Martien Verstraaten

Wijnbesplantsoen 89

3552 GK Utrecht

College van burgemeester en wethouders

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Kopie aan:

De heer mr. drs. Henk Peter Kip, directeur

Woningbouwvereniging Mitros

Postbus 8217

3503 RE Utrecht

Betreft: OVERLAST: Ondiep, een tweede Leidsche Rijn, wegpesten? Ongepaste en amateuristische klachtafhandeling door Mitros, incompetente medewerkers.

2013-06-29

Geacht college,

In het verleden kende de Gemeente Utrecht in bepaalde wijken problemen van sociaal-culturele aard. Huurders werden geschaad in hun woongenot, werden weggepest, waarbij overheden en semioverheden fors steken lieten vallen. De gemeente trok het boetekleed aan en liet politiek gedwongen een mea culpa horen.

Tegen de achtergrond van deze problematiek wil ik het volgende onder uw aandacht brengen.

Woningbouwverenigingen zijn al tijden in opspraak, van incidenten kan men al bijna niet meer spreken. Directeuren - de betere daargelaten – frauderen en leveren wanprestaties, negeren belangen van huurders en wijken uit met of zonder toestemming van het OM naar overzeese gebiedsdelen.

Menigmaal worden, binnen en buiten dit verband, de belangen van huurders geschaad. Een trend die zowel bij malafide als bij bonafide woningbouwverenigingen opgeld doet. De huurder en zijn belangen bevindt zich qua ranking vaak onderaan de sociaal-culturele keten, terwijl de huurder juist de basis van de woningcorporatieve piramide is/zou moeten zijn.

In ‘ruil’ voor het betalen van maandelijks huurpenningen wordt ‘woongenot’ verschaft. Dit zou althans bij woningbouwverenigingen, bij de Utrechtse woningbouwvereniging Mitros in het bijzonder, de deal moeten zijn. De filosofie en bedrijfsvoering van Mitros, zo is mij gebleken, is het afwentelen van verantwoordelijkheid op de huurder bij ernstige overlast, een Mitros-adagium (‘zoek het eerst zelf uit voordat je ons lastig valt’) dat zelfs breed wordt uitgedragen op de website van Mitros Utrecht. Het is aan de woningbouwvereniging ‘woongenot’ te verschaffen, daar wordt voor betaald. Andere suggesties van Mitros aan de huurder voor het verkrijgen van woongenot zijn juridisch volstrekt irrelevant en oninteressant. De wetgever is daar duidelijk over:

**Artikel 203 van Burgerlijk Wetboek 7: (art 7:203 BW):**

Boek 7. Bijzondere overeenkomsten

Titel 4. Huur

Afdeling 2. Verplichtingen van de verhuurder

Artikel 203

De verhuurder is verplicht de zaak ter beschikking van de huurder te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is.

*Toelichting: De term ‘te laten’ brengt tot uitdrukking dat de verhuurder gedurende de overeengekomen huurperiode het* ***huurgenot*** *behoeft te verschaffen. De verhuurder mag zijn huurder dus ook niet hinderen in zijn gebruik* ***(genot)*** *tijdens de huurperiode.*

Over de verplichting van de huurder (dus elke huurder in een complex, flat, gebouw, een buur) om zich als een goed huurder te gedragen, zegt de wetgever:

**Artikel 213 van Burgerlijk Wetboek 7 (7:213 BW):**

[Boek 7. Bijzondere overeenkomsten](http://maxius.nl/burgerlijk-wetboek-boek-7/boek7)
[Titel 4. Huur](http://maxius.nl/burgerlijk-wetboek-boek-7/boek7/titel4)
[Afdeling 3. De verplichtingen van de huurder](http://maxius.nl/burgerlijk-wetboek-boek-7/boek7/titel4/afdeling3)
[Artikel 213](http://maxius.nl/burgerlijk-wetboek-boek-7/artikel213)
De huurder is verplicht zich ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak als een goed huurder te gedragen.

Onder de gebrekenregeling valt eveneens overlast van een (andere) huurder:

**Artikel 7:222 BW:**

Onderhoudsgebreken:

Een gebrek ingevolge art. 7:222 BW is elke omstandigheid waardoor de huurder niet het woongenot heeft dat hij in het algemeen van een goed onderhouden woonruimte mag verwachten. Hieronder valt niet alleen slecht onderhoud, **maar ook ernstige overlast die door een andere huurder, die ook van dezelfde verhuurder huurt wordt veroorzaakt.** Voorwaarde hierbij is wel dat de verhuurder onvoldoende actie heeft ondernomen om deze ernstige overlast te (laten ) beëindigen. Een huurder die last heeft van overlast zal dit uiteraard eerst bij de verhuurder moeten melden, zodat de verhuurder de klacht kan onderzoeken en zonodig maatregelen kan treffen.

Het is aan woningbouwvereniging Mitros woongenot te verschaffen, en niet aan de huurder om dit genot via derden (Politie, Gemeente, Tros Radar, EO’s *De Vijfde Dag*, zo mogelijk de Nationale Ombudsman) te moeten afdwingen.

