

**Zwartboek Socius Wonen B.V. en Gold Groep B.V.
2025**



Inhoudsopgave

Introductie van het Zwartboek Socius Wonen B.V. en Gold Groep B.V.	3
Het “informerende” van bewoners over de komst van Gold Groep B. V.	5
De eerste incidenten met Gold Groep: getuigenissen, communicatie en brieven	6
Aanhoudende incidenten met Gold Groep: getuigenissen, communicatie en brieven	10
Ervaringen van een van de verdiepingen	11
De antwoorden van Socius Wonen	12
Vervroegde plaatsing van de nieuwe bewoners	13
Ontslag na het benoemen van misstanden	14
Nasleep met ontruiming keuken	16
De zoveelste maatregel: rigoureuze bezoekersregistratie	19
Conclusie	20
Bijlagen	21
Bijlage 1	21
Bijlage 2	21
Bijlage 3 en 4	23
Bijlagen 5 en 6	24
Bijlage 7	24
Bijlage 8	25
Bijlage 9	26
Bijlage 10	32
Bijlage 11	32
Bijlage 12	37
Bijlage 13	38
Bijlage 14	39

Introductie van het Zwartboek Socius Wonen B.V. en Gold Groep B.V.

In de afwenteling van het [proces waarbij de 180 bewoners van de Ravel worden vervangen door de Gemeente Utrecht voor nieuwe bewoners om huurrechten te voorkomen](#), worden de laatste oude bewoners naast deze huisuitzetting geconfronteerd met praktijken die hun rechten en woongenot de laatste maanden nog ernstig hebben aangetast. Socius Wonen B.V. (hierna te noemen: Socius Wonen), speelt een centrale rol in het aansturen hiervan, waarbij de Gemeente Utrecht als eigenaar van het pand verantwoordelijk is.

Deze laatste bewoners zijn de mensen die het al zwaar genoeg hebben. De reden dat zij de laatste maanden in de Ravel hebben uitgezeten, is niet omdat de staat van het pand en de sfeer zo prettig waren, maar omdat zij nog steeds nergens anders heen konden. Het overgrote merendeel is vertrokken naar niet passende (woon)plekken, of is uiteindelijk (onzichtbaar) dakloos geworden. Dat maakt dat de werkwijze van Socius Wonen, in samenwerking met Gold Groep B.V., met goedkeuring van de Gemeente Utrecht, nog minder goed te verantwoorden valt.

Op vrijdag 14 maart werden de bewoners geïnformeerd over de inzet van Gold Groep B.V. (hierna te noemen: Gold Groep), door middel van een doorgestuurd appje (zie Paragraaf 1) in een groepsapp waar niet de voltallige bewonersgroep aan deelneemt, en geen officieel communicatiekanaal is. Gold Groep zou vanaf zaterdag 15 maart, ter ondersteuning van het beheerteam, dagelijks rondes maken door het pand om de (brand)veiligheid, leefbaarheid en de hygiëne te monitoren. Bewoners hoefden niet te schrikken, en het zou in het belang van het woonproject zijn en de bewoners.

Hierbij zou men achteraf de vraag kunnen stellen in het belang van de leefbaarheid, veiligheid en hygiëne van welke bewoners dit was. Want deze geruststellende woorden veranderden al snel in een puinhoop van desinformatie, intimidatie, buitenwerken en machtsvertoon. Stemverheffing, dreigen, slinkse legaal verpakte huisvredebreuk en sanctioneren behoren inmiddels tot de orde van de dag.

Ondanks de signalen van bewoners over deze situatie, greep Socius Wonen niet in. Sterker nog, Socius Wonen bleef met overtuiging het beleid doorzetten. Ook weigerde Socius Wonen bezorgde bewoners en hun eigen personeel te woord te staan. In plaats daarvan koos men voor het directe ontslag van een bewoner die als pandbeheerder optrad en zich inzette om de zorgen van medebewoners serieus te nemen en hen een stem te geven. Mailwisseling na mailwisseling over onduidelijkheden en onjuistheden eindigden in het deksel op de neus of in van het kastje naar de muur sturen.

Als we even teruggaan naar het begin, verliep het wonen in de Ravel middels de hiërarchische beheersstructuur die er was voor Gold Groep prima. Er woonden 180 mensen in het pand, verdeeld over 9 woonlagen. Voor elke verdieping van 20 personen was er een gangbeheerder actief, voor het gehele pand twee pandbeheerders. De bewoners konden naar de

gangbeheerders met wat hen bezighield, die weer naar de pandbeheerders konden, die weer snel contact konden leggen met het locatiemanagement.

Nadat Socius Wonen mededeelde dat huur voor alle bewoners zou worden beëindigd, heeft het collectief Red de Ravel zich ingezet om de Ravel te behouden zoals die was, dit was hun gemeenschap. Acties waren onder andere het stellen van vragen bij de gemeenteraad, het overhandigen van eisen aan de lokale politiek en het houden van een demonstratie. Deze acties hebben zich nooit tegen Socius Wonen gericht. Toch is, na de uiteindelijke doorzetting van het uitzetten van deze mensen door de Gemeente Utrecht met het oog op de winstmaximalisatie van het pand en toekomstige doeleinden, de verstandhouding tussen Socius Wonen en de bewoners eenzijdig verslechterd, met als gevolg de inzet van Gold Groep en de implementatie van dit beleid, wat volgens Socius' communicatie echter geen actie was om te reageren op het collectief Red de Ravel.

Vanuit daar is dit zwartboek tot stand gekomen. Want Socius Wonen moet verantwoordelijk worden gehouden voor de manier waarop zij met de ondersteuning van Gold Groep met deze bewoners is omgegaan, en hoe de Gemeente Utrecht dit heeft laten gebeuren in hun eigendom. Deze manier van wegwerken, met het oog op nog minimaal 2 jaar flinke huren kunnen incasseren, kan niet door de beugel.

Met het oog op de Saffier, een soortgelijk pand van Socius, hopen wij ook door dit zwartboek genoeg bewustzijn te scheppen om te voorkomen dat daar hetzelfde gebeurt. De tijdelijke contracten van de bewoners op de Saffier zullen binnen een jaar verlopen. Aangezien in het raadsdebat dat over de toekomst van de Ravel ging slechts één motie met betrekking tot de Ravel ([zie iBabs-verslaglegging hier](#)) is aangenomen, die verkondigt dat er lessen moeten worden getrokken uit de afwenteling van de Ravel en vaststelt hoe dit in het vervolg op een betere manier moet verlopen, is het hoog tijd om dit met de Saffier te verwerklijken.

In de volgende hoofdstukken zullen we nader ingaan op de misstanden die plaatsvonden in de laatste maanden van de Ravel.

Het “informereren” van bewoners over de komst van Gold Groep B. V.

Op 14 maart 2025 werden bewoners via Whatsapp op de hoogte gesteld van de komst van Gold Groep, ter ondersteuning van het bestaande beheerteam voor de (brand)veiligheid, leefbaarheid en hygiëne. Deze WhatsApp-groep, 'Bewoners van de Ravellaan 96', bestond uit plusminus 94 leden, terwijl de Ravel 180 bewoners telt. Het informeren middels een WhatsApp-berichtje volstaat niet als officiële communicatie over materie van deze aard. Zie bijlage 1 voor het betreffende WhatsApp-berichtje.

De eerste incidenten met Gold Groep: getuigenissen, communicatie en brieven

Een van de bewoners beschrijft dat de communicatie omtrent de aanwezigheid van Gold Groep zeer gebrekkig was. Een appje van het pandbeheer stelde dat er mensen langskwamen om leefbaarheid en veiligheid te controleren, maar dit bleek niet overeen te komen met de werkelijkheid. Op 15 maart rond tien uur 's avonds liepen er plotseling drie onbekende mannen zonder iets te zeggen de gang op een van de negen verdiepingen. Toen er gevraagd werd wie ze waren en wat ze kwamen doen, stelden ze zich autoritair en defensief op: "wij mogen hier zijn, op ieder tijdstip dat we willen." Toen bewoners van de betreffende verdieping om opheldering vroegen, ging Gold Groep direct in de verdediging. De mannen vertelden dat ze er waren om kraakgevaar tegen te gaan in opdracht van de gemeente. Dit was een andere boodschap dan in het oorspronkelijke appje werd gecommuniceerd. Met veel moeite trachtten de bewoners een constructief gesprek te voeren omdat er snel aanvallend werd gereageerd. De huismeester van Gold Groep, zei onder andere dat er eigenlijk geen spullen in de trappengangen en liftportalen mochten staan, maar dat ze daar niet moeilijk over gaan doen. De bewoner vroeg wat er zou gebeuren als ze de spullen niet weghaalden; het antwoord luidde dat er "nog niets mee zou gebeuren", dat er "geen haast achter zit" en dat ze "niet moeilijk gaan doen in deze laatste maanden". Een aantal dagen later trof de bewoner de werknemers van Gold Groep aan terwijl ze alle spullen uit de trappengangen en liftportalen aan het verwijderen waren zonder duidelijke of schriftelijke communicatie. De huismeester van Gold Groep reageerde weer boos en defensief en toen de bewoner Socius belde om hierover te informeren kreeg ze te horen dat ze hier geen tijd voor hebben.

