

Mitros

Postbus 8217
3503 RE. UTRECHT



Behandeld door [redacted]
Doorkiesnummer 06-[redacted]
E-mail [redacted]@utrecht.nl
Bijlage(n) Geen
Uw kenmerk
Uw brief van 11 februari 2018

Datum 17 april 2018
Ons kenmerk 5215688/1503181456 - [redacted]
Onderwerp Zienswijze verkoop 22 monumentale eenheden
Verzonden **20 APR. 2018**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw [redacted]

U heeft op 11 februari 2018 per brief aangegeven dat u voornemens bent om 22 monumentale eenheden in de gemeente Utrecht te verkopen aan [redacted] n [redacted]

Informatie over de woningen

De te verkopen monumentale eenheden worden verkocht aan [redacted] en zullen daarna meegaan in het verkoopproces van [redacted] naar een nieuwe koper.

Het betreft de volgende adressen:

- Oudegracht 213-217. Het betreft 11 woningen, waarvan 4 geliberaliseerd en 7 te liberaliseren.
- Eligenhof 15-25 en Oudegracht 352-354. Het betreft 7 woningen en 1 atelier. Hiervan zijn er twee geliberaliseerd en 5 te liberaliseren.
- Geertestraat 24. Het betreft 1 te liberaliseren woning.
- Ridderschap 2. Het betreft 1 te liberaliseren woning.
- Van Asch van Wijckskade 28A. Het betreft 1 te liberaliseren woning

Mitros dient bij haar verzoek om toestemming tot verkoop van het Ministerie van Binnenlandse Zaken een zienswijze toe te voegen van de gemeente waarin de te verkopen woningen gelegen zijn. In uw mail verzoekt u de gemeente Utrecht een zienswijze te geven.

Zienswijze gemeente Utrecht

De 22 eenheden betreffen monumentale complexen met een kostbare onderhoudsopgave. De langdurige exploitatie van de te verkopen eenheden draagt onvoldoende bij aan de maatschappelijke doelstellingen die bij een corporatie horen om deze verantwoord in bezit te houden. Feitelijk staan de onderhoudslasten niet in verhouding tot de huuropbrengsten die samenhangen met deze verhuureenheden.

Daarom geven wij een positieve zienswijze af over de voorgenomen verkoop door Mitros van de 22 monumentale eenheden. Voor zover nodig bevestigen wij hierbij tevens dat daarnaast geen schriftelijke toestemming van de gemeente Utrecht is vereist en het kettingbeding dat in de overeenkomst uit 2009 tussen de Gemeente Utrecht en Mitros is opgenomen niet hoeft te worden opgelegd bij verkoop van de 22 monumentale eenheden aan de [redacted].



Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wens u veel succes bij uw voorgenomen verkoop.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Kees Diepeveen
Wethouder voor Wonen, Merwedekanaalzone,
Grondzaken, Openbare Ruimte, Versnelling Overvecht,
Markten en Havens, Wijk Overvecht
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl



Mitros

Postbus 8217
3503 RE UTRECHT



Behandeld door [redacted]
Doorkiesnummer 06-[redacted]
E-mail [redacted]@utrecht.nl
Bijlage(n) Geen

Datum 22 juni 2018
Ons kenmerk 5215688/2206180954 - [redacted]
Onderwerp Technische wijziging eerdere
zienswijze verkoop 22
monumentale eenheden

Uw kenmerk 5215688/2206180952 - [redacted] Verzonden

Geachte mevrouw [redacted],

Op 17 april 2018 heeft de gemeente een positieve zienswijze afgegeven voor de verkoop van 22 monumentale eenheden aan [redacted] (kenmerk 5215688/1503181456 - RM).

Mitros heeft daarna verzocht om een kleine correctie van deze zienswijze, omdat de naam van de koper niet juist staat vermeld in de brief. In de zienswijze van de gemeente wordt namelijk gesproken over de verkoop "[redacted]" terwijl verkoop en levering zal plaatsvinden aan [redacted].

Met verwijzing naar voormelde eerdere zienswijze bevestig ik hierbij dat de door de gemeente Utrecht afgegeven positieve zienswijze betrekking heeft op de verkoop van de betreffende 22 eenheden (met de adressen zoals genoemd in de eerdere zienswijze) aan [redacted].

