

# uitspraak

---



## RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Zittingsplaats Utrecht

Bestuursrecht

zaaknummer: UTR 20/4104

### uitspraak van de meervoudige kamer van 23 december 2021 in de zaak tussen

**J.A.J. Joosten**, uit Utrecht, eiser  
(gemachtigde: mr. S. van Gent),

en

**de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**, de minister  
(gemachtigde: mr. dr. H. Caglayankaya).

Als derde-partij neemt aan het geding deel: **Stichting Mitros**, te Utrecht  
(gemachtigde: mr. M.C.T.M. Sonderegger).

### Procesverloop

In het besluit van 12 april 2019 (primair besluit) heeft de minister aan Mitros goedkeuring verleend voor de verkoop van 21 verhuurde woningen.

In het besluit van 24 september 2020 (bestreden besluit) heeft de minister het bezwaar van eiser tegen het primaire besluit ongegrond verklaard.

Eiser heeft tegen het bestreden besluit beroep ingesteld.

De minister heeft een verweerschrift ingediend.

Partijen hebben toestemming verleend om de stukken die met toepassing van artikel 8:29 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) aan de rechtbank zijn overgelegd, in de beoordeling te betrekken.

De rechtbank heeft het beroep op 23 november 2021 op zitting behandeld, tegelijkertijd met het beroep met zaaknummer UTR 20/4105. Eiser is verschenen, bijgestaan door zijn gemachtigde. De minister en Mitros hebben zich laten vertegenwoordigen door hun gemachtigden. Namens Mitros zijn ook H.P. Kip, R.J. Luttikholt en mr. J. Peerbolte verschenen. Namens de minister zijn ook F. Smeets en mr. P. Sundermeijer verschenen.

---

## Overwegingen

### *Waar gaat deze zaak over?*

1. Stichting Mitros is een woningcorporatie in Utrecht en Nieuwegein. Op 26 september 2018 heeft zij de minister om toestemming gevraagd voor de verkoop van 21 woningen aan Stadsherstel Midden Nederland (SHMN). Deze woningen zijn met het adres benoemd en bevinden zich in monumentale panden in de binnenstad van Utrecht. Eiser woont in één van deze woningen. Hij verzet zich tegen de verkoop van zijn woning en vindt dat de minister geen goedkeuring had mogen verlenen. Hierbij speelt een rol dat de aandelen van SHMN zijn overgenomen door MHM Onroerend Goed B.V.

### *Voorwaarden voor toestemming om de woningen te verkopen*

2. In de Woningwet<sup>1</sup> is bepaald dat Mitros de woningen alleen kan verkopen als de minister daarvoor toestemming verleent. Bij dit verzoek om toestemming moet de verkoper onder andere een uiteenzetting geven van het belang voor de volkshuisvesting. Daarnaast moet hij de zienswijzen van de gemeente waar de woning is gelegen en van de betrokken bewonersorganisatie overleggen<sup>2</sup>. Verder zijn er voorwaarden die gaan over aan wie de woning (eerst) te koop moet worden aangeboden, over de actualiteit van de taxaties van de woningen, over duidelijkheid over wie de koper is en dat deze bonafide is. In de regelgeving is een onderscheid gemaakt tussen blijvend gereguleerde woningen enerzijds en geliberaliseerde dan wel potentieel te liberaliseren woningen anderzijds. Dit bepaalt deels welke van de voorwaarden op de verkoop van toepassing zijn.

3. De minister keurt de voorgenomen verkoop van de woningen – voor zover hier van belang – alleen goed als de woningen worden verkocht tegen een prijs van ten minste de getaxeerde marktwaarde. Hij kan verder besluiten de overeenkomst niet goed te keuren als het belang van volkshuisvesting beter is gediend met het niet verkopen van de woningen of als de begunstigde een ander is dan degene die blijkens het voorgelegde besluit de beoogde verkrijger of begunstigde is of als de noodzakelijke bescheiden niet zijn overgelegd, onjuist zijn of indien een overgelegde andere verklaring of een overgelegde zienswijze daartoe naar zijn oordeel aanleiding geeft<sup>3</sup>.

4. In dit geval is de minister van mening dat aan alle voorwaarden is voldaan die gelden voor de verkoop van geliberaliseerde of potentieel te liberaliseren woningen. Hij heeft daarom de toestemming verleend.

5. Het toepasselijke wettelijk kader is opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

### *Waarom is eiser het niet eens met de voorgenomen verkoop van zijn woning?*

6. Eiser stelt allereerst dat de verkoop van de woningen niet in het belang is van de volkshuisvesting. Door Mitros is niet aannemelijk gemaakt dat de kosten van onderhoud van de woningen excessief hoog zijn en ook is niet concreet gemaakt hoe Mitros de opbrengst

---

<sup>1</sup> Artikel 27 van de Woningwet

<sup>2</sup> Artikel 25 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

<sup>3</sup> Artikel 26 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

---

van de woningen gaat investeren in nieuwe, goedkopere woningen. De minister heeft dit onvoldoende indringend getoetst. Verder voldoet de zienswijze van de huurdersorganisatie Huurders Netwerk Mitros (HNM) niet aan de vereisten en is de zienswijze van de mede door eiser opgerichte (informele) vereniging Mitros Monumenten Huurders (MMH) ten onrechte genegeerd. De zienswijze van de gemeente Utrecht is onbevoegd genomen. Ook aan andere voorwaarden van artikelen 25, 26 en 26a van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv) is niet voldaan, zoals dat de woning eerst aan eiser te koop aangeboden had moeten worden.

#### *Beoordeling door de rechtbank*

7. De rechtbank bespreekt de door eiser aangevoerde gronden gerubriceerd naar de onderwerpen zoals die in de toepasselijke regeling Btiv zijn opgenomen. Achtereenvolgens komen het belang van de volkshuisvesting, de zienswijze(n) van de bewonersorganisatie en de zienswijze van de gemeente aan bod. Daarna volgen nog enkele overwegingen over de beoogde koper, de taxatierapporten, de monumentale status van de woningen en de belangen van de huurders. Voor zover de rechtbank daarbij argumenten van eiser niet expliciet in de overwegingen heeft betrokken, heeft zij die voor haar beoordeling niet relevant geacht.