Een ander moment van escalatie vond plaats toen twee bewoners op 14 april samen met een cameraploeg in de gemeenschappelijke keuken thee dronken. De bewoners waren benaderd door een programma van de RTL dat zich richt op mensen die benadeeld door de wooncrisis op zoek zijn naar een huis. De huismeester van Gold Groep kwam binnen en begon zich direct boos te maken over het filmen: "Jullie mogen hier niet filmen, en jullie zijn verantwoordelijk voor hen." Toen de bewoner vroeg wat de reden is dat er niet gefilmd mag worden, antwoordde de huismeester dat ze Socius zwart maken. Gezamenlijk werd uitgelegd dat dat niet het geval was en dat de naam Socius niet één keer was gevallen. Toen begon de huismeester van Gold Groep aan te hangen dat zij als bewoners zouden moeten weten dat er niet gefilmd mag worden in de gemeenschappelijke ruimte. De huismeester vroeg om contactgegevens om aangifte te doen en vroeg de andere huisgenoot in welke kamer die sliep. Toen de bewoner terug vroeg waarom dat relevant was, werd de bewoner uitgescholden voor "bijdehand" en werd de toon steeds dreigender. Toen de bewoner aangaf zich ongemakkelijk te voelen bij deze politieachtige houding, stormde de medewerker op hem af en riep: "JA WAT GA JE DOEN DAN?" De bewoner benadrukte dat die geen confrontatie zocht, maar alleen zijn mening uitte. De huismeester van Gold Groep verwees vervolgens naar voorgaande confrontaties, beweerde bedreigd te zijn met flessen en messen tijdens eerdere rondgangen door het gebouw. De huismeester dreigde met boetes, ondanks zijn eerdere bewering dat die die juist wilde voorkomen. Volgens hem maken

de bewoners het zichzelf moeilijk door niet mee te werken. De regisseur van de filmploeg greep in en sprak de beveiliging beneden aan. Later bleek dat die ook de wijkagent had gebeld.

De huismeester van Gold Groep heeft vaker benoemd dat Socius problemen had met daklozen dan wel verslaafden die het pand binnen waren gekomen. Ook zou er sprake zijn van 'kraakgevaar'. De rondes die Gold Groep meermaals per dag maakte zouden er dus zijn voor de veiligheid. De kapotte voordeur bleef echter wagenwijd open staan voor eenieder die er een zetje tegenaan gaf en ook de nooddeuren waren vaak open. Gold Groep en Socius Wonen pakten mogelijke problemen niet bij de wortels aan en gebruikten surveillance verkeerd. Zie ook bijlage 2.

Ook een andere van de negen verdiepingen had veel problemen. Na het WhatsAppbericht (bijlage 1) en signalering van onbekenden (zonder uniform) op de verdieping werd op 18 maart in een gangvergadering besproken dat de aanwezigheid van Gold Groep op de verdieping als overbodig en ongewenst werd ervaren. Diezelfde avond vielen de huismeester van Gold Groep en twee jonge mannen rond 23:00 uur toch de verdieping binnen. Bewoners vroegen wat die kwam doen en gaven aan dat zijn aanwezigheid onnodig en ongewenst was. Er werd aangegeven dat, bij een volgend bezoek, de politie zou worden ingeschakeld. Het gesprek escaleerde en de huismeester van Gold Groep dreigde een huisgenoot er "vanavond nog" uit te zetten. Een andere huisgenoot begon het gesprek te filmen. De huismeester gaf toestemming voor het filmen, maar bleef dreigen met huisuitzetting. Veel huisgenoten kwamen bijeen in de woonkamer. De huismeester van Gold Groep belde een van de pandbeheerders en een van de betrokken bewoners sprak met hem via de speaker. 1 van de 2 pandbeheerders zou de volgende dag reageren, maar de reactie kwam pas via via, via gangbeheer, en was onbevredigend. De bewoners kregen de volgende dag via gangbeheer een nieuwe mededeling: de opgenomen beelden moesten verwijderd worden, anders zou de huismeester naar de politie stappen. De dreiging verplaatste zich daarmee naar het gebruik van beeldmateriaal. In de dagen erna volgde zelfs de aankondiging dat, mochten bewoners de huismeester vaker 'tegenwerken', de gemeenschappelijke woonkamer mogelijk zou worden afgesloten door de deuren dicht te schroeven. Na deze ervaringen is een schriftelijk statement namens de verdieping naar Socius wonen verstuurd. In deze brief werd uitgebreid op de gebeurtenissen ingegaan en duidelijk gemaakt dat de aanwezigheid en methoden van Gold Groep buitensporig en ongewenst waren. Er werd nadrukkelijk gevraagd om een gerichte aanpak van de al dan niet bestaande problemen in andere delen van het pand. Een reactie is er nooit gekomen. Het statement is te vinden in bijlage 2.

Nog een andere bewoner had een vergelijkbare ervaring op 22 maart: zijn fiets stond tijdelijk in het liftportaal om de banden later op te pompen. De huismeester van Gold Groep eiste dat de fiets direct werd weggehaald en dreigde met boetes voor de hele verdieping. De situatie leidde tot paniek; huisgenoten werden 's ochtends uit bed gehaald. Normaal worden dit soort situaties opgelost met een waarschuwingssticker of een kleine boete. In plaats daarvan dreigde Gold Groep met boetes voor iedereen, ondanks dat de fout bij één persoon lag. De huismeester van

Gold Groep beweerde dat die “het al zeven keer gevraagd had”, maar dit klopt volgens de bewoners niet. Zie bijlage 13 voor de paniek die onder de bewoners uitbrak na de dreigementen.

Anonimiteit Gold Groep

In de eerste dagen werd de onrust onder bewoners extra vergroot door de anonimiteit van de medewerkers van Gold Groep b.v. De medewerkers onder leiding van de huismeester van Gold Groep kwamen weliswaar in een soort *security-outfit* binnenstormen (zwarte cargobroek en een polo) maar hadden geen uniform of logo's waar ze aan te herkennen waren. Verder maakten de jonge jongens die erbij waren een onervaren indruk. Gold Groep bleek online lastig te vinden. Er was geen duidelijk filiaal. Een check bij KVK leerde dat Gold Groep om het jaar nieuwe B.V.'s opstart. Uit de zoektocht kwam het vermoeden dat de jonge jongens stagiairs zijn; Gold Groep is wel genoteerd bij stagemarkt.nl. Zie: [Allround medewerker facilitaire dienstverlening bij Gold Groep B.V.](#) Gezien hun jonge leeftijd en late werktijden is dat vermoedelijk niet toegestaan. Wie de jongens waren is ons nooit duidelijk geworden. De huismeester van Gold Groep herhaalde alleen zijn voornaam. Deze onprofessionele aanpak, het grillige karakter van de huismeester van Gold Groep en het zwijgen van Socius Wonen over de buitensporige maatregelen vergrootten de onrust en het ongemak. Bewoners sliepen slecht, vermeden hun woonplek en wachtten in spanning tot er weer een conflictsituatie met een onbekende macht zou ontstaan. Gold Groep bewaakte niks op de deze verdieping, maar zorgde zelf voor een onveilige woonsituatie. Zoals zal blijken escaleerde de situatie later verder.

Aanhoudende incidenten met Gold Groep: getuigenissen, communicatie en brieven

Na 18 maart liep Gold Groep nog steeds op willekeurige tijdstippen een van de verdiepingen op. Omdat een rechtvaardiging ontbrak, Socius Wonen nooit helder reageerde en privacy steeds opnieuw schond, escaleerde de situatie opnieuw op 27 maart.

Nadat een jonge beveiligder zijn ronde had gemaakt en bleef hangen in de gang, verzocht een huisgenoot hem de verdieping te verlaten. Toen de beveiligder weigerde werd de huisgenoot boos en werd de huismeester van Gold Groep ingeschakeld. Nogmaals werd duidelijk gemaakt dat zogenaamde veiligheids- en brandcontroles totaal onnodig waren. De bewoners van deze verdieping belden het meldnummer van de politie, die ook langskwam. Het verzoek was een uitspraak te doen over de privacyschendingen en de huismeester en zijn jonge collega's weg te sturen.