Met vriendelijke groet,

Kees Diepeveen



[REDACTED]

Van: [REDACTED]@mitros.nl>
Verzonden: maandag 18 maart 2019 10:12
Aan: [REDACTED]
CC: Meijer, Frank
Onderwerp: 2 vragen vanuit gemeente - 22 Mitros monumenten

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Gemarkeerd

Beste [REDACTED]

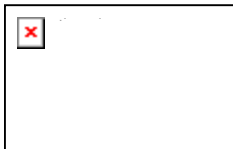
Afgelopen donderdag had ik Frank Meijer van de gemeente aan de telefoon. Naar aanleiding van vragen van de bewoners van de 22 Mitros monumenten heeft de gemeente nog twee vragen aan Mitros:

1. In de koopovereenkomst heeft Mitros een termijn van 3 jaar (toestemming van Mitros noodzakelijk bij verkoop) opgenomen, in aanvulling/combinatie met de termijn van 10 jaar van de gemeente. Waarom is hiervoor gekozen?
2. De bewoners geven aan een 1^e recht van koop te hebben. Dit blijkt niet uit hun huurovereenkomsten of uit de wet bij complexgewijze verkoop van geliberaliseerd of te liberaliseren bezit. Kun jij aangeven waar in de wet staat dat het aanbieden van de woning aan de zittende huurder bij geliberaliseerd of te liberaliseren bezit niet van toepassing is?

Alvast bedankt,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Vastgoedontwikkelaar



T 030 [REDACTED]
E [REDACTED]@mitros.nl
W ma-di-wo-do

www.mitros.nl

Utrecht, 8 maart 2019

Dringend Eigen Gebruik:

MITROS schreef in haar adviesaanvraag aan HNM van 5 april 2018 met betrekking tot verkoop aan ████████ *“...en heeft de beoogd nieuwe eigenaar nog nooit gebruik gemaakt van het instrument ‘dringend eigen gebruik’”* Daar MITROS dit expliciet meldt, geeft het huurders het gevoel dat MITROS het wel denkbaar acht.

De Hoge Raad heeft in het Herenhuis-arrest van 26 maart 2010 gesteld dat indien sprake is van een structurele wanverhouding tussen exploitatiekosten en huuropbrengsten, die maakt dat instandhouding van de huurovereenkomst niet van de verhuurder gevegd kan worden, de huurovereenkomst opgezegd kan worden. Dit terwijl deze “wanverhouding” voor MITROS juist aanleiding is deze monumenten te willen verkopen. Het is hierdoor zeker mogelijk dat de nieuwe eigenaar dit argument in de toekomst zal gebruiken om de 22 wooneenheden voor dringend eigen gebruik van huurders te ontdoen.

Op de website van advocatenkantoor Tomlow is een artikel gepubliceerd met de titel *“Zwaar verliesgevende huur? Maak er een eind aan!”* Hierin wordt toegelicht hoe met behulp van deze methode niet-rendabele huurcontracten ontbonden kunnen worden. Tomlow biedt ook verhuurders aan hierbij van dienst te zijn. En laat Mitros nu net vaak gebruik maken van de diensten van Tomlow. Is dit een voorbode van renovatie met opzegging van huurcontracten door beoogd koper?

Dit baart huurders zeer grote zorgen.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@casema.nl>
Verzonden: dinsdag 19 maart 2019 13:48
Aan: Meijer, Frank
CC: [REDACTED]; [REDACTED]
Onderwerp: Re: verkoop 22 eenheden
Bijlagen: Dringend Eigen Gebruik.pdf

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Gemarkeerd

Geachte heer Meijer,

Dank u voor uw reactie en de door u ondernomen acties.

>>Zijn er dagdelen waarop jullie absoluut niet kunnen?

Ochtenden komen ons slecht uit. 25 maart valt geheel af en 26 en 28 maart zijn mogelijk na 15 uur.

Zou u ook zo vriendelijk willen zijn nog te kijken naar het verhaal rond de "*dringend eigen gebruik*" opmerking van Mitros in haar adviesaanvraag bij HNM? Want dat baart ons grote zorgen. Wij zouden graag zien dat die methode in de verkoopvoorwaarden uitgesloten wordt. In mijn vorige mail stuurde ik een pdf met informatie hierover. Voor het gemak sluit ik deze nogmaals bij.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
06 - [REDACTED]

----- Original Message -----

Dag allen,

Ik heb e.e.a. bij Mitros uitgezet: 1) wat is de reden voor het opnemen van de 3 jaar niet verkopen 2) het evt. kooprecht van de huidige bewoners 3) hoe het zit met het signaal dat jullie afgeven t.a.v. MHM die bij gemeente nagaat of woningen verkocht mogen worden.

De beantwoording krijg ik nog via de mail en zal ik jullie doen toekomen. Maar telefonisch heeft Mitros al aangegeven dat de '3 jaar niet verkopen zonder toestemming van Mitros', als een extra zekerheid moet worden gezien. Zoals ik in het gesprek aangaf: de gemeente moet sowieso toestemming geven bij verkoop binnen 10 jaar. Ik zou daar zelf niet direct iets achter gaan zoeken bij Mitros. Bij eerdere verkopen van woningen/complexen herinner ik me dat sommige corporaties dat "standaard" meegeven (en/of zelfbewoningsplicht) bij individuele verkoop om speculatie etc. te voorkomen.