#### *Het belang van de volkshuisvesting*

8. Eiser voert aan dat de minister ten onrechte niet van Mitros heeft verlangd dat zij laat zien op welke manier het belang van volkshuisvesting met de verkoop van de woningen is gediend. De gestelde hoge onderhoudskosten zijn door Mitros niet aangetoond. De minister had veel indringender moeten toetsen en moeten beoordelen of het achterwege laten van de verkoop beter is voor het belang van de volkshuisvesting. Het besluit is bovendien in strijd met het huidige kabinetsbeleid. Een en ander leidt tot onzorgvuldige besluitvorming.

9. Over het volkshuisvestelijk belang is bij de aanvraag het volgende vermeld. Aangegeven is dat het 21 verhuurde woningen betreft waarvan de maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt. De exploitatie van deze vastgoedobjecten is gezien de monumentenstatus kostbaar en draagt onvoldoende bij aan de invulling van de maatschappelijke taak. De opbrengst van de verkoop kan hieraan juist wel een bijdrage leveren. Verder is aangegeven dat tegelijkertijd 20 kleine eengezinswoningen uit de jaren '80 worden teruggekocht, zodat de verkoop van de monumentale woningen grotendeels wordt gecompenseerd. De eventuele meerwaarde van de transacties zal altijd terugvloeien aan Mitros. De te verkopen eenheden zijn allemaal geliberaliseerd of te liberaliseren woningen.

10. Naar het oordeel van de rechtbank is hiermee het volkshuisvestelijk belang in voldoende mate naar voren gebracht. Dat het allemaal om geliberaliseerde of te liberaliseren woningen gaat, heeft eiser betwist, maar hij heeft die betwisting niet onderbouwd. Er is dan ook geen aanleiding om niet uit te gaan van de berekening van de (woningwaarderingssysteem) WWS-punten die in de stukken is gemaakt. Voor de woning van eiser is het aantal punten blijkens het basisrapport woningwaardering (2017) bepaald op 234. Hiermee viel en valt de woning ruim boven de liberalisatiegrens van 145 punten in 2020 en 142 punten in 2019. Ook alle andere woningen vallen volgens deze waardering boven deze grens.

---

11. Dat het om geliberaliseerde of potentieel te liberaliseren woningen gaat, betekent dat de woningen niet behoorden tot de kerntaak van Mitros zoals opgenomen in artikelen 45 en 47 van de Woningwet (diensten van algemeen economisch belang (DAEB-bezit). Daarmee staan zij niet rechtstreeks ten dienste aan het volkshuisvestelijk belang zoals dat in deze artikelen is bedoeld. Reeds nu 20 andere woningen zijn teruggekocht, die wel tot het DAEB-bezit zijn, heeft de minister niet hoeven oordelen dat het belang van volkshuisvesting beter zou zijn gediend met het achterwege laten van de verkoop. Gelet hierop is er ook geen reden om te oordelen dat de minister de situatie indringender heeft moeten toetsen. De minister heeft mogen overwegen dat de opbrengst kan worden besteed aan de sociale woningvoorraad elders in de stad. Dat dit in de huidige onrustige woning- en bouwmarkt, niet heel concreet in cijfers kan worden uitgedrukt, maakt het voorgaande niet anders.

12. Hetgeen hierover overigens is aangevoerd, zoals de kosten van onderhoud van de woningen, de bouwschaarste en het kabinetsbeleid, leidt niet tot een ander oordeel op dit punt. Voor zover eiser bedoelt dat er uit volkshuisvestelijk belang geen noodzaak voor de verkoop was, is dat niet het criterium waar het om gaat. Het gaat erom of de minister had moeten concluderen dat het belang van volkshuisvesting beter was gediend met een ander besluit. Daarvan is naar het oordeel van de rechtbank niet gebleken. Deze beroepsgrond slaagt niet.

*Hadden de woningen op een andere wijze te koop moeten worden aangeboden?*

13. Met het genoemde aantal WWS-punten valt de woning van eiser in de categorie te liberaliseren woningen, zodat de woning niet eerst aan hem te koop hoefde te worden aangeboden (artikel 25, derde lid, aanhef en onder d, onder 1<sup>o</sup> juncto 25a, vierde lid, van het Btiv). Voor zover eiser zich nog op het standpunt stelt dat de woning eerst aan hem had moeten worden aangeboden, is dit dus niet juist.

14. Eisers stelling dat Mitros de verplichting van artikel 25, derde lid, aanhef en onder d, onder 2<sup>o</sup>, van het Btiv heeft omzeild door de woningen als één geheel te koop aan te bieden slaagt ook niet. Zoals hiervoor al is overwogen zijn alle verkochte woningen geliberaliseerde of potentieel te liberaliseren woningen. Nabij eisers woning, is het laagste aantal WSS-punten voor een woning 153. Eiser heeft niet aannemelijk gemaakt dat dit onjuist is. Op grond van artikel 25a, vierde lid, van het Btiv geldt in dit geval niet de door eiser bedoelde verplichting om de woningen ten minste vier weken te koop aan te bieden aan huurders en aan andere corporaties. Nu ook andere gebreken in de openbare verkoop/aanbieding niet aannemelijk zijn gemaakt, treft deze beroepsgrond geen doel.

*Voldoet de zienswijze van de huurdersorganisatie HNM aan de vereisten?*

15. De zienswijze is afgegeven door HuurdersNetwerkMitros (HNM) op 18 april 2018 en opnieuw op 29 november 2018 en is positief. De zienswijze van 18 april 2018 had betrekking op een eerder voorgenomen verkoop van de woningen in een constructie die uiteindelijk niet is doorgegaan.

16. Naar het oordeel van de rechtbank heeft de minister de zienswijze van HNM terecht aangemerkt als zienswijze van de betrokken huurdersorganisatie als bedoeld in artikel 25 van het Btiv en artikel 1, onder f, van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv).

---

De minister heeft in het primaire besluit getoetst of HNM aan de formele vereisten voldoet en hierin geen bijzonderheden aangetroffen. Als overkoepelende huurdersorganisatie heeft HNM positief geadviseerd onder de voorwaarden dat de direct betrokken huurders hun rechten blijven behouden en de verkoop van de woningen een positief effect heeft op de (financiële) positie van Mitros in de toekomst. In een brief aan eiser heeft HNM op 15 februari 2019 nog toegelicht waarom en onder welke voorwaarden positief is geadviseerd en dat HNM van mening is dat een afgewogen advies is gegeven waarbij zowel het stedelijk belang als het huurdersbelang is meegewogen. Dat eiser zich hierbij niet gehoord heeft gevoeld is spijtig, maar doet niet af aan het feit dat de minister de zienswijze wel in de beoordeling kon betrekken.

