

21-0032 Wob-verzoek Inventarislijst

Nr.	Document	Beoordeling	Artikel Wob	Afzender	Ontvanger
1	Brief 2008-07-11 Huurdersvisie Mitropool	Deels openbaar	10.2e	Mitropool	Mitros Wonen Utrecht
2	Brief Melding 2009-03-23 Mitros aan Vrom incl bijlagen	Deels openbaar	10.2e	Mitros Wonen Utrecht	Ministerie VROM (ILT)
2a	Bijlagen akte van oprichting monument I en II	Niet openbaar	10.2g	Veldhuizen Beens van de Castel Notarissen N.V., Mitros Monumenten B.V., Van Lanschot Bankiers	
3	Brief zienswijze Utrecht 2008-05-22 aan VROM incl overeenkomst	Deels openbaar	10.2e	Gemeente Utrecht	Ministerie VROM (ILT)
4	Email 2009-07-23 Mitros	Deels openbaar	10.2e	Mitros Wonen Utrecht	Ministerie VROM (ILT)
5	Email 2009-07-30 Mitros	Deels openbaar	10.2e	Mitros Wonen Utrecht	Ministerie VROM (ILT)

Mitros Wonen Utrecht
T.a.v. mevrouw 10.2e
Postbus 8217
3503 RE UTRECHT

Utrecht, 11 juli 2008

Geachte mevrouw 10.2e, beste 10.2e

In deze brief zal ik de zienswijze van Mitropool op de voorgenomen overdracht van een aantal monumenten (ca. 300 VHE's) kenbaar maken. Ik zal de belangrijkste punten die eerder zijn besproken kort benoemen.

Aankondiging voorgenomen transactie:

Mitropool is in december 2007 en op een aantal momenten hierna door jou geïnformeerd over het de voorgenomen overdracht van een aantal monumenten uit de portefeuille van Mitros naar een aparte organisatie. In formele zin is er hierbij sprake van vervreemding. Hierdoor is Mitropool vanuit haar positie als huurderskoepel betrokken bij deze overdracht.

Motivatie:

De motivatie die wordt gegeven voor de overdracht is helder. Een specifiek type vastgoed zoals monumenten, vraagt om een specifiek type beheer. De extra aandacht die hiervoor nodig is, zal moeten worden georganiseerd. Het feit dat Mitros er voor kiest om gebruik te maken van de expertise die al aanwezig is bij de organisatie waarmee gaat worden samengewerkt (N.V. Stadsherstel Amersfoort, 100% van De Alliantie), biedt een goed fundament waarop kan worden aangesloten.

Juridische constructie:

Wij hebben begrepen dat Mitros Monumenten formeel geen deel uitmaakt van het Mitros concern. Mitros is 100% aandeelhouder en door middel van de gekozen juridische constructie dragen beide eigenaren, Mitros en De Alliantie, de eigen lusten en lasten van het door hen ingebrachte vastgoed. Hiermee wordt voorkomen dat er vervloeiing van middelen ontstaat. Wij kunnen ons vinden in de gekozen constructie.

Positie huurders:

Mitropool hecht eraan dat de huidige rechten en plichten van de betreffende huurders niet in het gedrang komen. Naast het juridisch uitgangspunt dat koop geen huur breekt, vinden wij het van groot belang dat de dienstverlening aan de huurders gewaarborgd is. Ook vinden wij het van belang dat wij, als bewonerskoepel, onze rechten behouden.

Ten aanzien van de dienstverlening is ons toegezegd dat Mitros hiervoor zal zorgen in de beheerovereenkomst die met de nieuwe beheerder wordt gesloten. Om in geval van geschillen een objectieve toetsing op de dienstverlening te behouden, zullen jullie de Klachtencommissie voor Mitros Wonen (een onafhankelijk orgaan) verzoeken om haar werkzaamheden ook toe te passen op Mitros Monumenten BV.

Positie Mitropool:

Ten aanzien van de positie van Mitropool spraken wij af dat de positie van Mitropool ten aanzien van de over te dragen panden na de overdracht onverkort van toepassing blijft op deze panden, tenzij hierover op termijn iets anders wordt afgesproken.

Dit betekent dat Mitropool en Mitros na de overdracht met jou als directeur van Mitros Wonen Utrecht en 100% aandeelhouder van Mitros Monumenten, in onze overleggen ook zullen spreken over de monumenten die zijn overgedragen.

Zienswijze:

Op basis van de informatie die Mitropool heeft ontvangen en de toelichting die hierop is gegeven, oordeelt Mitropool positief over de voorgenomen transactie. Wat Mitropool betreft kan Mitros de transactie effectueren.

10.2e

hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

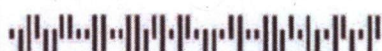
bet,

ol

Huizen: 209049273
 Gemeente: 209049271

Mitros
 ONTVANGEN WWI / ABC
 26 MRT 2009

Ministerie van VROM
 Lpc 210
 T.a.v. mevrouw **10.2e**
 Postbus 30941
 2500 GX DEN HAAG



datum 23 maart 2009
 kenmerk 2598958/Stichting Mitros/MWU/PFB
 betreft Overdracht Monumenten

209048634

WWI / ABC	
3159047	1321669
Datum: 26 MAART 2009	
2009025606	
10.2e	
Na behandeling retour archief	
31.7.2009 EH	
Deponeren dd.	

Wonen

Vlampijstraat 101
 3534 AR Utrecht
 Postbus 8217
 3503 RE Utrecht

T 0900-2452452
 F 0900-2452455
 I www.mitros.nl

KvK 30136131
 Postbank 1271

Geachte mevrouw **10.2e**

Inleiding:

In deze brief zal ik u informeren over een verandering die Stichting Mitros wil doorvoeren in het beheer van haar monumenten. Omdat deze verandering de overdracht van een aantal woongelegenheden betreft, is er sprake van een meldingsplichtig besluit conform artikel 11 d Bbsh.

Ik zal allereerst beschrijven welke wijziging wij willen doorvoeren en wat onze beweegredenen hiervoor zijn. Vervolgens zal ik beschrijven wat de omvang van de overdracht is en op welke wijze een en ander organisatorisch wordt geregeld. Tot slot zal ik beschrijven wat de gevolgen hiervan zijn voor huurders en hoe wij deze gevolgen zullen opvangen.