Jullie 3e punt: heb ik ook aan Mitros doorgegeven en zij checkt dat bij MHM. Ik ga dat ook checken bij collega's binnen de gemeente: ik heb in ieder geval dat signaal niet ontvangen.

T.a.v. gesprek wethouder: a.s. maandag is er een regulier (agenda)overleg met wethouder, waar jullie verzoek voor een afspraak besproken wordt. Mijn inschatting is dat deze dan z.s.m. ingepland zal worden.
Zijn er dagdelen waarop jullie absoluut niet kunnen?

Met vriendelijke groet,

Frank Meijer
accountmanager woningcorporaties

T 06- [REDACTED]
[REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Wonen, Werken en Verblijven
maandag t/m donderdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Van: [REDACTED]@casema.nl
Verzonden: donderdag 14 maart 2019 13:22
Aan: Meijer, Frank
CC: [REDACTED]; [REDACTED]
Onderwerp: Re: verkoop 22 eenheden

Geachte heer Meijer,

Op 6 maart 2019 hebben [REDACTED], [REDACTED] en ik een onderhoud met u gehad over de voorgenomen verkoop van 22 monumentale woningen door Mitros.

Tijdens dit gesprek zei u niet bekend te zijn met de brief van Huurders Netwerk Mitros d.d. 15 februari 2019, waarin een nieuwe voorwaarde voor de verkoop is opgenomen. Bijgevoegd treft u een scan aan van deze brief.

Wij hebben in ons onderhoud ook over het instrument "dringend eigen gebruik" gesproken. Hierbij treft u een pdf met toelichting aan. Dit baart huurders grote zorgen. Wij zouden graag zien dat deze methode om huurcontracten te ontbinden in de verkoopvoorwaarden van onze woningen verboden wordt.

Wij hebben vernomen dat voor voormalige [REDACTED] panden waaraan onderhoud gepleegd zou moeten worden, MHM Onroerend Goed bij de gemeente Utrecht nagaat of deze verkocht kunnen worden. Zou u na kunnen gaan of dit inderdaad klopt? Want dit zou fors in strijd zijn met het uitgangspunt van duurzaam lange termijn beheer door de beoogd koper van onze woningen.

U zei tijdens onze ontmoeting dat u ons gesprek met wethouder Diepeveen zou bespreken. Kunt u ons zeggen wat de stand van zaken hiervan is? U opperde ook een vervolgesprek met de wethouder. Zo'n gesprek zouden wij zeer op prijs stellen.

Overigens hebben wij naar aanleiding van uw advies geprobeerd een afspraak met AW te maken. AW wees dit echter af, zij gaven aan alleen met woningcorporaties te spreken.

Ik heb enkele malen verzocht de recente bestending van de oude zienswijze mbt de verkoop van onze woningen door Mitros aan [REDACTED] te krijgen. Kunt u mij die alsnog toezenden?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

----- Original Message -----

Geachte heer Meijer,

Dank u voor uw uitnodiging.

In de week na de krokusvakantie is prima. En de locatie Stadskantoor is ook goed. De dag maakt niet uit, maar bij voorkeur na 12 uur.

Wie zullen er namens de gemeente aan het gesprek deelnemen? Is het mogelijk dat de wethouder aanschuift? Wij zullen met 3 huurders (inclusief ikzelf) aanwezig zijn.

En hoeveel tijd is ingepland?

Overigens is mijn achternaam [REDACTED] niet [REDACTED] ;-)

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Utrecht
06 [REDACTED]

----- Original Message -----

Geachte heer [REDACTED] beste [REDACTED]

Het lijkt mij het handigst als wij in de week na de Krokusvakantie eerst samen om de tafel gaan om uw vragen en opmerkingen door te nemen. Is dat akkoord wat u betreft? Zo ja, dan vraag ik ons secretariaat om een afspraak te gaan maken. Is het Stadskantoor voor u een optie; en welke dagen/tijdsvakken komen u dan het beste uit?

Met vriendelijke groet,

Frank Meijer
accountmanager woningcorporaties

T 06- [REDACTED]
[REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Wonen, Werken en Verblijven
maandag t/m donderdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Van: Meijer, Frank
Verzonden: maandag 18 februari 2019 11:47
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: verkoop 22 eenheden

Geachte heer [REDACTED] beste [REDACTED]

Dank voor uw mail, ik reageer uiterlijk woensdag hierop.

Met vriendelijke groet,

Frank Meijer
accountmanager woningcorporaties

T 06-[REDACTED]
[REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Wonen, Werken en Verblijven
maandag t/m donderdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Van: [REDACTED]@casema.nl]
Verzonden: vrijdag 8 februari 2019 17:37
Aan: Meijer, Frank
Onderwerp: Re: verkoop 22 eenheden

Geachte heer Meijer,

Mijn dank voor uw reactie.