17. De formele gebreken die eiser stelt aan de werkwijze van HNM, bijvoorbeeld bij de benoeming van nieuwe bestuursleden of de stelling dat de huurders onvoldoende zijn gehoord, maken naar het oordeel van de rechtbank niet dat de minister de positieve zienswijze niet in de beoordeling mocht betrekken. Hierbij is van belang dat eiser zelf een zienswijze heeft ingebracht, die als verklaring van zittende huurders, mede in de beoordeling is betrokken. Hierover overweegt de rechtbank het volgende.

*De zienswijzen van Mitros Monumenten Huurders (MMH) van 14 en 21 juni 2018*

18. De minister heeft MMH niet als een huurdersorganisatie in de zin van artikel 2, tweede lid, onder a, van de Wohv hoeven aanmerken. Het voornemen tot verkoop van de woningen van Mitros heeft mede betrekking op mogelijk meer wooncomplexen (Oudegracht 213-217B en Eligenhof 15-25/Oudegracht 352-354) in de zin van artikel 1, eerste lid, onder c, van de Wohv, maar de MMH is niet voor één zo'n complex opgericht. Verder ziet het voornemen tot verkoop op woningen die geen eenheid vormen als in die bepaling bedoeld.

19. Afgezien daarvan hebben eiser en zijn buurtgenoten in de zienswijze (van MMH) wel hun ideeën naar voren gebracht. Dit schrijven van 14 juni 2018, aangevuld op 21 juni 2018 is door de minister ontvangen en in de primaire beoordeling betrokken, ook al is de minister eiser niet in zijn opvattingen gevolgd. Eiser heeft derhalve zijn zienswijze ingebracht voordat op het goedkeuringsverzoek is beslist. Voor zover de zienswijze de positie van huurders betreft, komt de rechtbank hierop terug in rechtsoverwegingen 35 tot en met 39.

20. Overigens heeft de rechtbank geen rechtsregel aangetroffen op grond waarvan de minister de goedkeuring moet weigeren als een zienswijze van een bewonersorganisatie in geval van geliberaliseerde of potentieel te liberaliseren woningen, niet positief is. Uit de Nota van toelichting bij het Bith<sup>4</sup> volgt dat de zienswijze in beginsel positief moet zijn als het gaat om blijvend gereguleerde woongelegenheden. Bij de verkoop van geliberaliseerde of potentieel te liberaliseren woningen geldt dit niet. Dat eiser zijn zienswijze negatief noemt, is voor de toetsing dus hoe dan ook niet doorslaggevend.

*De zienswijze van de gemeente Utrecht*

21. Eiser voert aan dat de door de gemeente Utrecht gegeven zienswijze onbevoegd is genomen. De zienswijze is namelijk niet afgegeven door het college van burgemeester en wethouders (het college), maar door een wethouder en later door de accountmanager.

---

<sup>4</sup> Staatsblad 2015, nr. 231, pagina 97

---

Mitros kan als professionele organisatie op dit terrein geen geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel doen.

22. Op 17 april 2018 (verzonden 20 april 2018) heeft het college van de gemeente Utrecht een positieve zienswijze uitgebracht. Bij brief van 22 juni 2018 is deze zienswijze aangevuld, omdat als naam van de koper twee dochtervennootschappen van Stadsherstel Midden Nederland N.V. stonden vermeld in plaats van Stadsherstel Midden Nederland N.V. zelf. Deze brief is afkomstig van de wethouder voor Wonen.

23. Naar het oordeel van de rechtbank snijden de opmerkingen van de minister over het vertrouwensbeginsel geen hout, maar heeft de minister de zienswijze terecht aangemerkt als zienswijze die in artikel 25 van het Btiv wordt bedoeld. Hij heeft ook geen aanleiding hoeven zien om aan de inhoud of bevoegdheid te twijfelen.

24. In de zienswijze van het college is vermeld dat het om de 22 (lees: 21) woningen gaat, met dezelfde adressen als waar het bestreden besluit over gaat. De woning van eiser maakt hiervan onderdeel uit en ook is vermeld dat het om monumentale complexen gaat, waarvan de langdurige exploitatie onvoldoende bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen die bij een corporatie horen. Tevens is vermeld dat de monumentale eenheden uiteindelijk zullen meegaan in het verkoopproces van SHMN naar een nieuwe koper. Ook is onder meer opgenomen dat het kettingbeding dat in de overeenkomst tussen de Gemeente Utrecht en Mitros is opgenomen, niet hoeft te worden opgelegd bij de verkoop van de monumentale eenheden.

25. Met het voorgaande geeft het college aan zich een oordeel te hebben gevormd over de motieven van de voorgenomen verkoop en de uitwerking ervan in het concrete geval en de redenen om hiermee in te stemmen. Hiermee is invulling gegeven aan de inbreng vanuit de regio. Dat de naam van de koper is gecorrigeerd verandert het voorgaande niet. Ook is van belang dat in de zienswijze al is vermeld dat de gemeente ermee bekend is dat de woningen na de verkoop aan SHMN zullen meegaan in het verkoopproces naar een nieuwe koper.