De politie snapte de zorgen maar zei dat dit waarschijnlijk een civiele zaak betrof, zij konden de huismeester niet zomaar verwijderen. Zij hebben wel een aantekening gemaakt van het voorval. De politie gaf aan dat Gold Groep waarschijnlijk toegang heeft tot de gemeenschappelijke ruimte, en konden hen daarom niet verwijderen. Daarnaast werd besproken dat de schade van vandalisme in het pand niet op de betreffende verdieping verhaald kan worden, (waar eerder door Gold Groep mee werd gedreigd) maar het is onduidelijk hoe dit voor andere verdiepingen geldt.

Het verhaal kreeg een naar staartje. De huismeester van Gold Groep was lang op de verdieping geweest en had daar zijn monoloog gehouden. Later kreeg de huisgenoot die de politie had gebeld een waarschuwing en in gebreke stelling van ruim 600 euro van Socius wonen, ondertekend door een van de medewerkers. Op WhatsApp verklaarde diezelfde medewerker van Socius wonen de boete zo hoog te maken vanwege een bedreiging met een mes. Deze bedreiging is compleet verzonnen door de huismeester om de bewoner te intimideren. Sterker nog, bewoners van de deze verdieping hebben beelden van de huismeester die speelt met de gedachte: 'hier liggen messen. Ik zou me bedreigd kunnen voelen bij wijze van spreken'. Een huisgenoot antwoordt over een mes dat op het aanrecht ligt: 'dit is een keuken', waarna een aantal huisgenoten gniffelen om de absurditeit van de uitspraak van de huismeester. Bewoners hebben beelden van zo'n twintig minuten waar de huismeester van Gold Groep zijn monoloog houdt en de bovenstaande gedachte te vinden is. De beelden stoppen iets nadat de politie binnenkomt.

Ook de politie heeft nooit benoemd dat er sprake was van een bedreiging. Het wrange is dat de verantwoordelijke medewerker van Socius Wonen stelselmatig de zorgen van bewoners negeert maar hen wel intimideert met torenhoge boetes na een valse getuigenis van het ingehuurde Gold Groep. De appjes en schriftelijke reactie van het hoofd Socius Wonen zijn te vinden in **bijlage 9**. De persoon in functie heeft nooit schriftelijk gereageerd op de bezwaarmail, waarin de huisgenoot stelt dat de in gebreke stelling ongegrond is.

Ervaringen van een van de verdiepingen

De voorgaande dag (8 mei) rond 22u 's avonds had de huismeester van de Gold Groep bewoners gewaarschuwd dat twee banken en twee tafels uit de woonkamer verwijderd moesten worden binnen 24 uur. Op 9 mei zouden een paar bewoners samen komen om dat gezamenlijk te regelen. Een bekende van het huis kwam bij een van de bewoners op bezoek om wat te filmen. Toen ze daarmee bezig waren kwam een medewerker van Gold Groep binnen om te zeggen dat er niet gefilmd mag worden in de gemeenschappelijke ruimte. Ik, de bewoner, legde uit dat toen de huismeester van Gold Groep dit vorige keer verkondigde en dreigde met aangifte en boetes, ik had gecontroleerd of het in het contract stond (wat de huismeester beweerde) en dat dat niet het geval was. Ik had ook geen boete meer gezien en concludeerde dus dat het een dreigement ongegrond was en het wél legaal was om te filmen. Na dit uitgelegd te hebben, kondigde de medewerker aan dat die de huismeester erbij ging halen. We gingen door met de meubels en het filmen.

Even later stormde de huismeester van Gold Groep naar binnen en kwam agressief op ons af lopen. De huismeester schreeuwde dat dit niet de bedoeling is en dat "dit mormel" (ik) dat wel zou moeten weten. De huismeester beval de twee jongens, de bezoeker van de bewoner, die de camera vast had en een vriend die kwam helpen de meubels te verplaatsen) onmiddellijk het pand te verlaten. Toen wij vroegen met welke reden zij het pand moesten verlaten, zei die dat ze er onmiddellijk uit moesten en dat die ze anders "wel een handje kan helpen". We reageerden niet onmiddellijk en het bezoek van de bewoner stopte ook niet met filmen. De huismeester zei de politie te bellen wegens huisvredebreuk en verzet tegen huisuitzetting (?) en zei dat nu niemand het terrein mocht verlaten. Wij vervolgden onze acties in afwachting van de politie. Toen de politie arriveerde voelden wij ons opgelucht. Wij vertelden onze kant van het verhaal en toen de huismeester in wilde springen noemde die mij opeens wel 'mevrouw'. De politie kon weinig met de situatie en benoemde dat ze het ontzettende verspilling van capaciteit en tijd vonden om voor een dergelijke situatie gebeld te worden. Na enig beraad verzocht de politie allebei de kanten om water bij de wijn te doen en elkaar die avond met rust te laten. Niemand hoefde het pand te verlaten maar om verder conflict te vermijden vroeg die ons om alleen op de eigen kamers te filmen. Zij wisten niet te zeggen wat de regels waren omtrent het filmen in de gemeenschappelijke ruimtes. Die avond hebben we niks meer van Gold Groep gehoord.

De antwoorden van Socius Wonen

Bewoners ondernamen herhaaldelijke pogingen om de ernstige woonsituatie bij Socius aan te kaarten.

Het was en is een aanhoudend thema dat de huismeester van Gold Groep zich daarbij verschuilt achter 'het beleid van Socius', en Socius Wonen en een van de verantwoordelijke medewerkers zich verschanst in een bureaucratisch fort en niet reageert op mails, telefoonmeldingen of afspraakverzoeken. Zelfs toen een van de bewoners na een escalatie met de Gold Groep in verwarring en stress Socius opbelde en vroeg of ze Socius kon spreken voor een noodgeval, kreeg ze te horen dat deze hier geen tijd voor had. Dat vergrootte het gevoel van in de steek gelaten worden door de organisatie.

Pogingen die zijn ondernomen om in contact te komen met Socius zijn o.a. meldingen via Socius Connect (het platform van de verhuurder voor meldingen en klachten), mails naar huurzaken@socius.nl, info@socius.nl, pandbeheer@socius.nl en telefoontjes naar het algemene nummer, zoals bijvoorbeeld maar niet uitsluitend bijlage 14. Een pandbeheerder probeerde de zorgen van de bewoners bij Socius schriftelijk en in eigen persoon aan te kaarten. Deze bewoner leek als één van de pandbeheerders hiervoor een goede positie te hebben, Socius moet immers praten met een pandbeheerder. Socius ging echter afspraken uit de weg en was nooit bereikbaar. Soms ontvingen bewoners wel een mail van andere pandbeheerders. Dit betrof een algemene reactie op de klachten met andere oorzaken die tevens afzonderlijk binnenkwamen.

Veel bewoners hebben ook zaken bij het Juridisch Loket, de gemeente en andere meldpunten over slecht verhuurderschap lopen. Ondanks de duur van de procedures is er reeds niet op deze zaken geageerd.

Vervroegde plaatsing van de nieuwe bewoners

Toen op 29 april 2025 vernomen werd van een kennis die op de wachtlijst van Socius stond dat een deel van de nieuwe contracten al op 9 mei zouden ingaan, ontstond er paniek; dat is nooit gecommuniceerd? Wanneer aan Socius wordt gevraagd om uitsluitel, houden zij vol dat de kamers vanaf 19 mei opnieuw verhuurd zullen worden, terwijl er zwart op wit te verifiëren is dat dit niet de datum is die naar nieuwe gegadigden is gecommuniceerd. Zie onderstaande afbeeldingen, bijlage 3 en 4 voor printscreens van deze schriftelijke bewijzen.

Deze nieuwe mensen hebben daarnaast, zonder aankondiging van Socius Wonen aan de huidige bewoners op voorhand, toegang gekregen tot het pand en dus de gemeenschappelijke ruimtes van de huidige bewoners. Hoewel het door de constructie van de contracten niet in strijd is met de wet voor Socius om zonder aankondiging toegang te verschaffen tot de gedeelde ruimtes, valt te beargumenteren dat een actie als deze wel het woongenot aantast en geen fijn verhuurdersgedrag is.

Bewoners kwamen deze mensen op 30 april en op 9 mei, rondkijkende en zelfs verhuizende nieuwkomers op deze laatstgenoemde datum in hun huis tegen zonder dat zij daarvan op de hoogte waren.

Ook zijn bewoners vanaf het begin in de waan gehouden dat zij met de nieuwe bewoners over verankerde objecten als vides en vloeren, die met goedkeuring van Socius in de kamers zijn geplaatst aan de start van het project en waar al die tijd bewoners onderling afspraken over hebben gemaakt met betrekking tot overname en kosten, ook afspraken zouden kunnen maken. In de “terugkoppeling veelgestelde vragen”, verzonden op 24 december 2024, werd gesteld dat het maken van deze afspraken met de nieuwe bewoners “gelijk aan hoe het eerst ook was” zou gaan. Dat bleek niet waar: in een latere mail blijkt dat het überhaupt nooit het plan was om dit zo te faciliteren voor de oude bewoners. Wederom, falende en niet transparante communicatie vanuit Socius. Zie hiervoor bijlage 5 en 6.