In mijn eerdere mail verzocht ik u om de brief waarin de oorspronkelijke zienswijze bestendigd werd. Mitros vertelde me dat deze van december 2018 zou zijn. Mitros zei overigens dat het een nieuwe zienswijze zou betreffen. Zou u mij deze alsnog willen doen toekomen?

Het is voor huurders niet goed te begrijpen dat een zienswijze die betrekking had op een andere verkoop, nl. die van [REDACTED] aan MHM Onroerend Goed, nu opnieuw gebruikt wordt. Dit is een nieuwe kwestie en zou ons inziens als zodanig weer door wethouder en gemeenteraad beoordeeld moeten worden.

Daarnaast blijft Mitros ook nu nog weigeren een specificatie van de onderhoudskosten te verstrekken. Mitros stelt dat deze zo hoog zijn dat rendabele exploitatie niet mogelijk is. Vanuit het principe "wie stelt, die bewijst" vinden huurders het niet acceptabel dat Mitros dat weigert. Het betreft bij de huidige verkoop slechts een beperkt aantal panden, dus huurders een specificatie verstrekken moet makkelijk te realiseren zijn. Dat Mitros dat nalaat, maakt het argument van niet rendabele exploitatie niet erg geloofwaardig. Temeer daar huurders niet zien dat het gepleegde onderhoud (te) hoge kosten met zich mee kan brengen, daarvoor is het te beperkt in onze ogen. Voor zover ik kan nagaan heeft ook niemand buiten Mitros ooit zo'n specificatie gezien.

Ook is het argument niet echt geloofwaardig aangezien Mitros soms jaren lang meerdere appartementen in de te verkopen panden leeg heeft laten staan. Aangezien het hier sociale huurwoningen betrof, is dat maatschappelijk gezien onaanvaardbaar. De hierdoor gederfde huurinkomsten zullen ook zeer groot zijn. Als Mitros zo rijk is dat zij zich kan veroorloven zoveel geld te verliezen, is het niet uit te leggen dat er niet voldoende geld beschikbaar zou zijn voor onderhoud.

Wij zouden als huurders van de 22 monumentale wooneenheden die nu verkocht worden hierover graag in gesprek gaan met wethouder Diepeveen. Want hier zijn niet alleen huurders de dupe van onbehoorlijk beleid van Mitros, maar ook gaat sociale huur in de binnenstad verloren en wordt cultureel erfgoed in handen gegeven van een partij die, zoals alle vastgoedinvesterdeers, als voornaamste doel heeft winst te maximaliseren.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Utrecht
06 [REDACTED]

----- Original Message -----

Geachte heer [REDACTED]

Bijgaand de raadsbrief die al eerder naar de raad is gestuurd over de voorgenomen verkoop van de 22 eenheden. Zie ook:

<https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/Utrecht/20ecac3a-b8f5-4817-b7c9-d55904e7a5d1>

In die brief is aangegeven dat de gemeente instemt met de verkoop van de genoemde 22 zelfstandige eenheden (laatste bladzijde, categorie 5).

De eerder afgegeven zienswijze hierover, is ook bijgevoegd. Daarna is nog een gecorrigeerde versie nagestuurd (3^e bestand). Deze zienswijze is bestendigd bij het huidige verkoopproces dat nu doorlopen wordt.

Met vriendelijke groet,

Frank Meijer
accountmanager woningcorporaties

T 06- [REDACTED]
[REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl/



Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Wonen, Werken en Verblijven
maandag t/m donderdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Basisrapport woningwaardering.rdl

Gebruiker: MITROS-NET

Datum: 6-12-2017 9:47:28

Peildatum: 06-12-2017

Bedrijf: Mitros.

Werkgebied: #Error.

Cluster (7): FCL-2030, FCL-2946, FCL-3533, FCL-4146, FCL-4147, FCL-4325, FCL-4635.

Eenheid: Geen selectie

Eenheidnummer:

Woningwaarderingsgroep: 1 ,2 ,3 ,4 ,5 ,6 ,8 ,9 ,10 ,11 ,13 ,80

Eenheden ook tonen zonder WWD(groep): Ja

Eenheden type OVERIG ook tonen: Ja

	eenheidsnr.	Technisch type	Type OGE	wwd groep
	Mitros	MIDDEN	FCL-2946	
	E-10041000647	EGW	ZELFST	
				1
				2
				3
				5
				6
				8
				80
				85
	Mitros	MIDDEN	FCL-3533	
	E-50435017249	FLZ	ZELFST	
				1
				2
				3
				5
				6
				8
				80
				85
	E-50473017683	FLZ	ZELFST	
				1
				2
				3
				4
				5
				6
				80
				85
	E-50473017684	FLZ	ZELFST	
				1
				2
				3
				4
				5
				6
				8
				80
				85
	E-50473017685	FLZ	ZELFST	
				1
				2
				3
				4
				5

Basisrapport woningwaardering.rdl

Gebruiker: MITROS-NET

Datum: 6-12-2017 9:47:28

Peildatum: 06-12-2017

Bedrijf: Mitros.