26. Dat de verkoop uiteindelijk later, namelijk op 30 augustus 2018 met SHMN is gesloten, maakt niet dat de minister de zienswijze niet meer kon accepteren als een positieve zienswijze. Ook het feit dat op dat moment MHN Onroerend Vastgoed B.V. (MHN) de aandelen van SHMN inmiddels had overgenomen, hoefde voor de minister geen reden te zijn om de positieve zienswijze niet langer als zodanig te accepteren. De inhoud van de koopovereenkomst is wat betreft de belangen van volkshuisvesting (aantal en soort woningen) gelijk gebleven en van de zijde van de gemeente is de inhoud van de zienswijze (nogmaals) bevestigd op 18 december 2018. Dat dit niet door middel van een nieuwe, opnieuw door het college ondertekende zienswijze is gebeurd, maakt het voorgaande niet anders, omdat de eerdere zienswijze naar inhoud duidelijk en afgewogen is. Ook was ten tijde van de eerste zienswijze al bekend dat de woningen aan een nieuwe koper zouden worden doorverkocht, hetgeen achteraf gezien rechtstreeks is gebeurd. Dat een commercieel vastgoedbedrijf de aandelen heeft overgenomen maakt niet dat het college van een onjuiste veronderstelling is uitgegaan. Het college merkt expliciet op dat hij meent dat de woningen niet bijdragen aan de doelstellingen van een corporatie, hetgeen erop wijst dat een andere (soort) eigenaar voor de hand ligt. Ook overigens is niet aannemelijk gemaakt dat het college nadien op het standpunt is teruggekomen of hierop had behoren terug te komen. Ook besprekingen nadien in raadscommissies, zoals eiser heeft aangevoerd, hebben niet tot een

---

dergelijke heroverweging geleid. De minister heeft dan ook in de aangevoerde grieven geen aanleiding hoeven zien om de zienswijze als niet rechtsgeldig terzijde te schuiven. Hetgeen hieromtrent overigens is aangevoerd, zoals het toenemend tekort aan sociale huurwoningen in Utrecht, leidt niet tot een ander oordeel.

27. Dat de zienswijze moet dateren van na de overeenkomst, zoals eiser heeft aangevoerd, heeft de rechtbank niet in de regelgeving teruggevonden. Evident is dat vast moet staan dat de zienswijze ziet op de beoogde verkoop van duidelijk omschreven woongelegenheden en de koper (zoals genoemd op pagina 97 van de Nota van toelichting van het Btiv). Ook de reden voor de verkoop is beoordeeld. In dit geval is gebleken dat de gemeente inzicht heeft gehad in het vorengenoemde en geen aanleiding heeft gezien om hierop nadien terug te komen. De aangevoerde gronden over de ontoereikendheid van de zienswijze van de gemeente treffen dan ook geen doel.

#### *De beoogde koper*

28. Eiser voert verder aan dat er ten onrechte vanuit wordt gegaan dat SHMN de koper is. Uit het handelsregister blijkt dat alle aandelen van SHMN sinds 12 juni 2018 in eigendom toebehoren aan MHM B.V. Hiermee wordt de schijn gewekt dat de koper een partij is die in het belang van behoud van monumenten opereert, terwijl het in de praktijk om een ultra commerciële vastgoedbelegger gaat. De minister had daarom op grond van artikel 26, tweede lid, aanhef en onder a, van het Btiv moeten afzien van het verlenen van goedkeuring: de verkrijger is een ander dan de verkrijger die uit het ter goedkeuring voorgelegde besluit blijkt.

29. Hoewel de rechtbank zich de vraagtekens over de constructie kan voorstellen, is het juridisch niet juist dat MHM B.V. de verkrijger is. SHMN heeft de woningen conform de overeenkomst en de goedkeuring in haar bezit. Dat MHM Vastgoed B.V. de enige aandeelhouder en bestuurder is van SHMN maakt dat niet anders.

30. De minister heeft ook getoetst of de koper bonafide is. Mitros heeft een VOG overgelegd van de beoogde koper, SHMN. Na kennisneming van de onder geheimhouding overgelegde VOG stelt de rechtbank bovendien vast dat deze VOG ook ziet op personen die bij SHMN en MHM B.V. beslissingsbevoegd zijn.

#### *Zijn de taxatierapporten voldoende actueel?*

31. Eiser voert aan dat de taxatierapporten onvoldoende actueel zijn. Op grond van artikel 9, eerste lid, aanhef en onder d, van de Regeling tiv, dient het taxatierapport op het tijdstip van ondertekening van een koopovereenkomst niet ouder te zijn dan zes maanden of niet ouder dan 24 maanden mits het vergezeld gaat van een markttechnische update van maximaal drie maanden oud. In dit geval zijn de taxatierapporten niet ouder dan 24 maanden, maar zij gaan niet vergezeld van een update.

32. De minister heeft taxatierapporten overgelegd die zijn gedateerd op 10 november 2017. Als datum waardebepaling vermelden deze rapporten 1 en 30 september 2017. Ook is overgelegd een update van 28 maart 2019, met datum waardebepaling 1 maart 2018. De update is dus minder dan 3 maanden oud ten opzichte van de goedkeuring door de minister en dat voldoet aan de regeling.

---

Nu de eerste taxatie dateert van 10 november 2017 is aan de voorwaarde voldaan.

*Heeft de minister consequenties moeten verbinden aan de monumentale status van de woningen?*

33. Eiser voert aan dat niet is voldaan aan de aanvullende voorwaarden die gelden voor monumentale panden, zoals neergelegd in artikel 26a van het Btiv. Zo is niet inzichtelijk gemaakt dat de koper de status heeft van professionele organisatie voor monumentenbehoud. Ook is niet gebleken van een beding in de koopovereenkomst op grond waarvan het gebouw gedurende zeven jaar na de eigendomsoverdracht voor de verhuur bestemd blijft.

34. Naar het oordeel van de rechtbank heeft de minister zich terecht op het standpunt gesteld dat artikel 26a van het Btiv in dit geval niet van toepassing is, omdat SHMN niet de status van professionele organisatie voor monumentenbehoud heeft. Ook is er in dit geval geen sprake van een beoogde bestemmingswijziging, zodat het beding van minimale duur van voortzetting als verhuurde woongelegenheden hier niet van toepassing is. Dit zou eiser overigens alleen maar schaden, omdat in zijn geval de huurovereenkomst in beginsel ongewijzigd wordt voortgezet. De rechtbank concludeert dan ook dat deze bepaling niet van toepassing is en dat de minister er terecht niet aan heeft getoetst.

*Het belang van de huurder*

35. De minister heeft zich op het standpunt gesteld dat de belangen van (individuele) huurders niet in de beoordeling hoeven te worden betrokken. De rechtbank heeft voor dit standpunt in het Btiv geen aanknopingspunten gevonden. Integendeel, de redactie van artikel 26, tweede lid, met name onder c, van het Btiv geeft ruimte om op basis van overgelegde verklaringen een besluit tot verkoop niet goed te keuren. Niet valt in te zien waarom dit opvattingen van huurders uitsluit. Gelet op de tekst van de bepalingen zelf acht de rechtbank niet doorslaggevend dat in de Nota van toelichting bij het Btiv bij artikel 26, tweede lid, onder d, de gevolgen voor de huurders niet expliciet worden genoemd op p. 151 (in tegenstelling tot in het onderdeel over verkoop van blijvend gereguleerde huurwoningen op p. 148 en 149). Omdat in het primaire besluit wél op de situatie van huurders is ingegaan, ziet de rechtbank in dit formele standpunt echter geen aanleiding om het bestreden besluit te vernietigen.