Bij deze brief treft u tevens de bijlagen die worden vermeld in uw brieven d.d. 22 mei 2008 (WWI/ABC 2008052058) en 30 mei 2008 (WWI/ABC 2008055243).

Monumenten; een specifiek onderdeel binnen portefeuille, specialistische kennis gewenst:

Mitros is één van de grootste bezitters van monumenten in Nederland. Het overgrote deel van dit bezit staat in de Utrechtse binnenstad. Bekende voorbeelden zijn de panden Achter Sint Pieter 13, Kromme Nieuwegracht 43 ('de Truttige Tuy') en Voorstraat 90 'De Industrie'.

De monumenten van Mitros vertegenwoordigen op een aantal punten een hoge waarde. Allereerst is er sprake van een hoge cultuur-historische waarde. Daarnaast is er sprake van (potentiële) volkshuisvestelijke waarde. Tot slot is er een aanzienlijke financiële waarde (vastgoedwaarde).

L 2058

Het is evident dat het beheer van monumenten wezenlijk verschilt van het beheer van 'gewoon' corporatiebezit. Het meest duidelijke voorbeeld hiervan zijn zaken die betrekking hebben op het onderhoud van de panden, maar ook beleid dat betrekking heeft op prijs, kwaliteit en doelgroep verschilt aanmerkelijk.

Tot op heden heeft Mitros haar monumenten op eenzelfde wijze beschouwd als de rest van haar bezit. Dit vinden wij, gezien de omvang van onze monumentenportefeuille, ongewenst. Ook vanuit onze rol in de stad willen wij een meerwaarde leveren met onze monumenten.

Samenwerking noodzakelijk voor maximale meerwaarde:

Wij zijn daarom op zoek gegaan naar een organisatievorm waarbij onze monumenten op een passende wijze worden beheerd en beschouwd. In eerste instantie is onderzocht of dit binnen de bestaande Mitros organisatie kon worden ondergebracht. Gezien de benodigde specifieke kennis en, in vergelijking met het regulier bezit, relatief beperkte omvang van de portefeuille, zou dit niet leiden tot een maximale meerwaarde. Er is daarom gezocht naar een logische partij om een samenwerking mee te starten. Deze partij is gevonden in NV Amersfoortse Maatschappij tot Stadsherstel in Amersfoort (Stadsherstel Amersfoort). Stadsherstel Amersfoort is een dochter van collega woningcorporatie De Alliantie uit Huizen. Hiermee is een partij gevonden die beschikt over een grote hoeveelheid kennis en ervaring op het gebied van het beheer en de ontwikkeling van monumentale panden.

Omvang overdracht:

Er zullen circa 274 verhuureenheden (zowel zelfstandige- als onzelfstandige eenheden) worden overgedragen.

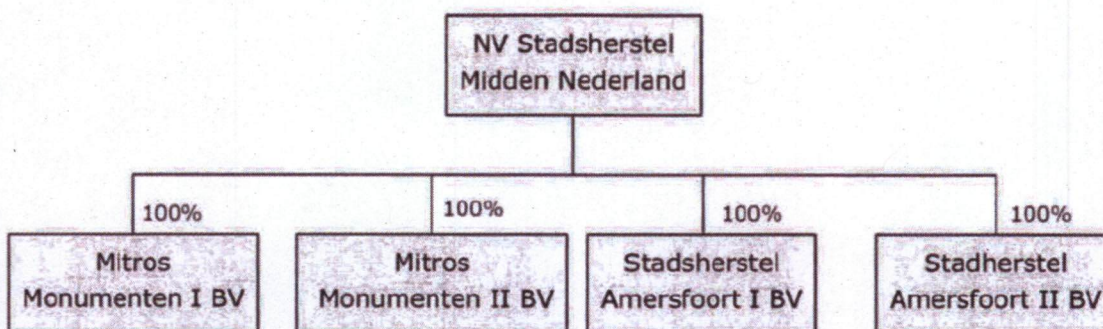
Voor een deel van de panden die worden overgedragen geldt dat eerdere voornemens om de panden te verkopen worden verlaten. Dit betekent dat deze panden voornamelijk in de verhuur blijven en daarmee gewoon beschikbaar blijven voor woningzoekenden.

Nieuwe organisatie:

Het bovenstaande leidt ertoe dat zo spoedig mogelijk na het verkrijgen van toestemming van uw Ministerie, een deel van de monumenten van Mitros zullen worden ondergebracht in aparte BV's. Mitros is 100% aandeelhouder van de BV's (rijks en niet-rijks) die de panden van Mitros bevatten. Dit betekent dat de zeggenschap en invloed uiteindelijk bij Mitros blijven. Het overkoepelende monumentenfonds zal een fondsbeheerder aanstellen die in opdracht van de aandeelhouders aan het werk gaat.

Doordat de (letter)aandelen gescheiden zijn, blijft elk van de eigenaren (Mitros en De Alliantie) verantwoordelijk voor de lusten en lasten van het eigen 'bezit'. Dit geldt zowel voor beleidsmatige als financiële aangelegenheden.

Schematisch:



In de praktijk betekent dit dat het monumentenfonds als nieuwe eigenaar het totale beheer (verhuurmutatieproces, onderhoud en beleidsontwikkeling) zal uitvoeren. Voor operationele zaken wordt gebruik gemaakt van Zinnig Beheer BV, een vastgoedbeheerorganisatie met een bewezen ervaring op het gebied van het beheer van monumentale panden.

Er zal periodiek met de fondsbeheerder worden overlegd over de wijze waarop de dienstverlening plaatsvindt en de tevredenheid van de huurders hierover. Belangrijke doelstellingen zijn optimalisatie van beheer en exploitatie. Voorts zal worden gezien in hoeverre middels een actief portefeuillebeleid meerwaarde voor zowel de stad als de portefeuille kan worden gecreëerd.