Ontslag na het benoemen van misstanden

Bij het kenbaar proberen te maken van deze problemen aan Socius Wonen, in een poging tot herstel van de verhouding en een open gesprek, vervolgde Socius met onrechtmatig handelen en overgaan tot ontslag op staande voet met als reden een uitgelekte brief die door 1 van de 2 pandbeheers aan Socius zou worden overhandigd als zij over de brug zouden komen met het aangevraagde gesprek hierover. Zie bijlage 11 en 12.

In een mail aan een bewoner meldde Socius in een spaarzaam interactiemoment dat klachten bij het pandbeheer of het gangbeheer kunnen worden neergelegd. Een nogal vreemde uitspraak, omdat er pandbeheer werd ontslagen, overleg met de pandbeheerders niet plaatsvond en er nagenoeg geen gangbeheerders meer actief waren. Zie bijlage 14 voor de betreffende mail. Het onderstaande statement is van een van de bewoners die ook werkzaam was voor Socius als pandbeheerder. Deze werd ontslagen door Socius Wonen, nadat ze vernamen dat deze bewoner voor de zorgen van de andere bewoners opkwam.

“Op 6 juni 2025 ben ik per direct ontslagen door TW De Ravel B.V., waar ik werkzaam was als pandbeheerder. De reden die in de ontslagbrief wordt genoemd, is dat ik mijn functie zou hebben misbruikt om externe belangen te behartigen die niet zouden overeenkomen met die van het bedrijf of haar opdrachtgever. Ook wordt mij verweten dat ik contact had met een organisatie die zich kritisch uitlaat over TW De Ravel B.V., en dat ik die kritiek via mijn functie zou hebben versterkt. Daarmee doelen ze op Red de Ravel – een bewonersinitiatief waarvan de naam alleen al duidelijk maakt dat het gericht is op behoud, niet op tegenwerking. Daarnaast wordt een interne brief van mijn hand, waarin bewonerservaringen zijn verzameld, als aanleiding genoemd. Volgens mijn werkgever zou deze brief “onwaarheden” bevatten en mijn eigen rol negeren.

Ik ben het zeer oneens met de redenen van en de manier waarop van mijn ontslag. Mijn rol als pandbeheerder bracht mij in contact met bewoners die zich steeds vaker onveilig, ongehoord en geïntimideerd voelden door acties van de beheerorganisatie of haar opdrachtgever. In plaats van die signalen te negeren, heb ik ze serieus genomen. Ik ben in gesprek gegaan met bewoners, heb hun ervaringen verzameld en heb deze – op hun verzoek en met hun instemming – samengebracht in een interne brief. Die brief was bedoeld als constructief signaal aan de organisatie, om misstanden bespreekbaar te maken en verdere escalatie juist te voorkomen. Zie bijlage 11.

Er wordt mij nu verweten dat ik daarmee de belangen van TW De Ravel B.V. zou hebben geschaad. Maar als je het opnemen voor bewoners die zich onveilig voelen al ziet als “belangenverstrengeling”, dan klopt er iets niet in hoe de machtsverhoudingen liggen. Voor mij was het simpel: ik deed gewoon wat ik vond dat ik moest doen – vanuit mijn functie én mijn geweten.

De betreffende brief is zonder mijn toestemming uitgelekt, en wordt nu gebruikt als bewijs tegen mij. Dat zegt alles over de omgang met vertrouwen binnen de organisatie. Er is geen enkele poging gedaan om de inhoud van de bewonerssignaleringen inhoudelijk te bespreken (ook niet

buiten deze brief om). Daarmee is de boodschap genegeerd en ben ik zonder uitleg met concrete voorbeelden de dupe geworden.

Voor mij voelt dit ontslag niet als een eerlijke reactie op iets wat ik fout zou hebben gedaan, maar meer als een manier om interne kritiek de kop in te drukken. Alsof je wordt afgestraft omdat je niet ook wegkeek. Er is nooit met mij gesproken over dat ik mijn functie verkeerd zou hebben gebruikt – dat komt nu pas ineens naar boven. Ik ben ook nooit op het matje geroepen of gewaarschuwd over mijn manier van werken. Er is geen enkel verbetertraject geweest, terwijl dat normaal gesproken wel hoort voordat je iemand zomaar ontslaat. De gesprekken die er waren, gingen vooral over afstand houden, niet over samenwerken of iets oplossen. Een echte dialoog is er nooit geweest. Zie bijlage 12.

Dit ontslag raakt me diep, vooral door de onmenselijke manier waarop het is gegaan – zonder dat er ruimte was voor een goed, persoonlijk gesprek. De laatste weken als huurder in de Ravel heb ik uitzonderlijke situaties meegemaakt waar ik nog steeds last van heb. Je werkgever tegenkomen die je strak aanstaart terwijl jij met tranen staat, jezelf moeten verantwoorden tegenover de politie in je eigen huis, en dan ook nog intimidatie doordat persoonlijke bestanden en gesprekken worden uitgelekt zonder dat er ooit wordt uitgelegd hoe dat kon gebeuren – ik kan nog wel even doorgaan. Het gevoel van onrecht overheerst bij mij het meest. Maar als het alternatief is dat ik moet zwijgen terwijl bewoners zich onveilig en ongewenst voelen in hun eigen huis, dan kies ik ervoor om te spreken – ook als dat mijn baan kost.”

Nasleep met ontruiming keuken

De laatste bewoners van 18 mei (de dag waarop de huur definitief werd beëindigd) stond nog een nare verrassing te wachten. Zij werden ineens gedwongen de gezamenlijke ruimte, d.w.z. de keuken, geheel te ontdoen van interieur. Zouden ze dit niet doen, dan zou dit worden ingehouden op de borg van verschillende personen. Plots was de woonkamer wél eigendom van het gehuurde (dat eerst alleen op de slaapkamer zou slaan). Socius heeft nooit over deze ontruiming gecommuniceerd.

Deze getuigenis is geschreven door een bewoner van de Ravel tot 18 Mei 2025.

Op dinsdag 13 mei kreeg ik een mail waarin stond geschreven:

“Zoals eerder aangekondigd vinden op zondag 18 mei 2025 vanaf 10:00 uur de eindopleveringen van de kamers in De Ravel plaats. Hieronder vind je het tijdschema per verdieping waarop de oplevering zal plaatsvinden.

Als je hierbij aanwezig wilt zijn, verwachten we je binnen het onderstaande tijdvak bij jouw woning. Kun je er niet bij zijn of geef je hier de voorkeur niet aan, dan verzoeken we je om de sleutels, in een envelop met jouw huisnummer erop, vóór 10:00 uur 's ochtends in de brievenbus van Socius Wonen te deponeren.”

Met hierna een tijdschema voor de verschillende verdiepingen. De oplevering van mijn verdieping zou plaatsvinden tussen XX:XX en XX:XX.

Iets voor de opleveringstijd kwam ik binnen op de verdieping, ik was immers al een week verhuisd. Ik kwam een andere huisgenoot tegen, en de ouders van een andere huisgenoot. We raakten aan de praat. Voordat we iemand van Socius tegenkwamen kwam iemand van Gold Groep (de huismeesters) naar ons toe om mee te delen dat de keuken schoongemaakt moest worden, en dat anders de kosten voor het schoonmaken van onze borg af zouden gaan. Ik reageerde hierop dat je niet zomaar dingen van de borg af moet trekken. Er ontstond een kleine discussie. De persoon van Gold Groep was op dit moment nog redelijk rustig. Die probeerde empathisch over te komen door te zeggen dat die de situatie snapt, al deed die niks om de situatie daadwerkelijk fijner te maken. Wij werden verzocht om naar de keuken te komen; wij gingen mee.

In de keuken aangekomen stond daar de huismeester en naar mijn inschatting in totaal zo'n 10 andere mensen van Gold Groep. Ze stonden verspreid aan 1 kant van de kamer, soort van naast elkaar als een soort front. Een heftig beeld, je woonkamer waar je zo vaak hebt gezeten is niet meer wat het was. De huismeester spreekt over de 'zooi' die 'wij' zouden hebben

achtergelaten. Nogmaals wordt er genoemd dat de schoonmaakkosten op ons verhaald zouden worden als wij het niet zouden doen, het zou van de borg af gaan. Er stonden inderdaad wat dingen verspreid over het kookeiland en aanrecht.