36. Naast de onderwerpen die hiervoor zijn besproken heeft eiser/MMH in zijn negatieve zienswijze van 14 en 21 juni 2018 zijn visie op de verkoop aan de minister kenbaar gemaakt en zijn verontrusting uitgesproken. Hierin is onder meer verwoord dat de sociale huur in monumenten verdwijnt, huren in de binnenstad van Utrecht enkel voor grootverdieners betaalbaar wordt en dat met de verkoop van de 21 woningen met name de koper tevreden wordt gesteld. Die wil in zijn portefeuille immers liever te liberaliseren woningen dan woningen met lage huren. Eiser spreekt de vrees uit dat de huurders aan de grillen van de koper worden overgeleverd.

37. Over de lokale huurmogelijkheden, zoals hier de sociale huur in de binnenstad, heeft de minister er terecht op gewezen dat de regelgeving ervan uitgaat dat het in beginsel aan de lokale partners is om invulling te geven aan het belang van de lokale volkshuisvesting. De instemmende zienswijze van de gemeente heeft de minister voor dit onderdeel



---

doorslaggevend mogen vinden.

38. De door eiser geuite veronderstelling dat de koper liever woningen met (potentieel) hoge huren in zijn portefeuille heeft, is door de minister niet ontkracht en op zichzelf aannemelijk. Dit maakt evenwel nog niet dat de minister de goedkeuring had moeten onthouden gezien de taakomschrijving van de toegelaten instellingen, in dit geval Mitros.

39. De rechtbank kan zich de andere door eiser verwoorde zorgen wel indenken gezien openbare berichten over hoge huurprijzen op de vrije markt. Ook het idee dat de eigen huurwoning als beleggingsobject is “ingeruild” voor een goedkopere woning, waarmee de eigenaar dan (denkbaar zo veel mogelijk) winst wil maken, maakt eiser als huurder/bewoner onmachtig. De minister heeft er evenwel terecht op gewezen dat koop geen huur breekt en dat bestaande huurcontracten gerespecteerd moeten worden. In eisers geval geldt dat omdat de huur is aangevangen onder gereguleerde huur. Dit blijft voor hem gelden zo lang hij daar woont. Wel brengt de status van eisers woning mee dat door huurverhoging de woonlasten uiteindelijk fors kunnen oplopen. Eiser heeft echter niet aannemelijk gemaakt dat hij (op termijn) de huur hierdoor niet meer zal kunnen betalen.

Overigens had ook Mitros in beginsel dezelfde mogelijkheden wat huurverhoging betreft. Dat Mitros hier niet voor heeft gekozen en dat de koper van de woningen dit mogelijk wel zal doen, maakt vorenstaande niet anders. Ten slotte heeft eiser weliswaar gesteld dat hij met Mitros in gesprek wilde over de woning, maar niet gesteld is dat hij eventueel ook voor een andere woning in aanmerking kon of wilde komen. De minister heeft al met al aan het belang van eiser als huurder niet zodanig zwaar gewicht hoeven toekennen dat van goedkeuring moest worden afgezien.

#### *Conclusie*

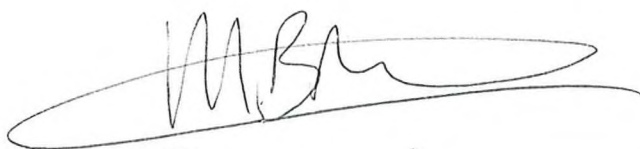
40. Al het vorenstaande leidt tot de conclusie dat de beroepsgronden van eiser niet slagen. Hetgeen eiser overigens heeft gesteld leidt niet tot een ander oordeel. Het beroep is ongegrond. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

---

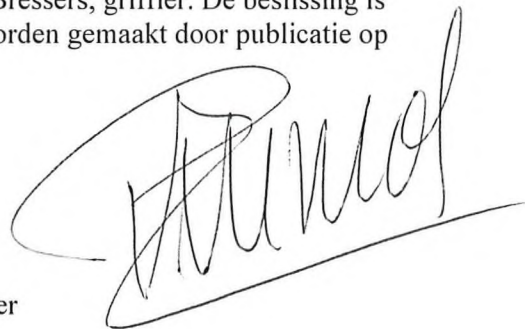
**Beslissing**

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. P.J.M. Mol, voorzitter, en mr. L.A. Banga en mr. I. Helmich, leden, in aanwezigheid van mr. M.L. Bressers, griffier. De beslissing is uitgesproken op 23 december 2021 en zal openbaar worden gemaakt door publicatie op rechtspraak.nl.



griffier



voorzitter

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op:

**24 DEC 2021**

**Bent u het niet eens met deze uitspraak?**

Als u het niet eens bent met deze uitspraak, kunt u een brief sturen naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin u uitlegt waarom u het er niet mee eens bent. Dit heet een beroepschrift. U moet dit beroepschrift indienen binnen 6 weken na de dag waarop deze uitspraak is verzonden. U ziet deze datum hierboven.

Voor kopie conform de griffier



---

## Bijlage

### Woningwet

#### Artikel 27

1. Aan de goedkeuring van Onze Minister, op een daartoe strekkend verzoek van de toegelaten instelling, zijn, behoudens in bij of krachtens algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen, onderworpen de besluiten van het bestuur omtrent:
  - a. het vervreemden van onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de toegelaten instelling, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom daarvan;
  - b. het vervreemden door de toegelaten instelling van aandelen in een dochtermaatschappij en
  - c. overdracht of overgang van de door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming dan wel een overwegend deel van die onderneming aan een derde.
2. Onze Minister kan besluiten om een besluit als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel a of c, niet goed te keuren in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, met dien verstande dat onder betrokkene als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van die wet:
  - a. voor de toepassing van de artikelen 3, 4, 12, 26, 30 en 32 van die wet wordt verstaan de wederpartij van de toegelaten instelling en
  - b. voor de toepassing van de artikelen 28, derde lid, en 33 van die wet die wederpartij mede wordt verstaan.
3. Voordat Onze Minister toepassing geeft aan het tweede lid, kan hij het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies vragen als bedoeld in artikel 9 van die wet.
4. Een besluit als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel a of b, dat wordt genomen of uitgevoerd zonder dat Onze Minister het heeft goedgekeurd, is nietig.
5. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het verzoek, bedoeld in het eerste lid, te verstrekken gegevens, de wijze waarop Onze Minister degenen die een belang hebben bij de goedkeuring, bedoeld in dat lid, daarbij betreft en de gronden waarop Onze Minister zodanige besluiten kan goedkeuren dan wel zijn goedkeuring daaraan kan onthouden.