Relatie Gemeente Utrecht:

Naast uw ministerie, zal ook de Gemeente Utrecht een positieve zienswijze moeten geven over de voorgenomen transactie. De Gemeente Utrecht heeft een rol in dit traject vanuit enerzijds de erfpachtvoorwaarden en anderzijds de prestatieafspraken tussen de Gemeente Utrecht en corporaties.

In principe is in de voorbesprekingen met de Gemeente Utrecht gesproken over een overdracht op basis van het behoud van geldende rechten en plichten. Achterliggende gedachte is dat de transactie in de praktijk zeer beperkte gevolgen zal hebben voor de positie van de onderhavige panden en huurders.

Woningen binnen / buiten gereguleerd gebied:

Een deel van de woningen (145 VHE's) die zullen worden overgedragen bevindt zich in het gereguleerde gebied. Dit zijn de VHE's met een bestemming 'Sociale huur'. Deze

woningen dienen, volgens afspraken tussen Mitros en de Gemeente Utrecht, te worden verhuurd als sociale huurwoning (huursubsidiegrens).

Een ander deel van de woningen bevindt zich buiten het gereguleerde gebied. Dit zijn de VHE's met de bestemmingen 'Wonen' en 'Huidig gebruik' (resp. 112 VHE's en 17 VHE's).

Omdat met de Gemeente Utrecht in principe is afgesproken dat de overdracht onder behoud van huidige rechten en plichten zal plaatsvinden, wijzigt deze positionering niet. Dit betekent dat de geldende bestemmingen en positioneringen blijven gehandhaafd en deze overdracht niet leidt tot een afname in de beschikbare voorraad sociale huurwoningen in de Utrechtse Binnenstad.

Gevolgen huurders Mitros:

De gevolgen van bovengenoemde verandering zijn voor de huurders van Mitros gering. Hoewel er formeel sprake is van een andere eigenaar, blijft Mitros duidelijk herkenbaar in de tenaamstelling 'Mitros Monumenten'. De huisstijl van het monumentenfonds zal zoveel mogelijk aansluiten bij de huisstijl van Mitros. De naam van de 'monumentenorganisatie' is daarom even eenvoudig als doeltreffend gehouden met: 'Mitros Monumenten'.

In de beheeropdracht die de directeur van NV Stadsherstel Midden Nederland ontvangt van Mitros zal het beleid van Mitros zichtbaar zijn. Met name zaken als een verantwoord volkshuisvestelijk beleid, klantgerichtheid en huurdersparticipatie zullen hierin expliciet aandacht krijgen.

De belangrijkste verandering is dat de huurders na de overdracht met vragen terecht kunnen bij Zinnig Beheer BV. Zinnig Beheer BV zal vervolgens zorgen voor een juiste afhandeling van de vraag en de gewenste acties uitzetten. Uitgangspunt is dat de dienstverlening gericht moet zijn op een pro-actieve klantgerichte benadering. Voor bijzondere onderhoudswerkzaamheden zal contact worden gelegd met aannemersbedrijven die ervaring hebben met het in stand houden van monumentale panden.

Huurdersorganisatie en huurders:

De huurdersorganisatie van Mitros, Mitropool, heeft zich positief uitgelaten over het onderbrengen van een aantal Mitros monumenten in een externe organisatie. Een schriftelijke bevestiging hiervan treft u als bijlage bij deze brief aan.

De huurders van Mitros zullen tijdig worden geïnformeerd over de voorgenomen wijziging. Mitros zal het communicatie moment in samenspraak met de Gemeente Utrecht en huurdersorganisatie bepalen.

Bijlagen:

De volgende bijlagen treft u bij deze brief aan, of zullen op korte termijn worden nagestuurd:

- keachte op huurdersvereniging.*
- Ingevuld en ondertekend meldingsformulier (bijlage II MG 2006-06)
 - Overzicht over te dragen objecten incl. WOZ waardering¹
 - De zienswijze van huurdersorganisatie Mitropool
 - Concept-koopovereenkomst en alle bij verkoop overeengekomen voorwaarden (wordt nagezonden)
 - Verklaring dat verkoop een verkoop aan 100% dochter of verbinding betreft (wordt nagezonden)
 - Zienswijze Gemeente Utrecht (wordt nagezonden)
 - Afschriften oprichtingsaktes Mitros Monumenten I / II
- Akte van oprichting.*
- beheer ook met zinnig beheer.*

Vragen:

Mocht u naar aanleiding van deze melding nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met 10.2e. Hij is bereikbaar via 10.2e of via

10.2e @mitros.nl.

Ik zie uw reactie op deze melding met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