Werkgebied: #Error.

Cluster (7): FCL-2030, FCL-2946, FCL-3533, FCL-4146, FCL-4147, FCL-4325, FCL-4635.

Eenheid: Geen selectie

Eenheidnummer:

Woningwaarderingsgroep: 1 ,2 ,3 ,4 ,5 ,6 ,8 ,9 ,10 ,11 ,13 ,80

Eenheden ook tonen zonder WWD(groep): Ja

Eenheden type OVERIG ook tonen: Ja

				6
				80
				85
	E-50473017686	FLZ	ZELFST	
				1
				2
				3
				4
				5
				6
				80
				85
	E-50473017687	FLZ	ZELFST	
				1
				2
				3
				4
				5
				6
				80
				85
	E-50473017688	FLZ	ZELFST	
				1
				2
				3
				4
				5
				6
				80
				85
	E-50473017689	FLZ	ZELFST	
				1
				2
				3
				4
				5
				6
				80
				85
	E-50473017690	FLZ	ZELFST	
				1
				2
				3
				4
				5
				6
				8

Basisrapport woningwaardering.rdl

Gebruiker: MITROS-NET

Datum: 6-12-2017 9:47:28

Peildatum: 06-12-2017

Bedrijf: Mitros.

Werkgebied: #Error.

Cluster (7): FCL-2030, FCL-2946, FCL-3533, FCL-4146, FCL-4147, FCL-4325, FCL-4635.

Eenheid: Geen selectie

Eenheidnummer:

Woningwaarderingsgroep: 1 ,2 ,3 ,4 ,5 ,6 ,8 ,9 ,10 ,11 ,13 ,80

Eenheden ook tonen zonder WWD(groep): Ja

Eenheden type OVERIG ook tonen: Ja

				80
				85
	E-50473017691	FLZ	ZELFST	
				1
				2
				3
				4
				5
				6
				80
				85
	E-50473017692	FLZ	ZELFST	
				1
				2
				3
				4
				5
				6
				80
				85
	Mitros	MIDDEN	FCL-4146	
	E-50481017749	FLZ	ZELFST	
				1
				2
				3
				5
				6
				80
				85
	E-50481017750	FLZ	ZELFST	
				1
				2
				3
				5
				6
				80
				85
	E-50481017751	FLZ	ZELFST	
				1
				2
				3
				5
				6
				8
				80
				85
	E-50481017752	FLZ	ZELFST	

Basisrapport woningwaardering.rdl

Gebruiker: MITROS-NET

Datum: 6-12-2017 9:47:28

Peildatum: 06-12-2017

Bedrijf: Mitros.

Werkgebied: #Error.

Cluster (7): FCL-2030, FCL-2946, FCL-3533, FCL-4146, FCL-4147, FCL-4325, FCL-4635.

Eenheid: Geen selectie

Eenheidnummer:

Woningwaarderingsgroep: 1 ,2 ,3 ,4 ,5 ,6 ,8 ,9 ,10 ,11 ,13 ,80

Eenheden ook tonen zonder WWD(groep): Ja

Eenheden type OVERIG ook tonen: Ja

	E-50481017753	FLZ	ZELFST	
	Mitros	MIDDEN	FCL-4147	
	E-50471017655	FLZ	ZELFST	
	E-50471017659	FLZ	ZELFST	
	Mitros	MIDDEN	FCL-4635	
	E-50446017410	EGW	ZELFST	

omschrijving	Punten OGE	Punten WWD groep	Waarde detail
VAN ASCH VAN WIJCKSKADE 28-A	241		
Oppervlakte van vertrekken		70	
Oppervlakte overige ruimtes		30,75	
Verwarming		8	
Keuken		7	
Sanitair		7	
Privé-buitenruimtes		2	
Totaal punten		240,75	
Totaal punten afgerond		241	
OUDEGRACHT 215-A	153		
Oppervlakte van vertrekken		45	
Oppervlakte overige ruimtes		6	
Verwarming		6	
Keuken		4	
Sanitair		8	
Privé-buitenruimtes		4	
Totaal punten		153	
Totaal punten afgerond		153	
OUDEGRACHT 213	181		
Oppervlakte van vertrekken		49	
Oppervlakte overige ruimtes		6	
Verwarming		4,5	
Energieprestatie		1	
Keuken		4	
Sanitair		8	
Totaal punten		180,5	
Totaal punten afgerond		181	
OUDEGRACHT 215	218		
Oppervlakte van vertrekken		71	
Oppervlakte overige ruimtes		7,5	
Verwarming		6	
Energieprestatie		1	
Keuken		4	
Sanitair		9	
Privé-buitenruimtes		4	
Totaal punten		217,5	
Totaal punten afgerond		218	
OUDEGRACHT 215-B	227		
Oppervlakte van vertrekken		87	
Oppervlakte overige ruimtes		4,5	
Verwarming		6	
Energieprestatie		5	
Keuken		7	