#### Artikel 45

1. De toegelaten instellingen, de met hen verbonden ondernemingen van welke zij de enige aandeelhoudster zijn en de samenwerkingsvennootschappen zijn uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting. Indien een toegelaten instelling een deel van de aandelen van een met haar verbonden onderneming houdt, is die onderneming, overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, ten minste naar rato van dat deel werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting.
2. Het gebied van de volkshuisvesting omvat uitsluitend het door de toegelaten instelling of door een met haar verbonden onderneming:
  - a. doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige woongelegenheden en aanhorigheden en die van toegelaten instellingen of met hen verbonden ondernemingen, daarop vestigen van een

- 
- recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
- b. in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden en die van toegelaten instellingen of met hen verbonden ondernemingen, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;
- c. aan bewoners van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en aan leden van wooncoöperaties aan welke zij zodanige woongelegenheden heeft vervreemd, verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, en, aan personen die haar te kennen geven een zodanige woongelegenschap te willen betrekken, verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met hun huisvesting;
- d. doen bouwen en verwerven van gebouwen die een maatschappelijke gebruiksbestemming hebben en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige gebouwen en aanhorigheden en die van toegelaten instellingen of met hen verbonden ondernemingen, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
- e. in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar gebouwen als bedoeld in onderdeel d en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden en die van toegelaten instellingen of met hen verbonden ondernemingen, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;
- f. bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling of van woongelegenheden als bedoeld in het zevende lid, en artikel 45a of ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden, voor zover:
- 1°. dat bijdragen als zodanig onderdeel uitmaakt van afspraken als bedoeld in artikel 44, tweede lid;
- 2°. met dat bijdragen per woongelegenschap als bedoeld in het zevende lid, onderdeel a, artikel 45a, eerste lid, onderdeel a, en artikel 47, eerste lid, onderdeel b, ten hoogste een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen bedrag is gemoeid;
- g. doen bouwen en verwerven van gebouwen die een bedrijfsmatige gebruiksbestemming hebben en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige gebouwen en aanhorigheden en die van toegelaten instellingen of met hen verbonden ondernemingen, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
- h. in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar gebouwen als bedoeld in onderdeel g en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden en die van toegelaten instellingen of met hen verbonden ondernemingen, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;
- i. verrichten van de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd in de onderdelen a tot en met h, waartoe behoren het verwerven of slopen van onroerende zaken, indien dat geschiedt met het oog op het op de grond waar die zaken gelegen zijn verrichten van werkzaamheden overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens de onderdelen a, d en g, het derde of vierde lid en het zesde lid;

j. verlenen van diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie, waaronder mede begrepen het toewijzen van woongelegenheden en aanhorigheden, van haar verbonden ondernemingen of van toegelaten instellingen en met hen verbonden ondernemingen;

k. verlenen van diensten ten behoeve van de administratie van huurdersorganisaties of bewonerscommissies, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

3. Het gebied van de volkshuisvesting omvat de werkzaamheden, genoemd in het tweede lid, onderdelen d tot en met h, die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en, voor zover daarmee verband houdende, de werkzaamheden, bedoeld in het tweede lid, onderdeel i, voor zover deze worden verricht in gebieden waar woongelegenheden in eigendom van toegelaten instellingen gelegen zijn, en voor zover de gebouwen, bedoeld in de onderdelen d en g van dat lid, een op een wijk, buurt of buurtschap in een zodanig gebied gerichte functie hebben.

4. Het gebied van de volkshuisvesting omvat de werkzaamheden, genoemd in het tweede lid, onderdelen a tot en met h, die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en, voor zover daarmee verband houdende, de werkzaamheden, bedoeld in het tweede lid, onderdeel i, voor zover:

a. zij worden verricht in gebieden waar woongelegenheden in eigendom van toegelaten instellingen gelegen zijn, en voor zover de gebouwen, bedoeld in de onderdelen d en g van dat lid, een op een wijk, buurt of buurtschap in een zodanig gebied gerichte functie hebben;

b. zij worden verricht op bebouwde grond;

c. indien zij door toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen worden verricht op niet bebouwde grond: die werkzaamheden bijdragen aan de diensten van algemeen economisch belang welke aan hen ingevolge artikel 47, eerste lid, zijn opgedragen, en

d. indien werkzaamheden als genoemd in het tweede lid, onderdeel g, en, voor zover daarmee verband houdende, werkzaamheden als bedoeld in het tweede lid, onderdeel i, door andere met toegelaten instellingen verbonden ondernemingen worden verricht op niet bebouwde grond: die werkzaamheden bijdragen aan het verrichten van hun andere werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

5. Het derde lid, het vierde lid, aanhef en onderdelen a en b, en het ten aanzien daarvan bepaalde krachtens het zesde lid, is niet van toepassing op met toegelaten instellingen verbonden ondernemingen, met uitzondering van samenwerkingsvennootschappen.

6. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent het toepassingsbereik van het tweede lid, onderdelen a, b, c, d, f, g, i, j en k, en derde en vierde lid.

7. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen gevallen worden bepaald waarin en voorwaarden worden gesteld waaronder het de toegelaten instellingen, de met hen verbonden ondernemingen en de samenwerkingsvennootschappen, is toegestaan om de volgende werkzaamheden te verrichten, die alsdan tot het gebied van de volkshuisvesting behoren:

a. het toewijzen en verhuren van woongelegenheden en aanhorigheden van derden;

b. het in stand houden van en het treffen van kleinschalige voorzieningen aan gebouwen en woongelegenheden en aanhorigheden van derden;

c. het huren van gebouwen en woongelegenheden en aanhorigheden van derden, ten behoeve van het verrichten van de werkzaamheden, bedoeld in de onderdelen a en b, en

---

d. het verlenen van diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie van derden, voor zover die werkzaamheden betrekking hebben op verhuur van woongelegenheden en aanhorigheden.