10.2e 10.2e

Algemeen directeur Stichting Mitros

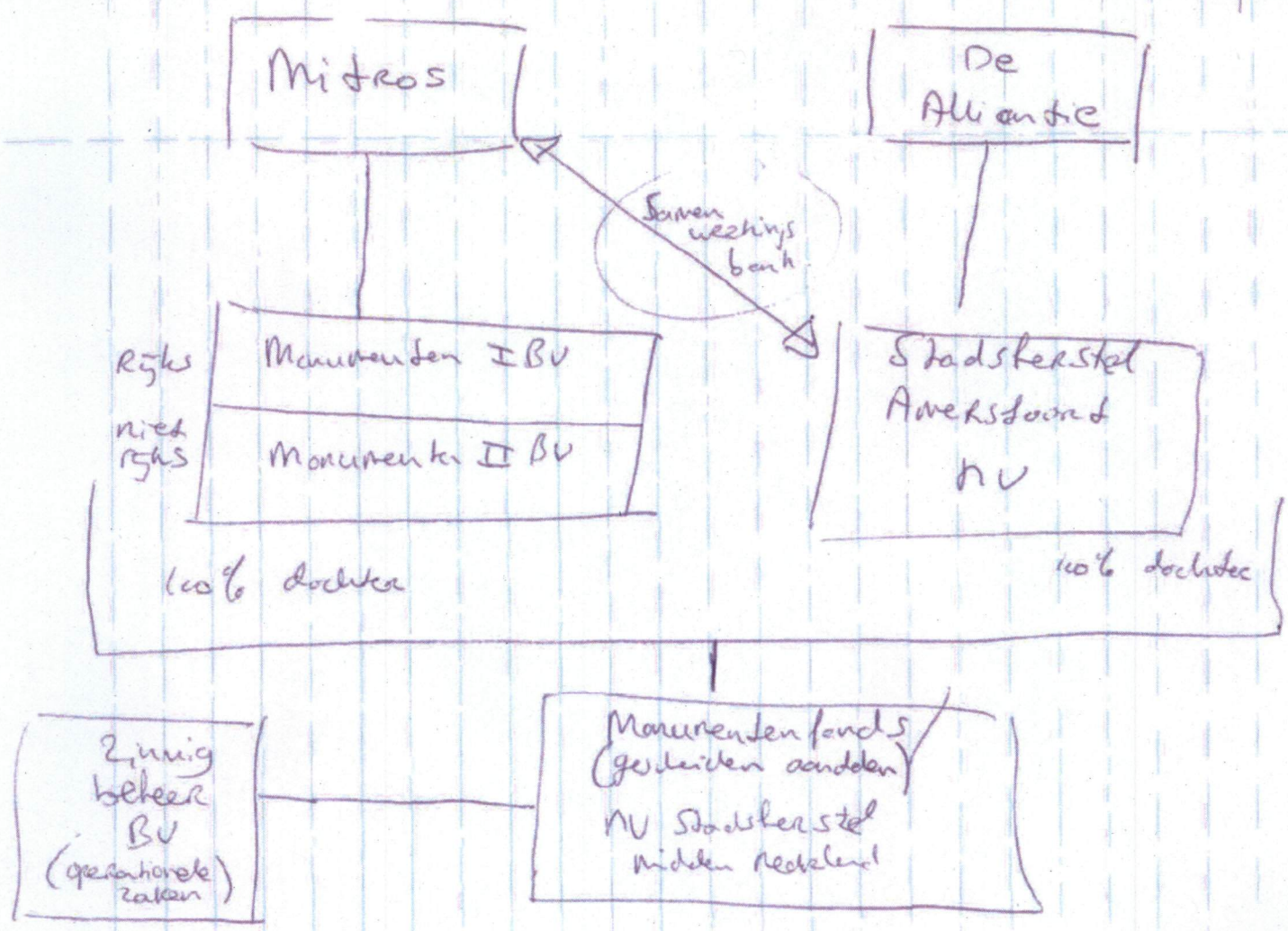
10.2e

we niet aanverig.

- ⊖ Bijlage kwaliteits aspecten is op 2 eurs*
- ⊖ Ook met gemeente over afspraken.*

¹ Conform afspraak VROM/ Mitros d.d. 15 juli 2008

~~Monumentenfond~~



ONTVANGEN WWI / ABC

26 MRT 2009



Bijlage:

Meldingsformulier

2009025806

**Gegevens corporatie**

Naam: Stichting Mitros
L-nummer: 2058
Postadres: Postbus 8217
3503 RE Utrecht
KvK-nummer: 30136131

Gegevens koper

Naam: Mitros Monumenten I BV en Mitros Monumenten II BV
Postadres: Postbus 8217
3503 RE Utrecht
KvK-nummer: 30234455 / 30234458

Te verkopen woningen

Aantal woningen: 274
Adressen woningen: Zie bijgevoegde lijst

Plaats: Utrecht o.p.

Reden van verkoop: zie begeleidend schrijven

Aangeboden aan

Huurders: ja/nee*
Wijze van aanbieden:

Reactie huurders:

Andere toegelaten instellingen instellingen: ja/nee*

zo ja, welke



.....
reacties van deze instellingen (als bijlage bijvoegen)

Taxatie

(Taxatierapport met een taxatie van de onderhandse verkoopwaarde van de te verkopen woningen, vrij van huur en gebruik als bijlage meezenden) *zie afspraak 15-7-2008 (bijlage)*

Taxatiewaarde totaal: €

Taxatiewaarde per woning per type: €

€

€

Verkoopprijs

Verkoopprijs totaal: €

Verkoopprijs > 90% van taxatiewaarde: ja/nee*

Indien verkoopwaarde < 90% gemotiveerd ontheffing vragen op grond van artikel 11c, vierde lid Bbsh.

Overleg met gemeente

Prestatieafspraken over verkoop van deze woningen: ja/nee*

(indien ja, afspraken als bijlage meezenden)

Zienswijze gemeente reeds gevraagd: ja/nee*

(indien aanwezig bijvoegen) *wordt nagezonden*

Overleg met huurders

Zienswijze huurdersorganisatie als bijlage meezenden.

Heeft er over de verkoop overleg met de huurders plaatsgevonden: ja/nee*

zie bijlage.

Sociaal verhuurbedrag koper

Verklaring van de koper met betrekking tot het sociaal huurbedrag bijvoegen.

zie begeleidend schrijven

Bonafiditeit koper

Is nagegaan of de koper kredietwaardig is?:

ja/nee*

(bankgarantie als bijlage meezenden)

zie begeleidend schrijven.



Is, naar opgave van de koper, deze (rechts-)persoon of zijn bestuurder(s), op dit moment in Nederland of elders, partij in juridische procedures met betrekking tot surséance van betaling of faillissement?: ~~ja~~/nee*

Is, naar opgave van de koper, deze (rechts-)persoon of zijn bestuurder(s), de laatste 10 jaar in Nederland of elders, partij geweest in juridische procedures met betrekking tot surséance van betaling of faillissement?: ~~ja~~/nee*

Is, naar opgave van de koper, deze (rechts-)persoon of zijn bestuurder(s) op dit moment partij in een strafrechtelijke procedure?: ~~ja~~/nee*

Is, naar opgave van de koper, deze (rechts-)persoon of zijn bestuurder(s) de laatste vijf jaar partij geweest in een strafrechtelijke procedure?: ~~ja~~/nee*



Ondertekening

De ondergetekende:

Naam: 10.2e

Functie: Algemeen Directeur Stichting Mitros

ten deze rechtens vertegenwoordigend de in dit formulier genoemde toegelaten instelling (verkoper), verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld.