Ik ga met de huismeester in discussie en noem dat de woonkamer niks met de borg te maken heeft, wij komen immers voor het opleveren van onze kamer en er is nooit iets gezegd over de oplevering van de rest van de woning. Er is meermaals door Socius en Gold Groep genoemd dat de woonkamer een openbare ruimte is en dat zij de vrijheid hebben deze zonder aankondiging te betreden. Ik benoem hun eigen punt nogmaals, dat als dit dus blijkbaar een openbare ruimte is, wij bij oplevering hier dus duidelijk niet verantwoordelijk voor zijn. De huismeester van Gold Groep begint zijn stem te verheffen en gaat verder in discussie. De huismeester zegt dat die niet in discussie wil gaan. Als ik probeer verder in gesprek te gaan herhaalt die dit weer, de 10 andere mensen van Gold Groep staren mijn kant op. De huismeester blijft praten, ik krijg bijna geen kans om iets terug te zeggen. Ik voel mij ontzettend gespannen en absoluut niet comfortabel, door de aanwezigheid van Gold Groep voel ik mij klein. Ik heb niet het gevoel alsof ik hier mag zijn.

De confrontatie sluit af door de huismeester. die zegt dat ze “alles gaan weggooien, startend met de magnetron”. Het klinkt alsof ook daadwerkelijk alles wordt weggegooid, ook de spullen voor de nieuwe bewoners. “Jullie mogen niet meer in de keuken komen.” Op dit moment worden we door mensen van Gold Groep de keuken uitgestuurd, ze lopen achter ons aan. We hebben de sleutels nog, maar een deel van de woning wordt ons al ontzegd.

Verbaast en gespannen staan we op de gang. De persoon van Gold Groep die ons eerder aansprak, staat in de buurt. De moeder van mijn huisgenoot staat in de kamer die zij oplevert en spreekt frustratie uit “Ik ben geen agressief persoon maar 5 minuten praten en ik heb nu al behoefte om iemand in hun gezicht te slaan”. De opmerking is naar niemand gericht, het is een uiting van een frustrerende situatie waarin wij als bewoners duidelijk geen mogelijkheid krijgen om weerwoord te geven. De persoon van Gold Groep haakt hierop in: “ik voel mij nu wel geïntimideerd hoor” zegt die met een neutrale blik. Het is duidelijk dat die niet geïntimideerd is. De afstand tussen de moeder en de persoon is een aantal meter. De opmerking is niet eens in lichaamstaal richting deze persoon geweest. Een discussie vindt plaats tussen de ouders en de persoon van Gold Groep. Ik begin weg te lopen, de situatie wordt mij te veel. Iets in de trant van “Jullie zeggen de hele tijd dat jullie geïntimideerd worden, nou wij worden dat nu toch ook” wordt uitgesproken door de persoon van Gold Groep. De precieze woorden weet ik niet meer, het was voor mij wel erg duidelijk dat wij als bewoners niet serieus werden genomen en dat ze geen reflectie hebben op hun intimiderende houding en opstelling tegenover ons. Het voelt zelfs alsof wij belachelijk worden gemaakt door de klachten die wij hebben ingediend over Gold Groep.

Ik kom aan in mijn kamer. Ik ben alleen, een klein moment van rust tussen alle spanning door. Ik begin spontaan met huilen, de emotie overspoelt mij, samen met een gevoel van machteloosheid. Een moment van afsluiting, van een thuis waar ik bijna 4,5 jaar heb gewoond, wordt verwoest door de ijzeren vuist van Gold Groep. Geen inspraak, geen empathie, geen menselijkheid. Alles moet op hun manier, anders heb je pech.

Het opleveren van mijn kamer zelf gaat soepel. Alles is goedgekeurd, aangezien ik alles netjes heb achtergelaten. Ik vraag aan een medewerker van Socius, die het opleveren doet, wat er nou eigenlijk aan de hand is. Waar deze claims over de borg vandaan komen. Ze claimt zelf ook dat de borg ook over de woonkamer verhaald kan worden (iets dat duidelijk niet in het contract staat). Er ontstaat een nieuwe rustige discussie waarbij ik dit meermaals benoem. De huismeester komt op een gegeven moment in de deuropening staan en doet mee in de discussie, ik voel mij niet op mijn gemak met zijn aanwezigheid. De huismeester claimt “meermaals” te hebben aangegeven dat de keuken schoon opgeleverd moet worden. Ik deel dat dit de eerste keer is dat ik dit hoor. De huismeester zegt dat dit niet klopt. Ik deel de volgende punten met beide:

- Ik woon al een week niet meer in de kamer, waardoor ik niet verantwoordelijk kan zijn geweest voor de staat van de keuken;
- Er is nooit iets gedeeld over het moeten schoonmaken van de keuken;
- Donderdag 15 mei hebben nieuwe bewoners al een sleutel gekregen waardoor zij ook al in de keuken hebben kunnen komen, waardoor de paar bewoners die aanwezig zijn geweest niet de verantwoordelijkheid hiervoor zouden moeten dragen.

De huismeester houdt vol mensen te hebben geïnformeerd en bevestigt later in gesprek mijzelf inderdaad niet te hebben gezien. De discussie vordert rustig verder. Ik onderteken het opleverformulier dat alles naar wens is. Er is geen duidelijke conclusie. Ik pak mijn spullen en loop verslagen richting de lift. Ik roep de lift, stap in en druk op de knop om naar beneden te gaan. Twee jongens van Gold Groep komen bij mij in de lift staan en zeggen met mij mee te gaan. Ik geef aan dat ik zelf ook wel naar buiten kom maar zij dringen erop aan dat ze meegaan. Ze zeggen dat ik te lang blijf hangen, terwijl ik kort daarvoor pas mijn handtekening heb gezet. De persoon van eerder maakt een opmerking over nog steeds geïntimideerd te zijn, ik krijg het gevoel alsof die mij belachelijk maakt. Ik loop rustig naar buiten en wanneer ik de drempel over ga hoor ik achter mij heel duidelijk “Die jongen met die pet, die komt er niet meer in”.

Daar sta ik, buiten, verslagen. In plaats van een normaal en fijn afsluitmoment ben ik letterlijk mijn oude huis uitgezet. Ik heb nooit een teken gegeven van kwaadwilligheid, maar toch gebeurde het. Mijn huisgenoten die buiten staan bevestigen dat zij nooit iets hebben gehoord over het opleveren van de keuken. De huismeester heeft hier dus duidelijk over gelogen. Ik barst weer in tranen uit. Het verdriet en frustratie van een onnodig en onbegrijpelijke manier van te werk gaan. In de loop van de dag huil ik nog meerdere malen, omdat het nu klaar is, maar ook omdat de frustratie er nu echt uit kan. Ik kan eindelijk weer op een plek zijn waar ik mij veilig voel.

De e-mail die ik 13 mei heb gekregen bevestigt zwart op wit wat ik in elke discussie heb benoemd, het gaat alleen om de oplevering van de kamers. Aangezien dit goed is gegaan en zonder problemen zou dit betekenen dat ik mijn volledige borg terug krijg.

Vanuit iemand die op het moment in mijn oude kamer woont heb ik te horen gekregen dat het schoon is maar dat alles er nog staat. Er is dus niks echt weggegooid. Dus ook hier zijn grote uitspraken gemaakt, zonder dat dit de werkelijkheid reflecteert.

Op een andere verdieping heeft de huismeester aangegeven dat die de schoonmaak zal doen, zonder dat de kosten op de bewoners verhaald zullen worden. Als dit kan, waarom worden wij dan bang gemaakt en geïntimideerd om dit wel te doen?

De zoveelste maatregel: rigoureuze bezoekersregistratie

Als reactie op de behoefte van bewoners om afscheid te nemen van hun huis met betrokkenen en geliefden, werd door Gold Groep gereageerd met een verplichting tot inschrijven voor enig bezoek en strikte controle, alsmede een verbaal gecommuniceerd verbod tot het verzamelen van mensen in de woonkamer in welke sociale hoedanigheid dan ook. Zie bijlage 8 voor de communicatie daarvan naar bewoners en hun bezoekers.

Conclusie

Keer op keer is gebleken dat Socius Wonen zeer gebrekkig communiceert en daarmee mensen onbehoorlijk behandelt. Hier komt bij dat zij niet in gesprek gaan met bewoners over de misstanden in het pand waarin 180 mensen wonen. Gold Groep is ingehuurd door Socius wonen en voert haar wil uit. De huismeester van Gold Groep verwijst telkens naar Socius Wonen, stelt dat bepaalde dingen zo moeten en denkt niet mee met bewoners. De huismeester past intimiderende tactieken toe en dreigt met allerlei zaken om bewoners stil te krijgen. Socius Wonen verschuilt zich vervolgens achter dit beleid en heeft bewust alle problemen genegeerd die bij hen doorkomen. Zij zijn daardoor verantwoordelijk voor een afbreuk van woongenot, een ethische schending van privacy, het creëren van een onveilige woonsfeer en het bezorgen van slapeloze nachten bij de bewoners. De kern van het probleem zit in het aantasten van de woonsfeer: de bewoners hebben hun laatste tijd met een dak boven hun hoofd als onveilig, intimiderend en bedreigend ervaren. De mentale last hiervan is volledig komen te liggen bij de mensen die het al niet hebben getroffen met de situatie rondom de Ravel en het vooruitzicht op de woningmarkt.