Sanitair		8	
Totaal punten		226,5	
Totaal punten afgerond		227	
OUDEGRACHT 215-C	229		
Oppervlakte van vertrekken		84	
Oppervlakte overige ruimtes		4,5	
Verwarming		6	
Energieprestatie		5	
Keuken		4	
Sanitair		8	
Totaal punten		228,5	
Totaal punten afgerond		229	
OUDEGRACHT 215-D	214		
Oppervlakte van vertrekken		65	
Oppervlakte overige ruimtes		6,75	
Verwarming		4,5	
Energieprestatie		5	
Keuken		4	
Sanitair		9	
Totaal punten		214,25	
Totaal punten afgerond		214	
OUDEGRACHT 215-E	234		
Oppervlakte van vertrekken		89	
Oppervlakte overige ruimtes		6	
Verwarming		6	
Energieprestatie		5	
Keuken		4	
Sanitair		8	
Totaal punten		234	
Totaal punten afgerond		234	
OUDEGRACHT 215-F	179		
Oppervlakte van vertrekken		49	
Oppervlakte overige ruimtes		4,5	
Verwarming		3	
Energieprestatie		1	
Keuken		4	
Sanitair		8	
Totaal punten		178,5	
Totaal punten afgerond		179	
OUDEGRACHT 217	232		
Oppervlakte van vertrekken		86	
Oppervlakte overige ruimtes		6	
Verwarming		4,5	
Energieprestatie		1	
Keuken		4	
Sanitair		8	
Privé-buitenruimtes		2	

Totaal punten		231,5	
Totaal punten afgerond		232	
OUDEGRACHT 217-A	243		
Oppervlakte van vertrekken		97	
Oppervlakte overige ruimtes		4,5	
Verwarming		7,5	
Energieprestatie		5	
Keuken		4	
Sanitair		9	
Totaal punten		243	
Totaal punten afgerond		243	
OUDEGRACHT 217-B	189		
Oppervlakte van vertrekken		54	
Oppervlakte overige ruimtes		4,5	
Verwarming		6	
Energieprestatie		5	
Keuken		4	
Sanitair		8	
Totaal punten		188,5	
Totaal punten afgerond		189	
ELIGENHOF 17	229		
Oppervlakte van vertrekken		73	
Oppervlakte overige ruimtes		15	
Verwarming		7,5	
Keuken		4	
Sanitair		8	
Totaal punten		228,5	
Totaal punten afgerond		229	
ELIGENHOF 19	214		
Oppervlakte van vertrekken		76	
Oppervlakte overige ruimtes		14,25	
Verwarming		6	
Keuken		4	
Sanitair		11	
Totaal punten		214,25	
Totaal punten afgerond		214	
ELIGENHOF 21	231		
Oppervlakte van vertrekken		72	
Oppervlakte overige ruimtes		3	
Verwarming		12	
Keuken		7	
Sanitair		8	
Privé-buitenruimtes		2	
Totaal punten		231	
Totaal punten afgerond		231	
ELIGENHOF 23	216		

ELIGENHOF 25	202		
OUDEGRACHT 350	199		
OUDEGRACHT 354	235		
RIDDERSCHAPSTRAAT 2	170		

Woningwaardering Geertestraat 24

Totaal aantal punten	148
Punten vertrekken	94
Punten overige ruimten	3
Punten keuken	4
Punten sanitair	8
Punten privé-buitenruimten	2
Punten WOZ	37
Oppervlakte woonkamer (m2)	14,8
Oppervlakte keuken (m2)	8,3
Oppervlakte slaapkamer 1 (m2)	25
Oppervlakte slaapkamer 2 (m2)	23,6
Oppervlakte slaapkamer 3 (m2)	14,2
Oppervlakte badkamer (m2)	8,5
WOZ waarde (€)	185000
Energiewaardering	Bouwjaar

Van: [REDACTED]@mitros.nl>
Verzonden: donderdag 11 april 2019 13:51
Aan: Meijer, Frank
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: 2 vragen

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Gemarkeerd

Beste Frank,

Op 30 augustus 2018 hebben wij een koopovereenkomst gesloten, pas daarna konden we de toestemmingsaanvraag bij de AW indienen.

Ik heb de AW gisteren gesproken. Ze geven aan dat het dossier compleet is en dat wij hun besluit deze week nog kunnen verwachten.