Plaats: Utrecht

Datum: maart 2009

Handteke

10.2e

De ondergete

Naam: 10.2e

Functie: Directie / bestuurder NV Amersfoortse hvg. RA Stadsherstel

ten deze rechtens vertegenwoordigend de in dit formulier genoemde koper, verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld.

Plaats: Utrecht

Datum: maart 2009

Handtekeni

10.2e

Bijlage:

Overzicht over te dragen objecten incl.
WOZ-waardering

Bijlage:

Zienswijze huurdersorganisatie Mitropool

Mitros Wonen Utrecht
T.a.v. mevrouw 10.2e
Postbus 8217
3503 RE UTRECHT

Utrecht, 11 juli 2008

Geachte mevrouw 10.2e beste 10.2e

In deze brief zal ik de zienswijze van Mitropool op de voorgenomen overdracht van een aantal monumenten (ca. 300 VHE's) kenbaar maken. Ik zal de belangrijkste punten die eerder zijn besproken kort benoemen.

Aankondiging voorgenomen transactie:

Mitropool is in december 2007 en op een aantal momenten hierna door jou geïnformeerd over het de voorgenomen overdracht van een aantal monumenten uit de portefeuille van Mitros naar een aparte organisatie. In formele zin is er hierbij sprake van vervreemding. Hierdoor is Mitropool vanuit haar positie als huurderskoepel betrokken bij deze overdracht.

Motivatie:

De motivatie die wordt gegeven voor de overdracht is helder. Een specifiek type vastgoed zoals monumenten, vraagt om een specifiek type beheer. De extra aandacht die hiervoor nodig is, zal moeten worden georganiseerd. Het feit dat Mitros er voor kiest om gebruik te maken van de expertise die al aanwezig is bij de organisatie waarmee gaat worden samengewerkt (N.V. Stadsherstel Amersfoort, 100% van De Alliantie), biedt een goed fundament waarop kan worden aangesloten.

Juridische constructie:

Wij hebben begrepen dat Mitros Monumenten formeel geen deel uitmaakt van het Mitros concern. Mitros is 100% aandeelhouder en door middel van de gekozen juridische constructie dragen beide eigenaren, Mitros en De Alliantie, de eigen lusten en lasten van het door hen ingebrachte vastgoed. Hiermee wordt voorkomen dat er vervloeiing van middelen ontstaat. Wij kunnen ons vinden in de gekozen constructie.

Positie huurders:

Mitropool hecht eraan dat de huidige rechten en plichten van de betreffende huurders niet in het gedrang komen. Naast het juridisch uitgangspunt dat koop geen huur breekt, vinden wij het van groot belang dat de dienstverlening aan de huurders gewaarborgd is. Ook vinden wij het van belang dat wij, als bewonerskoepel, onze rechten behouden.

Ten aanzien van de dienstverlening is ons toegezegd dat Mitros hiervoor zal zorgen in de beheerovereenkomst die met de nieuwe beheerder wordt gesloten. Om in geval van geschillen een objectieve toetsing op de dienstverlening te behouden, zullen jullie de Klachtencommissie voor Mitros Wonen (een onafhankelijk orgaan) verzoeken om haar werkzaamheden ook toe te passen op Mitros Monumenten BV.

Positie Mitropool:

Ten aanzien van de positie van Mitropool spraken wij af dat de positie van Mitropool ten aanzien van de over te dragen panden na de overdracht onverkort van toepassing blijft op deze panden, tenzij hierover op termijn iets anders wordt afgesproken.

Dit betekent dat Mitropool en Mitros na de overdracht met jou als directeur van Mitros Wonen Utrecht en 100% aandeelhouder van Mitros Monumenten, in onze overleggen ook zullen spreken over de monumenten die zijn overgedragen.

Zienswijze:

Op basis van de informatie die Mitropool heeft ontvangen en de toelichting die hierop is gegeven, oordeelt Mitropool positief over de voorgenomen transactie. Wat Mitropool betreft kan Mitros de transactie effectueren.

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Mitropool

Bijlage:

Afschriften oprichtingsaktes Mitros Monumenten BV's

Burgemeester en Wethouders

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 030 - 286 10 00 Fax 030 - 286 12 24
www.utrecht.nl



WWI	10.2e
Zaak	315984
Datum	ABC 2009045299
	03 IIII 2009

10.2e

Ministerie van VROM
Directie Stad en Regio
IPC 210

Postbus 30941

2500 GX DEN HAAG



4e	11 AUG 2009
Na behandeling retour archief	
Deponeren dd.	

Behandeld door 10.2e
Doorkiesnummer 10.2e
E-mail 10.2e@utrecht.nl
Bijlage(n) -
Uw kenmerk WWI/ABC 2008052058
Uw brief van 22 mei 2008

Datum 30 juni 2009
Ons kenmerk SO 09.052790
Onderwerp Zienswijze bij melding overdracht monumentaal bezit MITROS
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

Op 23 maart 2009 is U door stichting MITROS meegedeeld dat er plannen zijn om 274 verhuureenheden met monumentenstatus over te dragen aan een dochter/ verbinding. (273 verhuureenheden zijn in de gemeente Utrecht gelegen en 1 verhuureenheid is in de gemeente Bunnik gelegen). De voorgenomen overdracht is overeenkomstig het BBSH en MG2006-06 aangemeld door stichting MITROS. Teneinde een vlotte doorgang van de behandeling te bewerkstelligen stuur ik U de zienswijze van de gemeente Utrecht bij deze aanmelding.

De formele melding van stichting MITROS is sluitstuk op uitvoerig overleg tussen gemeente en stichting MITROS, waarbij vanuit monumentaal oogpunt de overdracht zeer gewenst is. Zie hiervoor de bijlage Kwaliteitsaspecten monumenten MITROS in Monumentenfonds van 10 april 2008.

Ten aanzien van volkshuisvestelijke aspecten zijn er afspraken gemaakt met stichting MITROS. Deze afspraken zijn vastgelegd in bijgevoegde overeenkomst. Ik ga er daarbij van uit dat de zeggenschap over de dochter/ verbinding toelaat dat stichting MITROS aanspreekbaar blijft op de afspraken.