De Gemeente Utrecht had, wat ons betreft, beter zorg moeten dragen voor het proces van de afhandeling. Als eigenaar van het pand zijn zij verantwoordelijk voor wat er in hun eigendom gebeurt. Als zij hier niet van op de hoogte waren, hebben zij verzuimd om zich voldoende te verdiepen in de situatie en hebben zij wederom in hun zorgplicht voor deze bewoners gefaald.

Dit alles is een behoorlijke trap na, in een tijd dat jonge mensen uitermate moeilijk een nieuwe woning kunnen vinden. De dreiging van vandalisme en illegaliteit waar Socius Wonen en Gold Groep telkens naar verwezen als reden of 'excuus' stonden nergens in verhouding tot het beleid dat zij uitrolden over alle verdiepingen. De laatste bewoners van de Ravel wilden enkel op een waardige manier, zonder uitgezwaaid of verjaagd te worden, afscheid nemen van hun huis, hun gemeenschap en hun dak boven hun hoofd. Plannen voor vergaand vandalisme of grootschalige bezetting zijn er dan ook nooit geweest.

Socius wonen is een aanzienlijke speler op de Utrechtse woningmarkt voor jongeren. Zij bezitten ook panden in verschillende steden. Wij willen ervoor zorgen dat deze hele affaire niet als een 'toevallige samenloop van omstandigheden' of 'maatregelen' wordt aangemerkt. Binnenkort moeten ook alle 160 bewoners van pand 'De Saffier' aan de Saffierlaan in Utrecht hun plek verlaten zonder uitzicht op herhuisvesting. Ook hier zullen weer nieuwe bewoners komen die langer mogen blijven. In de tussentijd kunnen de huren weer omhoog en de vooruitzichten nog leger. Laten we hopen dat ze de leegloop hier beter laten verlopen.

Bijlagen

Bijlage 1

Whatsapp-bericht op 14 maart 2025 in 'Bewoners van de Ravellaan 96' door 1 van de 2 pandbeheerders :

*Beste bewoners,
Vanaf morgen, zaterdag 15 maart, zullen de huismeesters van Gold Groep dagelijks rondes maken door het pand ter ondersteuning van het bestaande beheerteam. Tijdens deze rondes houden zij toezicht op de (brand)veiligheid, leefbaarheid en hygiëne van het pand. Daarnaast helpen zij de werkdruk van het bestaande beheerteam te verlichten.*

Schrik dus niet als je personeel van Gold Groep tegenkomt of als zij je vragen stellen over zaken rondom leefbaarheid en veiligheid. Uiteindelijk zijn zij hier ter ondersteuning en in het belang van het woonproject en de bewoners. Aarzel dus niet om hen aan te spreken als je hen ziet lopen, of maak een praatje ter kennismaking.

Onderhoudsverzoeken blijven gewoon via Socius Connect lopen en worden opgepakt door zowel het sociale als het technische beheer.

Voor vragen kun je mailen naar pandbeheer@de-ravel.nl.

Fijn weekend!

Bijlage 2

Namens een van de verdiepingen verdieping is de onderstaande brief verstuurd naar het pandbeheer, info@socius en de afdeling huurzaken.

Onderwerp: Aantasting privacy bewoners XXX verdieping | Verzoek tot nieuwe oplossing

Beste medewerkers van Socius,

Op 18 maart rond 23:00 uur kwamen vier onbekende mensen onze woonruimte binnenvallen, waaronder drie jonge jongens. De oudste persoon stelde zich voor als de huismeester. Wij, ondergetekenden van deze verdieping, ervaren de aanwezigheid van de huismeester en zijn gevolg als zeer ongewenst. Gold Groep b.v. schond, en schendt (door latere bezoeken) voortdurend ons recht op privacy in onze woonruimte. Wij zijn tot op heden niet persoonlijk op de hoogte gebracht van de werkwijze of de precieze rol van Gold Groep en moesten via via (een doorgestuurd Whatsapp bericht) van hun komst vernemen.

Wij gaan niet akkoord met de huidige werkwijze, waarbij de huismeester van Gold Groep op willekeurige momenten binnen komt vallen. Dit is aan de huismeester medegedeeld op 18 maart rond 23:00 uur, waarna een kort verhit gesprek volgde. Volgend op het tumult kwamen zo'n negen huisgenoten naar de keuken. De huismeester van Gold Groep stelde in dit gesprek op elk gewenst tijdstip te mogen binnentreden en zei in de voorgaande nacht (om 05:00 uur) al een ronde door de gang te hebben gemaakt. Dit zou naar eigen zeggen geen probleem moeten zijn, omdat de huismeester niemand tegenkwam op dat tijdstip en niemand er daardoor last van had. Aanvullend: ook op 19 en 20 maart heeft de huismeester samen met een jonge medewerker meerdere rondes door onze woonruimte gemaakt.

Aan de huismeester is op 18 maart verteld dat de bewoners in het vervolg de politie willen inschakelen voor zijn misplaatste en onnodige surveillance: met de sfeer, leefbaarheid of faciliteiten – afgezien van achterstallig onderhoud – is in onze woonruimte niets mis. Tijdens het gesprek probeerde de huismeester de intimidatie met benoeming door Socius en hun bevoegdheid die daaruit volgt kracht bij te zetten: nadat een huisgenoot de inbreuk op privacy benoemde dreigde de huismeester de huisgenoot 'dezelfde avond' er nog uit te willen zetten. Vervolgens haalde de huismeester een telefoon tevoorschijn om persoonlijke gegevens en het kamernummer te noteren. Wij vonden dit dreigement zeer kwalijk. Vervolgens stelde de huismeester dat het inschakelen van de politie geen goed idee zou zijn: het zou betekenen dat de huismeester wordt 'tegengewerkt' waarna de huismeester deze zogenaamde overlast-gevende personen persoonlijk zou uitzetten middels een bevel. Het indienen van een aangifte bij de politie zou bovendien 'illegaal' zijn en er werd gedreigd dat het opnemen van contact met de politie ernstige consequenties zou hebben voor die huisgenoot.

Wij bevinden ons in de omgekeerde wereld: wij moeten ons huis openstellen voor vreemde mensen waardoor de leefbaarheid ernstig wordt aangetast. Meerdere huisgenoten hebben al aangegeven zich in deze situatie onveilig te voelen en slecht van de verstandhouding met Gold Groep en gebrekkige communicatie van Socius te slapen. Enkele huisgenoten durfden niet meer thuis te komen vanwege de intimidatie, mensen wachten in de woonkamer in spanning af tot de huismeester of een van de medewerkers van Gold Groep werknemers arriveert. Ons woongenot is dan ook sterk afgenomen. Sterker nog, in de huidige situatie zijn wij niet in staat van onze woning te genieten.

Wij hoorden dat Socius problemen had met indringers, een risico op krakers en gekladde leuzen op de muren van het pand. Vanwege die problemen is Gold Groep ingeschakeld. Ook de huismeester stelde er te zijn voor onze veiligheid. Wij snappen dat er tegen de genoemde problemen moet worden opgetreden, al moet de hevigheid van maatregelen in proportie staan met de schendingen die gepleegd zijn in onze woonruimte (volgens onze kennis geen). Wij verzoeken Socius met klem surveillance NIET voor het gehele pand als paardenmiddel in te zetten maar problemen op te lossen 'aan de voorkant'. De voordeur is al maanden kapot en de deur bij de Kantien/wasruimte staat vaak open. Hier komt bij dat de nooduitgang naar buiten (op de begane grond) recent nog open stond. Een huisgenoot heeft hier beeldmateriaal van. Een geopende deur is

wel heel gul voor ongewenste bezoekers: elke vreemdeling kan via het noodtrappenhuis, zonder sleutel, zo in onze woonruimte komen. Als Gold Groep het pand veilig moet houden kunnen ze beter op deze belangrijke plekken beginnen in plaats van op onze gangen te patrouilleren.

Wij willen met klem benadrukken dat er geen veiligheidsproblemen op ons adres bestaan. Wij hopen deze woonperiode netjes te kunnen afsluiten zonder vreemden in ons huis en hebben de intentie de overdracht met nieuwe bewoners netjes af te handelen.

Wij ontvangen van Socius graag een **specifieke** wettelijke onderbouwing voor de genomen acties met Gold Groep, alsmede een rechtvaardiging van het handelen van beide partijen. Wij vragen om een voorstel voor een oplossing die de privacy en leefbaarheid van de ondergetekenden niet schaadt en gaan graag met directe medewerkers van Socius in gesprek.