Zelfs op basis van het algemene verbintenissenrecht dient een overeenkomst (wat een huurovereenkomst is) nagekomen te worden.

Op de door mij en Mitros ondertekende Huurovereenkomst 77568 voor zelfstandige woonruimte d.d. 20 juli 2001, wordt namelijk klip en klaar gesteld, overeengekomen:

Verhuurder verhaart aan huurder […] met medegebruik van eventuele **gemeenschappelijke ruimten en/of voorzieningen, hierna te noemen: het gehuurde.**

Onder het **gehuurde -** datgene waar conform de overeenkomst voor wordt betaald - vallen conform het contract alle gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. Mitros heeft, zo blijkt uit de gevoerde correspondentie, zich op vele manieren aan haar verplichtingen proberen te onttrekken.

Herhaaldelijk ontstane overlast, als pesten ervaren, werd in april 2013 door mij mondeling aangemeld op het kantoor aan de Vlampijpstraat. Mitros zou onmiddellijk actie ondernemen. Geen enkele actie vond plaats, weken gingen voorbij.

Vervolgens stuurde ik een uitgebreide e-mail aan Mitros, gericht aan de directeur, waarin ik melding maakte bij nalaten aan de verplichtingen te voldoen aangifte te doen bij de Politie Utrecht tegen respectievelijk de medehuurders van het complex en tegen Mitros. Dit wegens:

* **Het gelegenheid geven** (van de medehuurders) **tot inbraak**
* **Het meewerken** (van Mitros) **aan het ‘gelegenheid geven tot inbraak**

Nimmer kreeg ik rechtstreeks antwoord van de directeur van Mitros, of namens de directeur.

Pas na lange tijd ontving ik van een Mitros-functionaris, de heer S. van den Hoek, een schamel antwoord, à titre personnel ondertekend, en waaruit bleek dat ik wat de materie betrof met een amateur te maken had die slechts was opgeleid om de huurder professioneel, dat wel, zo snel mogelijk met een kluitje in het riet te sturen. In badinerend termen ten aanzien van de positie van de huurder en juridisch volstrekt irrelevant werd (vrij vertaald) te kennen gegeven dat:

* De heer van den Hoek, wel of niet handelend namens Mitros, geen tijd had **24 uur 7 dagen in de week** naast de deur te kunnen gaan staan (dus geen tijd had zich aan de wet te houden, n.l.: het verschaffen van woongenot).
* Mitros andere huurders niet kon dwingen geen overlast te veroorzaken. **‘Dat is puur aan de bewoner zelf’**, meldde deze juridisch geschoolde Mitros-professional.
* Mitros de verklaring van de betreffende huurder met betrekking tot de overlast, het pesten, voor zoete koek aannam. De op 13 mei 2013 ingebrachte serie klachten, op elk uur van de dag en de nacht ervaren en geconstateerd, en de ostentatieve weigering van de betreffende medehuurders dit te willen nalaten (het feitelijk gelegenheid geven tot inbraak), bleken voor Mitros niet van belang te zijn.

Inmiddels ‘lijkt’ de rust enigszins te zijn weergekeerd, doch een gespannen situatie is nog immer manifest. Tsunamies kunnen in Ondiep plotseling de kop op steken.

Door het totaal aan dilettantisch en slecht getimede, solipsistische optreden van de Mitros-medewerker (die ik nimmer heb gezien/ontmoet) is het te danken dat ik recentelijk agressief werd benaderd door een van de bewoners van het wooncomplex.

Meer dan 12 jaar ben ik bewoner van het Wijnbesplantsoen. Wellicht qua annuïteit ook de oudste bewoner. Aan het voor lange tijd rustige plantsoen schreef ik 2 boeken, vele artikelen en columns.

Al eerder gaf Mitros middels een circulaire blijk de problemen aan het Wijnbesplantsoen van niet tot onvoldoende aan te kunnen, en zocht middels een vlugschrift ‘hulp’ bij de huurders daar waar Mitros zelf acte de présence had moeten geven.

Ten overvoede [overvloede]: Op welke manier Motros [Mitros]zorg meent te moeten dragen voor het continueren van woongenot, de juridische verantwoordelijkheid van de woningbouwvereniging, is aan hen.

Uitspraken als: *Echter zijn dit momentopnamen. Ik kan hier geen 24 uur 7 dagen in de week naast de deur gaan staan …’,* (brief Mitros, d.d. 11 juni 2013) zijn positioneel badinerend naar huurder die geen boodschap heeft aan het in dit verband irrelevante ‘ik’ van een Mitros-medewerker die zich niet conformeert aan de wet op woongenot.

Ingeval de problematiek alhier opnieuw zou ‘opbloeien’ zal ik Mitros publiekelijk ter verantwoording roepen.

Ik vond het nodig u als burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht in kennis te stellen dat aan het Wijnbesplantsoen een tweede Leidsche Rijn in ‘aanbouw’ is.

Met vriendelijke groeten,

Martien Verstraaten

Mediamiek journalist