt of andere bijzonderheden, dan kun je daar momenteel ± €275.000 hypotheek voor krijgen.

De voorzichtig ingeschatte gemiddelde huizenprijs in de Oosterbuurt voor de verkoopmarkt zit rond de €4.000 per m² en de huizen zijn voorzichtig ingeschat gemiddeld zo rond de 80 m² groot. Dat betekent dat de gemiddelde huizenprijs rond de €320.000 uitkomt. Dit laat zien dat zelfs een erg succesvol startend stel dat gezamenlijk relatief veel geld verdiend nog niet in staat is om een woning in de Oosterbuurt te kopen. Laat staan dat mensen met een laag inkomen hiervoor in aanmerking komen, terwijl dit juist de markt is waar Mitros zich voor pretendeert in te zetten. Het te koop aanbieden van woningen door Mitros resulteert er dus in dat de doelen van zowel Mitros, als die van ons (huidige bewoners), niet behaald worden.

Samenstelling bewoners

Vanuit de regionale politiek begrijpen wij dat het doel is om de huidige samenstelling van bewoner (huurders versus kopers) zoveel mogelijk te handhaven, omdat de huidige samenstelling voldoet aan de wensen van de diverse stakeholders. Tot slot kunnen wij zeggen dat er in de buurt momenteel grote tevredenheid heerst over de samenstelling van bewoners. De petitie tegen de verkoop van de sociale huurwoningen wordt door Mitros huurders, huurders van particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners massaal gesteund. De tekst van de petitie: OOSTERBUURT IN BALANS. STOP NU MET DE VERKOOP VAN SOCIALE HUURWONINGEN. TE BEGINNEN MET DE BENEDENWONING-ROLSTOELWONING ZONSTRAAT 21A.

Tegen de gevel van Zonstraat 21D hangt een spandoek met de tekst:

ACH MITROS!

STOP VERKOOP SOCIALE HUURWONINGEN

OOSTERBUURT VOOR IEDEREEN #DOES LIEF

De Oosterbuurt ligt in de wijk Oost en het niveau van de wijk is het niveau waarop Mitros keuzes maakt op basis van ambities om te groeien of te krimpen in de voorraad sociale huur.

Echter bij de doelstelling 'het verbeteren van de leefbaarheid' (Mitros Leefbaarheidscongres 22 mei 2019) past een focus op een kleiner geografisch schaalniveau, zoals de straat of een buurt, zoals onze Oosterbuurt, veel beter. Sinds eind jaren negentig is al de helft van de sociale huurders uit onze buurt verdwenen, en is voor de buurtbewoners de maat vol. Voor zowel huurders als eigenaar-bewoners.

Conclusie

Het gezamenlijk doel dat wij en Mitros voor ogen hebben is het aanbieden van voldoende sociale huurwoningen in de Oosterbuurt in Utrecht. Wij zijn op dit moment tevreden met de samenstelling voor wat betreft huurders en kopers en willen dit zoveel mogelijk handhaven. Dit is tevens hoe de lokale politiek over de situatie oordeelt. Randvoorwaarde voor Mitros om haar activiteiten in lijn met haar doelstelling te kunnen voorzetten is voldoende financiële slagkracht, hier zijn wij het mee eens. Echter, zien wij op basis van bovenstaande totaal geen onzekerheden of tekortkomingen in de financiële slagkracht van Mitros, waardoor Mitros genoodzaakt zou zijn om woningen die vrij komen te verkopen in plaats van opnieuw te verhuren. Wij willen Mitros vragen om bovenstaande in acht te nemen en om de huidige stand van zaken nog eens goed te beoordelen, alvorens nog meer woningen te verkopen.