Met vriendelijke groet,

Bewoners van de XXX verdieping

Bijlage 3 en 4

15:34

4 u, 58 m

←

Claim a room @ De Ravel

☆

Beste kandidaat,

Goed nieuws! Er komen kamers vrij op De Ravel per 9 mei 2025. We snappen dat dit enigszins kortdug is en willen je dus ook vragen alleen te reageren als je serieus geïnteresseerd bent én voldoet aan onderstaande voorwaarden. Voor meer informatie over de beschikbare kamers log je in op je [Connect](#) account en klik je op "Woonruimte vinden". Daaronder vind je dan ons huidige aanbod.

Om op De Ravel te kunnen wonen:

- moet je aantoonbaar student zijn. Dit kan je aantonen door ons het [Bewijs van Inschrijving van je onderwijsinstelling](#) toe te sturen.
- mag je niet woonachtig zijn in de Gemeente Utrecht. Wij ontvangen graag jouw [Uittreksel BRP](#), op te vragen bij jouw gemeente.
- mag je niet eerder woonachtig zijn geweest op De Ravel.
- ontvangen wij graag een [kopie van je identiteitsbewijs](#). (Maak je BSN nummer hierop even onleesbaar.)

Voldoe je aan deze voorwaarden en heb je de kamer succesvol geclaimd stuur ons dan vóór 2 mei 15:00 de 3 gevraagde documenten toe. Dit mag je mailen naar info@de-ravel.nl. Vanuit hier ontvang je ook meer informatie betreffende de kamer. Er is helaas geen mogelijkheid tot bezichtigen, maar er zijn wellicht wel foto's die we je toe kunnen sturen. (Mocht je 1 van de documenten niet kunnen aanleveren vóór de deadline laat ons dit dan even weten.)

Huurcontract

Het betreft een tijdelijk huurcontract van maximaal 2 jaar. De startdatum van je huurcontract zal dus 09-05-2025 zijn en de einddatum 30-04-2027. Het contract is niet verlengbaar. Het kan wel eerder opgezegd worden met inachtneming van 1 kalendermaand opzegtermijn per de eerste van de maand.

Na ontvangst en goedkeuring van bovengenoemde documenten zullen we het huurcontract gaan opstellen welke je dan zal worden toegestuurd via een onlineservice genaamd **Stiply**, hier kun je het contract digitaal ondertekenen. Kijk hiervoor ook in je spamfolder, daar komt de link weleens terecht.

Ook wordt de factuur voor de eerste huurbetaling naar je verstuurd via een aparte mail. Dit bestaat uit een maand huur, de waarborgsom en eenmalige administratiekosten. Zodra alles ondertekend en betaald is rest er nog een ding: de sleuteluitgifte. Hierover ontvang je later bericht.

Mocht iemand anders je voor geweest zijn en is de kamer al geclaimd, maar heb je wel interesse en voldoe je aan de voorwaarden, stuur ons dan even een mailtje (info@de-ravel.nl). Er zijn waarschijnlijk meer kamers beschikbaar die nog niet online staan. (Als je per ongeluk een kamer hebt geclaimd, maar toch niet geïnteresseerd bent, laat het ons dan ook even via de mail weten.)

Bedankt voor je bericht.

Ik denk niet dat je je daarover druk hoeft te maken. De afgelopen dagen zijn er weer een aantal bewoners verhuisd en er is niets gebeurd met de liften. Wij hebben vandaag ook nog van beide liften gebruik gemaakt en deze werken prima.

Mocht er toch iets mis zijn met een van de liften dan regelen wij direct een monteur of lossen het anders op. In het uiterste geval kun je ook nog gebruik maken van de trappen.

Het is helaas niet mogelijk om spullen door te verkopen aan een eventuele nieuwe bewoner. Dit omdat we nog niet weten wanneer de kamers vanaf 19 mei verhuurd gaan worden.

mocht je nog vragen hebben dan kun je ons die altijd stellen.

Met vriendelijke groeten,

Team Huurzaken De Ravel

Maandag en donderdag aanwezig

Vragen? Check onze [FAQ!](#)

Het laatste nieuws ontvangen? Meld je aan voor de [nieuwsbrief](#)

Bijlagen 5 en 6

Hoe moeten we de kamers voor 19 mei opleveren?

- De woning moet helemaal leeg zijn, zonder spullen en goed schoongemaakt worden. Alle sleutels moeten aan Socius Wonen worden overhandigd bij de eindoplevering. Je hoeft geen regulier schilderwerk (mits met één laag overschilderbaar), behang, vloer- of plafondwerk te verwijderen.

Wanneer de nieuwe huurder bij Socius bekend is, het huurcontract getekend is, en deze geeft akkoord voor het delen van contactgegevens, zullen we je deze met je delen. Mocht je spullen ter overname willen aanbieden, dan kun je dit bespreken met de nieuwe huurder. Het terugbetalen van borg verandert niet. Als de woning netjes en zonder gebreken wordt opgeleverd, krijg je de borg die je hebt betaald weer terug.

We hebben geïnvesteerd in onze eigen kamers (bijvoorbeeld met een ingebouwde vide, of het leggen van een vloer), dit kunnen we nu niet overdragen aan een andere huurder, worden we hier financieel voor gecompenseerd?

- Alle aanpassingen die je zelf hebt gedaan aan de woning, of die je hebt overgenomen van een vorige huurder, zijn je eigen investering. Socius Wonen kan hier helaas geen geld voor teruggeven. Maar, het is nog steeds mogelijk om nieuwe huurders aan te bieden om spullen uit jouw kamer over te nemen.

Wil een nieuwe huurder iets van jou overnemen? Dan kunnen jullie daar samen afspraken over maken. Als een nieuwe huurder bijvoorbeeld een vide niet wil overnemen, ben je zelf verantwoordelijk voor het weghalen hiervan. Gelijk aan hoe het eerder ook werkte.

De Ravel is een locatie van Socius Wonen
www.sociuswonen.nl

Bijlage 7

Bedankt voor je bericht.

Ik denk niet dat je je daarover druk hoeft te maken. De afgelopen dagen zijn er weer een aantal bewoners verhuisd en er is niets gebeurd met de liften. Wij hebben vandaag ook nog van beide liften gebruik gemaakt en deze werken prima.

Mocht er toch iets mis zijn met een van de liften dan regelen wij direct een monteur of lossen het anders op. In het uiterste geval kun je ook nog gebruik maken van de trappen.

Het is helaas niet mogelijk om spullen door te verkopen aan een eventuele nieuwe bewoner. Dit omdat we nog niet weten wanneer de kamers vanaf 19 mei verhuurd gaan worden.

mocht je nog vragen hebben dan kun je ons die altijd stellen.

Met vriendelijke groeten,

Team Huurzaken De Ravel

Maandag en donderdag aanwezig

Vragen? Check onze [FAQ!](#)

Het laatste nieuws ontvangen? Meld je aan voor de [nieuwsbrief](#)

Bijlage 8



Bijlage 9

De ingebrekestelling, verstuurd door een medewerker van Socius Wonen aan een bewoner van de XXX verdieping. Verder: het bezwaar en het appje over het mes.



Utrecht, 28 maart 2025

Betreft: Officiële waarschuwing en ingebrekestelling [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Tot onze spijt hebben wij moeten constateren dat u zich niet als een goed huurder gedraagt. Onze beheerders hebben op de avond van 27 maart 2025 de volgende constateringen gedaan:

- U heeft onze huismeester zowel fysiek als verbaal bedreigd;
- U heeft een valse 112 melding gedaan;
- U bent op bovengenoemde datum verantwoordelijk geweest voor het creëren van een sociaal onveilige leefomgeving.

Middels deze brief ontvangt u van ons een officiële waarschuwing en ingebrekestelling. Alhoewel wij bereid zijn u nog een kans te geven, dient u te werken aan bovenstaande gedragingen en u zich te gedragen als een goed huurder. Mocht u hier geen gehoor aan geven, zien wij ons genoodzaakt juridische stappen te ondernemen.

Uw gedragingen hebben extra inzet met zich meegebracht. Onze huismeesters zijn verantwoordelijk voor het handhaven van het, aan het huurcontract bijgevoegde, beheermodel en dienen hun werk in een veilige werkomgeving te kunnen uitvoeren. U heeft dit met uw gedragingen niet gewaarborgd.

In navolgend overzicht worden de kosten gespecificeerd:

- Kosten voor het verhalen van de schade	
o Gewerkte manuren huismeester a €40,- per uur (4)	€160,-
o Gewerkte manuren Locatiemanagement a €75,- per uur (4)	€300,-
o Gewerkte manuren Hoofd Wonen a €120,- per uur (1)	€120,-
- Administratiekosten	€25,-
Totaal	€605,-

Wij vertrouwen erop dat u lering trekt uit bovenstaande en dat u zich voor de resterende huurperiode als een goed huurder zult gedragen.