De AW had vorige week nog een vraag m.b.t. de huurdersorganisatie. Ze wilde weten of HNM aan de gestelde wettelijke eisen voldeed, namelijk:

Huurdersorganisatie: vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:

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

HNM voldoet aan deze criteria:

- HNM heeft ten doel: het behartigen van de belangen van huurders;
- HNM heeft een gekozen bestuur (dat bestaat uit huurders);
- HNM heeft een website (<https://huurdersnetwerkmittros.nl/>), een jaarlijkse vergadering (bij afgelopen vergadering waren 2 monumenten-huurders aanwezig) en communiceert via nieuwsbrieven met huurders;
- Alle Mitros huurders kunnen zich aansluiten bij HNM.

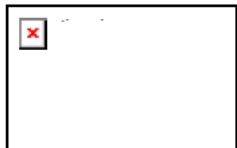
Wat betreft het wel of niet noodzakelijk zijn van de zienswijze van de huurdersorganisatie heeft de AW mij verwezen naar wetsartikel 25a, waarin het volgende staat:

- *1 Artikel 25, derde lid, onderdeel a, is niet van toepassing in geval van vervreemding van een geliberaliseerde woongelegenheid*
- *2 Artikel 25, derde lid, onderdeel a, is tevens niet van toepassing in geval van vervreemding van een potentieel te liberaliseren woongelegenheid, of in geval van vervreemding van een gemengd geliberaliseerd complex, met dien verstande dat:*
 - *a. de zienswijze, bedoeld in artikel 25, derde lid, onderdeel a, alleen dan niet bij de aanvraag hoeft te worden overlegd, indien:*
 - *1°. met de gemeente waar die woongelegenheid is gelegen op grond van artikel 44, tweede lid, van de wet, afspraken zijn gemaakt over de bouw van huurwoningen waarvan de huurprijs lager is dan het bedrag, genoemd in artikel 20, tweede lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag, en met de voorgenomen vervreemding het totale aantal in dat tijdvak te vervreemden woongelegenheden als bedoeld in dit onderdeel, niet meer bedraagt dan de op grond van die afspraken voor dat tijdvak te realiseren woningen als hiervoor bedoeld, en*
 - *2°. die woongelegenheid wordt vervreemd onder het beding dat zij ten minste zeven jaar na de eigendomsoverdracht als gevolg van de vervreemding voor verhuur met een huurprijs van ten hoogste € 850,- bestemd blijft;*

Op basis hiervan geven zij aan dat voor deze verkoop wel een zienswijze van de huurdersorganisatie nodig is, deze hebben wij van HNM ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Vastgoedontwikkelaar



T 030 [REDACTED]
E [REDACTED]@mitros.nl
W ma-di-wo-do

www.mitros.nl

Van: Meijer, Frank [REDACTED]@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 11 april 2019 11:14

Aan: [REDACTED]@mitros.nl>

Onderwerp: 2 vragen

Beste [REDACTED]

Dank voor je info voor zover!

Paar vragen nog:

Hebben jullie al reactie van de Aw gehad? Of meer algemeen: wat is nu stand van zaken? Wilde de wethouder graag even weten.

En klopt het dat er nu formeel een voorlopig koopcontract is getekend en dat je vervolgens dan wacht op toestemming Aw om het definitief te maken?

Met vriendelijke groet,

Frank Meijer
accountmanager woningcorporaties

T 06- [REDACTED]
[REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Wonen, Werken en Verblijven
maandag t/m donderdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



[REDACTED]

Van: [REDACTED]@mitros.nl>
Verzonden: dinsdag 16 april 2019 8:52
Aan: Meijer, Frank
Onderwerp: Toestemming AW voor verkoop 22 monumenten

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Gemarkerd

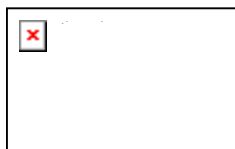
Beste Frank,

Afgelopen vrijdag hebben we het besluit van de AW over de verkoop van de 22 monumenten ontvangen. Ze hebben Mitros toestemming gegeven voor de verkoop. De AW zal de gemeente hier ook informeren.

Mitros brengt de huurders deze week op de hoogte van het besluit.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Vastgoedontwikkelaar



T 030 [REDACTED]
E [REDACTED]@mitros.nl
W ma-di-wo-do

www.mitros.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@mitros.nl>
Verzonden: donderdag 18 april 2019 17:35
Aan: Meijer, Frank
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Toestemming AW voor verkoop 22 monumenten

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Gemarkerd

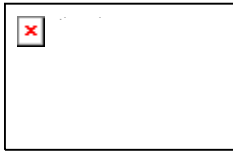
Beste Frank,

De huurders hebben vandaag een brief van ons ontvangen over het besluit van de AW.