Met stichting MITROS is op hoofdlijnen het volgende afgesproken:

- geen verkopen van deze woningen in de wijken 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 stichting Woningnet, en
 - er mogen als gevolg van deze overdracht geen gevolgen zijn voor de afspraken over de kernvoorraad
- Met stichting MITROS is een zorgvuldig traject van communicatie naar de betrokken huurders en huurdersverenigingen overeengekomen.

Ik kan u medelen dat gemeente Utrecht kan instemmen met de voorgenomen overdracht.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris

De burgemeester

10.2e

10.2e

OVEREENKOMST

De ondergetekende(n):

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **GEMEENTE UTRECHT**, kantoorhoudende te 3512 GG Utrecht, Korte Minrebroederstraat 2 (correspondentieadres: Postbus 8613, 3503 RP Utrecht);

hierna ook genoemd: "de gemeente"; en

2. de stichting: "**STICHTING MITROS**", gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 3562 GB Utrecht, Einsteindreef 133, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Midden-Nederland onder dossiernummer 30136131;

hierna ook genoemd: "Mitros";

in aanmerking nemende:

- dat Mitros om haar moverende redenen voornemens is aan haar in erfpacht uitgegeven rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, alsmede beschermde stads- en dorpsgezichten, zoals gespecificeerd op een aan deze overeenkomst gehechte lijst, hierna ook te noemen: "de monumenten", over te dragen aan speciaal daarvoor opgerichte besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, hierna ook te noemen: "de monumentenvennootschappen";
de hiervoor omschreven overdracht van de monumenten aan de monumentenvennootschappen hierna ook te noemen: "de overdracht";
- dat de gemeente bereid is hieraan medewerking te verlenen, mits aan een aantal voorwaarden is voldaan;

verklaren, ter uitvoering van het vorenstaande, het navolgende overeen te komen:

- A. Mitros verplicht zich in de tussen Mitros en de besloten vennootschappen te sluiten overeenkomsten het navolgende op te nemen:

1. in afwijking van het bepaalde in de Prestatieafspraken 2007-2010 mogen na de overdracht de monumenten niet zonder schriftelijke toestemming van de gemeente worden verkocht;
 2. de overdracht mag geen nadelige gevolgen hebben voor de ten tijde van de juridische levering van de monumenten aan de monumentenvennootschappen bestaande dan wel reeds ondertekende huurovereenkomsten;
 3. na de overdracht dienen de monumentenvennootschappen een huurbeleid te gaan voeren met inachtneming van alle regels zoals deze voor sociale verhuurders gelden ten tijde van de juridische levering;
 4. de monumentenvennootschappen dienen bij de bepaling van de maximaal redelijke huur de regels omtrent de monumentenopslag in acht te nemen, inhoudende een maximale opslag voor:

- rijksmonumenten:	30%;
- gemeentelijke monumenten mits deze binnen bestaand Aangewezen Stadsgezicht liggen:	15%;
- overige monumenten	nihil;
 5. voordat met de verhuur van huurwoningen met een aanvangshuur tot de maximale huurprijsgrens (exclusief de hiervoor vermelde monumentenopslag) (thans zeshonderd éénentwintig euro en achtenzeventig eurocent (€ 621,78) een aanvang wordt genomen, dient over de daarbij te volgen procedure van werving en selectie van gegadigden in overleg te worden getreden met de directeur van WoningNet BV casu quo Het Vierde Huis, gevestigd te Utrecht. Vorenbedoelde huurwoningen kunnen uitsluitend worden toegewezen aan gegadigden, die vooraf zijn goedgekeurd door de directeur van WoningNet casu quo Het Vierde Huis alsmede met inachtneming van de door deze directeur aangegeven volgorde.
- B. Mitros blijft voor de gemeente aanspreekpunt voor het beleid, de verhuur en het beheer van de monumenten.
- C. Ter voldoening aan de hiervoor onder A. genoemde verplichtingen zullen de navolgende artikelen in de tussen Mitros en de monumentenvennootschappen te sluiten overeenkomsten letterlijk worden opgenomen:

"OMSCHRIJVING BIJZONDERE VERPLICHTINGEN KOPER/KETTINGBEDING

Verkoper legt bij dezen aan koper de navolgende verplichtingen op, welke door koper worden aanvaard:

1. *koper mag het verkochte niet zonder schriftelijke toestemming van de gemeente Utrecht verkopen;*

2. koper dient een huurbeleid te gaan voeren met inachtneming van alle regels zoals deze voor sociale verhuurders gelden ten tijde van de ondertekening van de onderhavige akte;
3. koper dient bij de bepaling van de maximaal redelijke huur de regels omtrent de monumentenopslag in acht te nemen, inhoudende een maximale opslag voor:
 - rijksmonumenten: dertig procent (30%);
 - gemeentelijke monumenten mits deze binnen bestaand Aangewezen Stadsgezicht liggen: vijftien procent (15%);
 - overige monumenten: nihil;
4. koper dient voordat met de verhuur van de tot het verkochte behorende sociale huurwoningen een aanvang wordt genomen over de daarbij te volgen procedure van werving en selectie van gegadigden in overleg te treden met de directeur van de WoningNet B.V. casu quo Het Vierde Huis, gevestigd te Utrecht. Het bepaalde in de Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht 1997 of de daarvoor in de plaats tredende regeling is in deze van toepassing. Dit houdt in, dat huurwoningen met een aanvangshuur tot de maximale huurprijsgrens (exclusief de hiervoor vermelde monumentenopslag) (thans zeshonderd éénentwintig euro en achtenzeventig eurocent (€ 621,78) uitsluitend toegewezen kunnen worden aan gegadigden, die vooraf zijn goedgekeurd door de directeur van WoningNet casu quo Het Vierde Huis alsmede met inachtneming van de door deze directeur aangegeven volgorde;
5. bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding dan wel vestiging van een zakelijk recht daarop van het verkochte is koper verplicht in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de in de artikelen 1. tot en met 4. en de in dit artikel vermelde bepalingen, voor zover deze bepalingen nog van toepassing zijn, in hun geheel aan elke opvolger van het recht van eigendom of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht op te leggen en ten behoeve van verkoper en de gemeente Utrecht te bedingen en aan te nemen.
6. Onder vervreemding wordt mede verstaan de overdracht in eigendom, het aangaan van de verplichting tot levering ingevolge koopovereenkomst of enige andere titel, inbreng in een (personen)vennootschap alsmede de verkoop door een hypotheekhouder, beslaglegger of faillissementscurator, overdracht van economische eigendom, splitsing in appartementsrechten, uitgifte in erfpacht of opstal of anderszins met beperkte rechten bezwaren."