Artikel 47, eerste lid

1. Als diensten van algemeen economisch belang zijn, behoudens het bepaalde bij en krachtens de artikelen 50 en 50a en artikel II, derde lid, derde en vierde volzin van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, aan de toegelaten instellingen en aan de samenwerkingsvennootschappen opgedragen:

- a. het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting;
- b. het doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde te verhuren woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
- c. het bezwaren, verhuren, vervreemden en doen slopen van voor permanent verblijf bedoelde te verhuren woongelegenheden die geen zelfstandige woning zijn als bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met een huurprijs die hoger is dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
- d. het doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde, anders dan in verband met verhuren toe te wijzen, woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede het bezwaren, toewijzen, vervreemden en doen slopen van haar zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
- e. de werkzaamheden, genoemd in het bepaalde bij en krachtens artikel 45, tweede lid, onderdelen b en c, en zesde lid, voor zover zij woongelegenheden als bedoeld in onderdeel b, c of d van dit artikel of hun onroerende of infrastructurele aanhorigheden betreffen;
- f. de bij algemene maatregel van bestuur te bepalen werkzaamheden als genoemd in het bepaalde bij en krachtens artikel 45, tweede lid, onderdelen d, e en f, en derde en zesde lid;
- g. de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd en bedoeld in de onderdelen a tot en met f, waartoe behoren het verwerven of slopen van onroerende zaken, indien dat geschiedt met het oog op het op de grond waar die zaken gelegen zijn verrichten van werkzaamheden overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens de onderdelen b, d en f en het vijfde lid;
- h. de werkzaamheden, genoemd in het bepaalde bij en krachtens artikel 45, tweede lid, onderdeel j, en zesde lid, voor zover zij worden verricht ten behoeve van andere toegelaten instellingen en noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd en bedoeld in de onderdelen a tot en met f, en
- i. de werkzaamheden, genoemd in het bepaalde bij en krachtens artikel 45, tweede lid, onderdeel k, en zesde lid.

---

## Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

### Artikel 25

1. Het verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet gaat vergezeld van:

- a. een uiteenzetting van het belang voor de volkshuisvesting van het ter goedkeuring voorgelegde besluit;
- b. in geval van een vervreemding: de ontwerpkoopovereenkomst die de toegelaten instelling voornemens is met de beoogde verkrijger te sluiten en
- c. een verklaring als bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens omtrent het gedrag van de beoogde verkrijger of begunstigde.

2. In geval van vervreemding van een woongelegenhed voor eigen gebruik gaat het verzoek tevens vergezeld van de marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde van de woongelegenhed.

3. In geval van vervreemding van een woongelegenhed niet voor eigen gebruik, of aan een andere rechtspersoon dan een toegelaten instelling, of in geval van vervreemding van een gemengd complex, gaat het verzoek tevens vergezeld van: a. de zienswijze van de gemeente waar die woongelegenhed of dat complex is gelegen en van de betrokken bewonersorganisatie;

- a. de zienswijze van de gemeente waar de woongelegenhed of dat complex is gelegen en van de betrokken bewonersorganisatie;
- b. een verklaring van de beoogde verkrijger dat hij zich als een sociale verhuurder zal gedragen;
- c. de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde van die woongelegenhed of dat complex, en

d. tenzij de beoogde verkrijger een dochtermaatschappij van de vervreemdende toegelaten instelling is:

1°. bescheiden waaruit blijkt dat die woongelegenhed, indien zij verhuurd is, allereerst gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder tegen een prijs van ten hoogste de marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde en

2°. bescheiden waaruit blijkt dat die woongelegenhed of dat complex vervolgens gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan toegelaten instellingen en, behoudens in het geval dat de toegelaten instelling 5% of meer van de aandelen van de beoogde verkrijger houdt, in het openbaar, aan elke andere gegadigde in Nederland, waarbij bij interesse voorrang is gegeven aan andere toegelaten instellingen.

4. In geval van vervreemding van een gebouw dat een maatschappelijke gebruiksbestemming heeft als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, gaat het verzoek tevens vergezeld van:

- a. de zienswijze van de gemeente waar dat gebouw is gelegen en, indien dat gebouw verhuurd is, van de huurder;
- b. de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde van dat gebouw, en
- c. tenzij de beoogde verkrijger een dochtermaatschappij van de vervreemdende toegelaten instelling is:

1°. bescheiden waaruit blijkt dat het gebouw, indien het verhuurd is, gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder en

2°. tenzij de toegelaten instelling 5% of meer van de aandelen van de beoogde verkrijger houdt, bescheiden waaruit blijkt dat dat gebouw gedurende ten minste vier weken, in het openbaar, te koop is aangeboden aan elke gegadigde in Nederland.

5. In geval van vervreemding van een andere onroerende zaak dan die, genoemd in het tweede tot en met vierde lid, van vestiging van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een onroerende zaak of van overdracht van de economische eigendom van een onroerende zaak gaat het verzoek tevens vergezeld van de zienswijze van de gemeente waar die onroerende zaak is gelegen en de bij ministeriële regeling bepaalde andere zienswijzen.

6. Het verzoek, bedoeld in het eerste lid, wordt ingediend met gebruikmaking van een door Onze Minister beschikbaar te stellen formulier. Onze Minister bevestigt binnen twee weken de ontvangst van een zodanig verzoek.

7. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij een verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet over te leggen gegevens.

#### Artikel 25a

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; b. dat uit de bescheiden, bedoeld in artikel 25, derde lid, onderdeel d, in dat geval niet hoeft te blijken dat die woongelegenheid, indien zij verhuurd is, gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder tegen een prijs van ten hoogste de marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde.

3. Artikel 25, derde lid, onderdeel b, is niet van toepassing in geval van vervreemding van een geliberaliseerde woongelegenheid, een potentieel te liberaliseren woongelegenheid of een gemengd geliberaliseerd complex.