We hebben het besluit vrijdag (12 april) ontvangen, we hebben de huurders al eerder laten weten dat de levering niet voor 1 juli zal zijn.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Vastgoedontwikkelaar



T 030 [REDACTED]
E [REDACTED]@mitros.nl
W ma-di-wo-do

www.mitros.nl

Van: Meijer, Frank [REDACTED]@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 18 april 2019 16:51
Aan: [REDACTED]@mitros.nl>
CC: [REDACTED]@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Toestemming AW voor verkoop 22 monumenten

ps misschien als input voor de brief, kan je aangeven wanneer Aw precies besloten heeft, en per wanneer de woningen dan echt overgaan naar de andere koper? en mijn collega [REDACTED] daarbij cc-en?

Met vriendelijke groet,

Frank Meijer
accountmanager woningcorporaties

T 06- [REDACTED]
[REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Wonen, Werken en Verblijven
maandag t/m donderdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Van: [redacted]@mitros.nl]
Verzonden: dinsdag 16 april 2019 8:52
Aan: Meijer, Frank
Onderwerp: Toestemming AW voor verkoop 22 monumenten

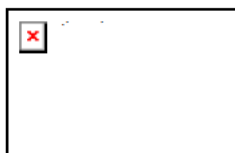
Beste Frank,

Afgelopen vrijdag hebben we het besluit van de AW over de verkoop van de 22 monumenten ontvangen. Ze hebben Mitros toestemming gegeven voor de verkoop. De AW zal de gemeente hier ook informeren.

Mitros brengt de huurders deze week op de hoogte van het besluit.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoedontwikkelaar



T 030 [redacted]
E [redacted]@mitros.nl
W ma-di-wo-do

www.mitros.nl

Van: [redacted]@mitros.nl>
Verzonden: donderdag 4 april 2019 15:16
Aan: Meijer, Frank
CC: [redacted]
Onderwerp: 22 Mitros Monumenten
Bijlagen: Basisrapport woningwaardering 06122017.xls

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Gemarkeerd

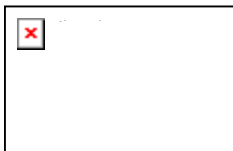
Beste Frank,

Zoals zojuist besproken stuur ik je hierbij het overzicht van de woningwaardering van de woningen (+ onderbouwing in de bijlage).

Aantal	Straat	Huisnr	Toev.	Technisch type	Monument	Te libealiseren/ geliberaliseerd	WWS-punten
Van Asch van Wijckskade 28A							
1	Van Asch van Wijckskade	28	A	Eengezinswoning	Rijksmonument	te liberaliseren	241
Oudegracht 213-217							
2	Oudegracht	215	A	Appartement	Rijksmonument	te liberaliseren	153
3	Oudegracht	213		Appartement	Rijksmonument	geliberaliseerd	181
4	Oudegracht	215		Appartement	Rijksmonument	geliberaliseerd	218
5	Oudegracht	215	B	Appartement	Rijksmonument	te liberaliseren	227
6	Oudegracht	215	C	Appartement	Rijksmonument	te liberaliseren	229
7	Oudegracht	215	D	Appartement	Rijksmonument	te liberaliseren	214
8	Oudegracht	215	E	Appartement	Rijksmonument	te liberaliseren	234
9	Oudegracht	215	F	Appartement	Rijksmonument	geliberaliseerd	179
10	Oudegracht	217		Appartement	Rijksmonument	te liberaliseren	232
11	Oudegracht	217	A	Appartement	Rijksmonument	te liberaliseren	243
12	Oudegracht	217	B	Appartement	Rijksmonument	te liberaliseren	189
Eligenhof 15-25 en Oudegracht 352-354							
	<i>Atelier Eligenhof</i>	15		<i>Atelier</i>	<i>Rijksmonument</i>	<i>nvt</i>	-
13	Eligenhof	17		Appartement	Rijksmonument	te liberaliseren	229
14	Eligenhof	19		Appartement	Rijksmonument	geliberaliseerd	214
15	Eligenhof	21		Appartement	Rijksmonument	te liberaliseren	231
16	Eligenhof	23		Appartement	Rijksmonument	te liberaliseren	216
17	Eligenhof	25		Appartement	Rijksmonument	te liberaliseren	212
18	Oudegracht	354		Appartement	Rijksmonument	geliberaliseerd	199
19	Oudegracht	352		Woon-werkwoning	Rijksmonument	te liberaliseren	-
Geertestraat 24							
20	Geertestraat	24		Eengezinswoning	Gemeentelijk	te liberaliseren	148
Ridderschapstraat 2							
21	Ridderschapstraat	2		Eengezinswoning	Gemeentelijk	te liberaliseren	170

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vastgoedontwikkelaar



T 030 [REDACTED]
E [REDACTED]@mitros.nl
W ma-di-wo-do

www.mitros.nl