

Gemeente Utrecht
T.a.v. College van B & W
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Correspondentieadres
Postbus 8217
3503 RE Utrecht

Bezoekadres
Koningin Wilhelminalaan 9
3527 LA Utrecht

Telefoon
030 880 33 00

KvK
30136131

11 februari 2018

Onderwerp: Zienswijze verkoop 22 monumentale eenheden
Kenmerk: Project 4122
Contactpersoon: Marjolein Tours

Geacht college van B&W,

In de zomer van 2017 heeft Mitros het ambtelijk apparaat geïnformeerd over haar voornemen om 22 monumentale eenheden, in combinatie met de monumentenportefeuille van Stadsherstel Midden-Nederland (SHMN), te verkopen.

Op dit voornemen is nog geen officiële terugkoppeling gegeven vanuit de gemeente Utrecht. Er is aangegeven dat het verzoek van Mitros gecombineerd met het verzoek van SHMN afgehandeld wordt. Om deze reden doen wij nu gelijktijdig met SHMN een formeel verzoek voor een zienswijze op deze verkoop.

Voor de verkoop van de monumentale complexen heeft Mitros ook de goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties nodig. Onderdeel van deze goedkeuring is een positieve zienswijze van de gemeente.

Aanleiding

Met de verkoop van de monumentenportefeuille van SHMN deed zich voor Mitros de gelegenheid voor om afscheid te nemen van niet passend woningbezit, door op een verantwoorde manier deze 22 monumentale eenheden te verkopen aan een nieuwe eigenaar die bewust langdurig kiest voor het beheer van monumenten. Het onderhouden en restaureren van monumenten is specialistisch en kostbaar. De langdurige exploitatie van de te verkopen monumenten draagt onvoldoende bij aan de maatschappelijke doelstellingen van Mitros om deze verantwoord in bezit te houden.

Tegelijk deed zich ook een kans voor. In de voorbereiding van de verkoop van haar monumentenportefeuille heeft SHMN, Mitros benadert over 20 woningen aan Tuinstraat 4-42 en Geertebolwerk 19. Achter de authentieke voorgevel van deze gemeentelijke monumenten bevinden zich kleine eengezinswoningen uit de jaren '80. Dit sociaal verhuurde bezit past goed in de portefeuillestrategie van Mitros. Wanneer de gemeente Utrecht toestemming verleend zal Mitros deze woningen van SHMN kopen en worden daarmee de te verkopen 22 monumentale eenheden grotendeels gecompenseerd.

Bestaande afspraken tussen gemeente Utrecht en Mitros

In 2009 zijn tussen de gemeente Utrecht en Mitros afspraken gemaakt waarmee toestemming is verleend aan Mitros om monumenten over te dragen aan twee monumentenvennootschappen (die



onderdeel zijn van SHMN). Twee complexen, die Mitros wil verkopen, staan op deze lijst, maar zijn uiteindelijk nooit formeel overgedragen aan de monumentenvennootschappen.

Eerder zijn er in het kader van de verzelfstandiging van de gemeentelijke dienst Woningbeheer (WBU) in 1993 afspraken gemaakt over het te verkopen en te behouden Mitros-bezit in Binnenstad en Oost (de zogenoemde 'bruidsschat'). Twee woningen, die Mitros wil verkopen, staan op de lijst met 'te verkopen' objecten. Resteert één woning, die Mitros wil verkopen, maar die op de lijst staat met 'niet te verkopen' objecten.

In de bijlage geven wij een korte toelichting op de 22 eenheden.

Alle eenheden zijn geliberaliseerd of te liberaliseren en belast met de erfpachtvoorwaarden van 1989. Op 20 eenheden rust een bestemming Wonen, er is 1 atelier en er is 1 woning met een sociale bestemming. Mitros stelt voor de koper hier de meerwaardeafdracht voor te laten doen.

Proces

Voor de verkoop van de 22 monumentale eenheden heeft Mitros zich aangesloten bij het verkoopproces van SHMN. Dit proces bevindt zich in het eindstadium. Op 21 februari 2018 zal een keuze worden gemaakt voor de beoogde koper van SHMN waarna de laatste onderhandelingen zullen plaatsvinden die zullen leiden tot het tekenen van een koopovereenkomst. Het streven is om de daadwerkelijke levering op 30 maart 2018 te laten plaatsvinden. De beoogde koper zal ook de koper zijn van de 22 monumentale eenheden van Mitros.

A-B-C-transactie

De 22 eenheden worden via SHMN verkocht aan de koper van de portefeuille van SHMN, hiervoor wordt gebruik gemaakt van een A-B-C constructie. Een eventuele meerwaarde in de transactie zal altijd terugvloeien aan Mitros. Vanuit de Autoriteit Woningcorporaties is dit ook een voorwaarde.

Laatprijs

Aan de laatprijs van de 22 monumentale eenheden liggen twee taxaties ten grondslag. Beide taxaties zijn opgesteld door onafhankelijk taxateurs, Colliers en MVGM. Mitros zal haar monumenten niet verkopen indien de biedingen lager liggen dan de laatprijs.

Met deze brief hopen wij u voldoende informatie te hebben gegeven om een positieve zienswijze te kunnen opstellen voor de verkoop van 22 monumentale eenheden van Mitros. Gezien de afrondende fase waarin het verkoopproces zich begeeft, zou ik u vriendelijk willen vragen voor 21 maart 2018 te reageren. Uiteraard zijn wij bereid om aanvullende informatie te verstrekken mocht dit nodig zijn. Hiervoor kunt u contact opnemen met mijn collega Marjolein Tours, bereikbaar op 06-414 954 55 of via mtours@mitros.nl.

Met vriendelijke groet,



Henk Peter Kip
Directievoorzitter

Bijlage 1: Toelichting monumenten Mitros

Oudegracht 213-217

- Rijksmonument
- Mitros heeft in 2009 toestemming van de gemeente Utrecht gekregen voor overdracht aan SHMN. Het complex is op dat moment niet ingebracht.
- De woningen staan op de lijst "niet te verkopen"
- Het gaat om 11 woningen (4 geliberaliseerd en 7 te liberaliseren)
- Bestemming Wonen
- Erfpachtvoorwaarden van 1989

Eligenhof 15-25 en Oudegracht 352-354

- Rijksmonument
- Mitros heeft in 2009 toestemming van de gemeente Utrecht gekregen voor overdracht aan SHMN. Het complex is op dat moment niet ingebracht.
- De woningen staan op de lijst "niet te verkopen"
- Het gaat om 7 woningen en 1 atelier (2 geliberaliseerd en 5 te liberaliseren)
- Bestemming Wonen
- Erfpachtvoorwaarden van 1989

Geertestraat 24

- Gemeentelijke monument
- De woning staat op de lijst "te verkopen"
- Het betreft 1 te liberaliseren eengezinswoning
- Bestemming Wonen
- Erfpachtvoorwaarden van 1989

Ridderschapstraat 2

- Gemeentelijke monument
- De woning staat op de lijst "te verkopen"
- Het betreft 1 te liberaliseren eengezinswoning
- Bestemming Sociaal
- Erfpachtvoorwaarden van 1989

Van Asch van Wijckskade 28A

- Rijksmonument
- De woning staat op de lijst "niet te verkopen"
- Het betreft 1 te liberaliseren eengezinswoning
- Bestemming Wonen
- Erfpachtvoorwaarden van 1989