De gemeente verklaart hierbij akkoord te gaan met bovenvermelde artikelen en derhalve bij dezen toestemming te verlenen aan Mitros voor de overdracht van de monumenten aan de monumentenvennootschappen.

Aldus overeengekomen te op2009.

Gemeente Utrecht,
Wethouder, namens college B&W:

Stichting Mitros
directeur:

10.2e

10 april 2008, 10.2e

KWALITEITSASPECTEN MONUMENTEN MITROS IN MONUMENTENFONDS

Voor de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten die Mitros Wonen inbrengt in het Monumentenfonds dat door Mitros Wonen en De Alliantie gezamenlijk wordt opgezet worden kwalitatieve aspecten in acht genomen. Mitros Wonen neemt die aspecten op in de prestatieafspraken met het fonds.

Conform de statutaire doelstelling van het fonds worden de monumenten in stand gehouden met in achtneming van de monumentale status van de panden. Dat impliceert onder meer een regulier onderhoud en - waar nodig - een inhaalslag op het vlak van groot onderhoud en restauratie.

De volgende algemene uitgangspunten en maatregelen gelden daarbij.

- Het fonds zal periodiek bouwkundige opnamen (laten) uitvoeren dan wel bestaande opnamen actualiseren voor alle monumenten om inzicht te krijgen in de huidige onderhoudstoestand. Alle panden zijn binnen xx maanden geïnspecteerd.
- Het fonds zal in samenspraak met de sectie Monumenten van de gemeente Utrecht algemene uitvoeringsvoorschriften opstellen voor restauraties van en het reguliere en groot onderhoud aan de panden.
- Het fonds stelt binnen xx maanden onderhouds- en restauratieplannen op. De sectie Monumenten van de gemeente Utrecht zal zich inspannen subsidie van de rijksoverheid te helpen verkrijgen voor de instandhouding van rijksmonumenten.
- Het fonds en de sectie Monumenten van de gemeente Utrecht voeren periodiek overleg over de instandhouding van monumenten en over eventuele vergunningsaanvragen.
- Het fonds en de gemeente Utrecht zetten zich gezamenlijk in de cultuurhistorische rijkdom van het bezit uit te dragen. Te denken valt aan openstellingen voor publiek en bijdragen aan publicaties en rondleidingen.
- Indien het opstellen van een onderhouds- of restauratieplan dit wenselijk maakt, wordt door het fonds een nadere waardestelling opgesteld of bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. De sectie Monumenten van de gemeente Utrecht biedt daarbij ondersteuning.
- Het fonds zal - indien bijzondere monumentale aspecten dat ingeven - bijzondere bepalingen in haar huurcontracten opnemen teneinde deze monumentale aspecten te waarborgen.

Gezien de bijzondere en hoge monumentale kwaliteiten van Manenburg 1 en 2 (3512 XP Utrecht), Koningslaan 1 (3981 HD Bunnik) en Kromme Nieuwegracht 43 (3512 HE Utrecht) zullen het fonds en de gemeente Utrecht in overleg treden indien het fonds deze panden wil vervreemden. De gemeente Utrecht verkrijgt een recht van eerste koop op deze panden.

[NB genoemde termijnen nader te bepalen en eventueel te faseren, waarbij het redelijk is dat het fonds niet in zeer korte tijd kan beschikken over onderhouds- en restauratieplannen.

10.2e

Van: 10.2e @mitros.nl]

Verzonden: donderdag 23 juli 2009 16:47

Aan: 10.2e

Onderwerp: Uw verzoek om aanvullende stukken inzake aanvraag monumentenfonds Stichting Mitros

Bijlagen: Scan - ovk afspraken na overdracht monumentaal bezit - 20090610100212911.pdf

Geachte heer 10.2e,

Bedankt voor uw reactie.

Het bezit wordt gewaardeerd door middel van de DCF methode waarbij toetsing door externe taxateur plaatsvindt voor 1/3^e deel van het totaal.

De prijs die betaald wordt is de waarde in verhuurde staat plus een opslag voor het "uitpondvoordeel" (dit is het verschil tussen de leegwaarde en de waarde in verhuurde staat). *= overhuurde staat?*

Het waarderen van de panden is nog niet afgerond. Derhalve is nog onduidelijk welke prijs betaald wordt. Naar verwachting zal de prijs, vanwege de vakanties, medio september bekend zijn.

Voor nadere informatie over de waardering verwijs ik u graag door naar onze fiscalist 10.2e, te bereiken via telefoonnummer 10.2e. Hij is eveneens intern projectleider van het Monumentenfonds bij Mitros.

De overeenkomst met de Gemeente is door onze directie ondertekend (zie bijlage), wij hebben echter van de Gemeente Utrecht geen ondertekende versie ontvangen. Desgewenst verzoek ik de Gemeente Utrecht alsnog deze overeenkomst getekend aan u te verzenden.

Ik verneem dit graag van u.

** verhuurde staat. => de woning.*

Met vriendelijke groet,

+

10.2e
Mitros** vakantie.*10.2e
Afdeling Verkoop10.2e @mitros.nl
10.2e

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 10.2e [mailto:10.2e@minvrom.nl]

Verzonden: donderdag 23 juli 2009 14:28

Aan: 10.2e

Onderwerp: RE: Uw verzoek om aanvullende stukken inzake aanvraag monumentenfonds Stichting Mitros

Beste 10.2e

Bedankt voor uw stukken.

In het concept koopovereenkomst is niets genoemd over de koopprijs.
Ik wil graag weten welke prijs wordt betaald en op basis waarvan deze is vastgesteld.

Heeft u een ondertekende versie van de overeenkomst met de gemeente?