4. In geval van vervreemding van een geliberaliseerde woongelegenheid, een potentieel te liberaliseren woongelegenheid of een gemengd geliberaliseerd complex hoeft uit de bescheiden, bedoeld in artikel 25, derde lid, onderdeel d, niet te blijken dat die woongelegenheid, indien zij verhuurd is, gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder en aan andere toegelaten instellingen tegen een prijs van ten hoogste de marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde.

#### Artikel 26

1. Onze Minister keurt een besluit als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet, uitsluitend goed, indien:

a. in geval van vervreemding van een blijvend gereguleerde woongelegenheid niet voor eigen gebruik of van een gemengd gereguleerd complex: die woongelegenheid of dat complex wordt vervreemd tegen een prijs van ten minste de getaxeerde marktwaarde of de



---

WOZ-waarde en onder het beding dat die woongelegenheid of de van dat complex deel uitmakende woongelegenheden ten minste zeven jaar na de eigendomsoverdracht als gevolg van die vervreemding voor verhuur bestemd blijven;

b. in geval van vervreemding van een geliberaliseerde of potentieel te liberaliseren woongelegenheid niet voor eigen gebruik, van een gemengd geliberaliseerd complex, of van een gebouw dat een maatschappelijke gebruiksbestemming heeft als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet: die woongelegenheid, dat complex of dat gebouw wordt vervreemd tegen een prijs van ten minste de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde.

2. Onze Minister keurt een besluit als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet niet goed, indien de verklaring, bedoeld in artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens omtrent het gedrag van de beoogde verkrijger of begunstigde, of de verklaring, bedoeld in artikel 25, derde lid, onderdeel b, onder 2°, niet is overgelegd, en, in geval van een vervreemding, indien en zolang artikel 4 van toepassing is. Hij kan voorts besluiten een besluit als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet niet goed te keuren, indien:

a. het belang van de volkshuisvesting naar zijn oordeel beter is gediend met het niet nemen van een zodanig besluit ten aanzien van de betrokken onroerende zaak of het nemen van een zodanig besluit ten aanzien van die zaak, waarbij de verkrijger of de begunstigde een ander is dan de blijkens het ter goedkeuring voorgelegde besluit beoogde verkrijger of begunstigde;

b. dat besluit er naar zijn oordeel toe zou leiden dat de financiële continuïteit van de toegelaten instelling niet voldoende is gewaarborgd of

c. de betrokken over te leggen bescheiden niet zijn overgelegd of onjuist zijn, of indien een overgelegde andere verklaring, of een overgelegde zienswijze daartoe naar zijn oordeel aanleiding geeft.

3. Onze Minister kan het bepaalde bij of krachtens het eerste en tweede lid buiten toepassing laten, of bepalen dat het door de toegelaten instelling overleggen van bescheiden waaruit blijkt dat een aanbieding aan de huurder als bedoeld in artikel 25, derde lid, onderdeel d, onder 1° of onder 2°, heeft plaatsgevonden niet vereist is, indien ten aanzien van de betrokken toegelaten instelling een situatie als bedoeld in artikel 29, eerste lid, van de wet of 57, eerste lid, onderdeel a, van de wet van toepassing is

4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het tweede en derde lid.

### **Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015**

#### **Artikel 9**

1. Voor de toepassing van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 22 tot en met 26a van het besluit:

a. wordt een taxatierapport met betrekking tot onroerende zaken van een toegelaten instelling niet opgesteld dan nadat die toegelaten instelling aan de taxateur heeft medegedeeld welk aantal onroerende zaken zij voornemens is te vervreemden, waarbij woongelegenheden in een complex door haar zodanig worden onderscheiden in bouwkundige typen, dat aannemelijk is dat woongelegenheden per zodanig type dezelfde marktwaarde hebben en dat elk zodanig type woongelegenheden een verschillende marktwaarde heeft;

b. kan in dat taxatierapport worden volstaan met het taxeren van één woongelegenheid per type als bedoeld in onderdeel a;

- 
- c. bevat dat taxatierapport de wijze waarop de taxateur de waarde van de betrokken onroerende zaken heeft bepaald, en
- d. is dat taxatierapport op het tijdstip van ondertekening van een koopovereenkomst, strekkende tot vervreemding van een daarin getaxeerde woongelegenheden, niet ouder dan zes maanden, of niet ouder dan vierentwintig maanden, met dien verstande dat het taxatierapport in dat laatste geval vergezeld gaat van een markttechnische update van maximaal drie maanden oud.
2. Het register, bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van getaxeed, van het besluit is het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs of een gelijkwaardig register dat ten minste voorziet in:
- a. doorlopend toezicht op de naleving van de gedragsregels;
- b. een meldplicht indien geregistreerde taxateurs handelen in strijd met de gedragsregels, en
- c. in onafhankelijke tuchtrechtspraak.

### **Wet op het overleg huurders verhuurder**

#### Artikel 1

1. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder: (...)
- f. 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;
- g. bewonerscommissie: commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en die voldoet aan onderdeel f, onder 2° tot en met 4°. (...).

#### Artikel 2

1. Indien met betrekking tot de woongelegenheden of een of meer wooncomplexen van een verhuurder meer huurdersorganisaties zijn opgericht, geldt deze wet voor al die huurdersorganisaties, tenzij de verhuurder en die huurdersorganisaties gezamenlijk anders afspreken.
2. Indien ten aanzien van alle woongelegenheden van een verhuurder één huurdersorganisatie is opgericht, worden de huurdersorganisaties die zijn opgericht met betrekking tot een of meer wooncomplexen van die verhuurder, niet aangemerkt als huurdersorganisatie, tenzij:
- a. de verhuurder voornemens heeft die betrekking hebben op onderwerpen die rechtstreeks te maken hebben met die wooncomplexen, en de huurdersorganisatie die is opgericht met betrekking tot een of meer wooncomplexen, de belangen van de betrokken huurders met betrekking tot die onderwerpen behartigt, dan wel
- b. de verhuurder en de in de aanhef eerstbedoelde huurdersorganisatie anders zijn overeengekomen, onverminderd het bepaalde in onderdeel a.

---

3. Tot de onderwerpen, bedoeld in het tweede lid, onderdeel a, worden in elk geval gerekend de onderwerpen, genoemd in artikel 3, tweede lid, onderdelen b, h en j.