23-7-2009

10.2e

Beleidsmedewerker volkshuisvesting

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie
 Directie ABC (Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties)



10.2e



10.2e



10.2e

Van: 10.2e [mailto:10.2e@mitros.nl]

Verzonden: donderdag 23 juli 2009 9:16

Aan: 10.2e

Onderwerp: Uw verzoek om aanvullende stukken inzake aanvraag monumentenfonds Stichting Mitros

Geachte heer 10.2e,

Zoals wij vandaag telefonisch bespraken, stuur ik u de volgende stukken toe zodat besluitvorming over de aanvraag van Stichting Mitros aangaande de vorming van een monumentenfonds door VROM plaats kan vinden.

- de aktes van overdracht rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten,
- de statuten en meest recente statutenwijziging van de NV,
- de uitgifte van aandelen van de NV,
- het meldingsformulier met begeleidend schrijven,
- de zienswijze van de Gemeente Utrecht, waarin verwezen wordt naar,
- de overeenkomst tussen Gemeente Utrecht en Mitros
- de bijlage Kwaliteitsaspecten.

De beheerovereenkomst met Zinnig is tot op heden nog niet beschikbaar, deze kan ik u derhalve niet ter beschikking stellen op dit moment.

Ik hoop u hiermee voldoende informatie ter beschikking gesteld te hebben om de besluitvorming rond te maken. Voor vragen kunt u altijd contact opnemen via telefoonnummer 10.2e of via dit e-mailadres.

Met vriendelijke groet,

Mitros

10.2e

Afdeling Verkoop

10.2e @mitros.nl

10.2e

 Disclaimer

Deze email en alle hiermee verzonden bestanden zijn vertrouwelijk en alleen bestemd voor diegene aan wie de e-mail is geadresseerd. Indien u ten onrechte deze email heeft ontvangen waarschuw dan de systeembeheerder (support@mitros.nl). Stichting Mitros wijst iedere

10.2e**Van:** **10.2e** @mitros.nl]**Verzonden:** donderdag 30 juli 2009 10:28**Aan:** **10.2e****Onderwerp:** FW: goedkeuring fiscus

ter info

Mitros**10.2e**
Afdeling Verkoop**10.2e** @mitros.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: **10.2e****Verzonden:** donderdag 30 juli 2009 10:26**Aan:** **10.2e****Onderwerp:** RE: goedkeuring fiscus

De verkoopprijs is gebaseerd op de fiscale waardering van de panden uit hoofde van de VSO2. Vanwege het feit dat de transactie binnen "Mitros" plaatsvindt heeft de fiscus ingestemd met de overdracht die gelijk staat aan 70% van de WOZ-waarde, zijnde de fiscale waarde op de openingsbalans per 1-1-2008. Derhalve wordt bij deze transactie afgeweken van de normale waarderingsmethodiek bij overdracht van bezit.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: **10.2e****Verzonden:** donderdag 30 juli 2009 10:08**Aan:** **10.2e****Onderwerp:** FW: goedkeuring fiscus

graag de motivatie

Mitros**10.2e**
Afdeling Verkoop**10.2e** @mitros.nl
10.2e

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: **10.2e** [mailto:**10.2e**@minvrom.nl]**Verzonden:** donderdag 30 juli 2009 10:03**Aan:** **10.2e****Onderwerp:** RE: goedkeuring fiscusHoi **10.2e**

Kan je (voor het dossier) nog even motiveren waarom de panden met korting worden verkocht?

10.2e

Beleidsmedewerker volkshuisvesting

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie
Directie ABC (Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties)



10.2e



10.2e

**Van:** 10.2e [mailto:10.2e@mitros.nl]**Verzonden:** donderdag 30 juli 2009 10:01**Aan:** 10.2e**Onderwerp:** FW: goedkeuring fiscus

Geachte heer 10.2e

Hierbij stuur ik u de goedkeuring van de Belastingdienst om de monumenten van Mitros tegen een waarde van 70% van de WOZ waarde te laten uitzakken naar de monumenten-BV's.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben om de besluitvorming van VROM doorgang te laten vinden.

Uiteraard kan ik u, indien gewenst, nadere informatie verschaffen.

Graag hoor ik van u of bovenstaande volstaat.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Mitros

10.2e

Afdeling Verkoop

10.2e @mitros.nl

10.2e

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 10.2e**Verzonden:** donderdag 30 juli 2009 9:48**Aan:** 10.2e**Onderwerp:** FW: goedkeuring fiscus

Hoi 10.2e

Hierbij de goedkeuring van de belastingdienst dat panden tegen 70% WOZ-waarde mogen worden overgedragen.

Koppel jij dit terug aan VROM?

Alvast bedankt !

Groeten 10.2e

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 10.2e [mailto:10.2e@de-alliantie.nl]

Verzonden: donderdag 30 juli 2009 9:31

Aan: 10.2e

Onderwerp: goedkeuring fiscus

Hoi 10.2e

Op verzoek van 10.2e afgestemd.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Bedrijfsfiscalist

de Alliantie Concern * Bestevaer 48 * Postbus 95 * 1270 AB

Huizen

T 10.2e * M 10.2e * F 10.2e

www.de-alliantie.nl

10.2e@de-alliantie.nl

Dit e-mailbericht en alle eventuele attachments zijn uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien de e-mail bij vergissing bij u terecht is gekomen, willen wij u vragen direct contact met ons op te nemen op telefoonnummer 035 528 07 80. Tevens verzoeken wij u in dat geval de e-mail te vernietigen, de inhoud ervan niet te gebruiken en niet onder derden te verspreiden, dit omdat het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten.

Disclaimer

Deze email en alle hiermee verzonden bestanden zijn vertrouwelijk en alleen bestemd voor diegene aan wie de e-mail is geadresseerd. Indien u ten onrechte deze email heeft ontvangen waarschuw dan de systeembbeheerder (support@mitros.nl). Stichting Mitros wijst iedere aansprakelijkheid af welke verband houdt met de elektronische verzending van deze email.

Disclaimer

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the system manager (support@mitros.nl). Stichting Mitros declines any responsibility regarding the transmission of this email.