Namens TW De Ravel B.V.
[REDACTED]



Officiële waarschuwing en ingebrekestelling 28-03-2025

Ravellaan 96
3533 JR Utrecht

TW De Ravel B.V.
BTW-nummer: NL8237.55.257.b.01
IBAN: NL94 RABO 0301 9658 62
BIC: RABONL2U
KvK: 62042742

Factuurdatum: 31 maart 2025
Vervaldatum: 14 april 2025
Factuurnummer: [REDACTED]
Debiteurnummer: [REDACTED]
Adres: Ravellaan 96 Utrecht

Betreft: Officiële waarschuwing en ingebrekestelling 28-03-2025

Automatische incasso: Nee

Omschrijving:	BTW	Bedrag
Schade	0.0%	€ 605,00
Totaal exclusief BTW:		€ 605,00
Totaal te voldoen: (incl. BTW)		€ 605,00

Wij verzoeken u het bovenstaande bedrag over te maken voor de vervaldatum van deze factuur. Ons rekeningnummer is NL94 RABO 0301 9658 62 t.n.v. TW De Ravel B.V. onder vermelding van het factuurnummer.



Aanmaning openstaande post: 'Officiële waarschuwing en ingebrekestelling 28-03-2025'

[REDACTED]
Ravellaan 96
3533 JR Utrecht
[REDACTED]

Datum: 21 mei 2025
Vervaldatum aanmaning: 4 juni 2025

Geacht [REDACTED]

Middels dit schrijven willen wij u erop attenderen dat wij tot op heden nog geen (volledige) betaling hebben ontvangen van onderstaande openstaande post. Wij hebben de betalingen tot 21 mei 2025 verwerkt in ons systeem. Voor uw gemak is de factuur als bijlage meegestuurd.

Conform de door u ondertekende overeenkomst dient de betaling plaats te vinden voordat de genoemde periode op de factuur is ingegaan. Aangezien u niet tijdig heeft betaald en u tevens geen gehoor heeft gegeven aan de herinnering bent u € 40,00 aan incassokosten verschuldigd. Voorkom verdere verhogingen en betaal het openstaande bedrag binnen 14 dagen.

Indien u niet betaalt of niet reageert, dragen wij de vordering ter incasso over aan ons incassobureau.

Vervaldatum: 14-04-2025
Openstaand bedrag: € 245,00
Betalingsgegevens:
Factuurnummer: [REDACTED]
IBAN: NL94 RABO 0301 9658 62
BIC: RABONL2U
Ten name van: TW De Ravel B.V.
Uw IBAN: [REDACTED] dit is het IBAN zoals bij ons in het systeem bekend.
Controleer deze en indien ze niet overeen komen, geef ons dan het correcte IBAN door om de verwerking van betalingen zo soepel mogelijk te laten lopen.

Voor de automatische verwerking van uw betaling is het van belang dat u het factuurnummer vermeldt bij uw overboeking.

Let op: een gemelde klacht of storing ontslaat u niet van uw betalingsverplichting.

Met vriendelijke groeten,
[REDACTED]

Officiële waarschuwing en ingebrekestelling 28-03-2025

Ravellaan 96
3533 JR Utrecht

TW De Ravel B.V.
BTW-nummer: NL8237.55.257.b.01
IBAN: NL94 RABO 0301 9658 62
BIC: RABONL2U
KvK: 62042742

Factuurdatum 31 maart 2025
Vervaldatum 14 april 2025
Factuurnummer
Debiteurnummer
Adres: Ravellaan 96 Utrecht
Betreft Officiële waarschuwing en ingebrekestelling 28-03-2025
Automatische incasso Nee

Omschrijving:	BTW	Bedrag
Schade	0.0%	€ 605,00
Totaal exclusief BTW:		€ 605,00
Totaal te voldoen: (incl. BTW)		€ 605,00

Wij verzoeken u het bovenstaande bedrag over te maken voor de vervaldatum van deze factuur. Ons rekeningnummer is NL94 RABO 0301 9658 62 t.n.v. TW De Ravel B.V. onder vermelding van het factuurnummer.

De volledige e-mail van de bewoner van de XXX verdieping aan Socius:

Beste -,

Op 28 maart ontving ik een officiële waarschuwing en ingebrekestelling omdat ik mij niet als een goede huurder zou gedragen. Voor gemaakte kosten zou ik het absurde bedrag van 605 euro moeten overmaken naar Socius wonen. Met deze brief teken ik bezwaar aan op alle punten.

Ik wil ten eerste met klem benadrukken dat ik jullie beschrijving van de situatie betwist. Ten tweede is de boete ongegrond. Het huurcontract vermeldt niks over een mogelijke verhalings van overuren van huismeesters, dan wel andere gemaakte kosten van locatiemanagement of hoofd Socius wonen op de bewoners. Ten derde ervaar ik deze ingebrekestelling als een intimidatie om van mijn burgerlijke rechten – het inschakelen van politie bij overlast - af te zien. De hoogte van het bedrag sterkt mij in die gedachte.

Hieronder weerleg ik de zwakke onderbouwing uit de door mij ontvangen mail.

- Aangaande de fysieke bedreiging: Ik heb nooit een huismeester fysiek of verbaal bedreigd. Wel heb ik ze verbaal vermaand om weg te gaan. Er zijn meerdere ooggetuigen die dit kunnen bevestigen. In het gesprek dat de bewoners van de XXX verdieping met de politieagenten voerden brachten de politieagenten de mogelijkheid van verbale- of fysieke bedreiging door mij,..., nooit ter sprake.
- Aangaande de 112-melding: Ik heb geen valse 112-melding gedaan. Ik heb wel de politie ingeschakeld via het algemene meldnummer. Dit deed ik uit onmacht over de huismeesterssituatie. Zoals er eerder aan Socius is gecommuniceerd vertonen de huismeesters van Gold Group vaker intimiderend gedrag en uiten zij ongegronde bedreigingen. De maatregelen van Socius zijn disproportioneel en er is tot op heden geen zichtbare intentie om met bewoners van de XXX verdieping in gesprek te gaan over het afgenomen woongenot.
- Aangaande het creëren van een onveilige leefomgeving: Ik ben niet verantwoordelijk geweest voor het creëren van een sociaal onveilige leefomgeving. De leefomgeving is nog altijd de verdieping, waar huisgenoten jarenlang in harmonie samenwoonden. Door ondernomen maatregelen van Socius, geuite bedreigen door Gold Groep en hun ongewenste aanwezigheid in onze woonruimte – dit alles zonder overleg - is ons woongenot en gevoel van veiligheid sterk afgenomen. Door dit gevoel van onveiligheid heb ik de politie ingeschakeld. De schuld wordt nu bij de verkeerde persoon gelegd.

Ik verwacht een volledige kwijtschelding van dit bedrag en een duidelijk e-mail waarin dit wordt bevestigd.

Met vriendelijke groet,

Bijlage 10

Beste [REDACTED]

Zoals eerder aangekondigd vinden op zondag 18 mei 2025 vanaf 10:00 uur de eindopleveringen van de kamers in De Ravel plaats. Hieronder vind je het tijdschema per verdieping waarop de oplevering zal plaatsvinden.

Als je hierbij aanwezig wilt zijn, verwachten we je binnen het onderstaande tijdvak bij jouw woning. Kun je er niet bij zijn of geef je hier de voorkeur niet aan, dan verzoeken we je om de sleutels, in een envelop met jouw huisnummer erop, vóór 10:00 uur 's ochtends in de brievenbus van Socius Wonen te deponeren.

Tijdschema per verdieping.

- 10:00 uur - verdiepingen 9 en 8;
- 11:00 uur - verdiepingen 7 en 6;
- 12:00 uur - verdiepingen 5 en 4;
- 13:00 uur - verdiepingen 3 en 2;
- 14:00 uur - verdieping 1.

We vertrouwen erop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Socius Wonen

Bijlage 11

De uitgelekte brief

Klachtenbrief – Ervaringen bewoners betreffende aanwezigheid en optreden Gold Groep

1. Inleiding

De afgelopen maanden hebben meerdere bewoners van het pand verontrustende ervaringen gehad met de aanwezigheid en het optreden van beveiligingsbedrijf Gold Groep. De ervaringen hebben geleid tot gevoelens van onveiligheid, verwarring, en intimidatie, mede door gebrekkige communicatie vanuit Socius en pandbeheer. In deze brief wordt een overzicht gegeven van concrete voorvallen op verschillende verdiepingen, en wordt het bredere probleem uiteengezet van de afname van het woongenot door veranderde omstandigheden zonder wijziging van de contractuele afspraken.

2. Definitie van het probleem

Er is sprake van een ernstige afname van het woongenot. Zonder aanpassing van de huurvoorwaarden is de woonsituatie merkbaar verslechterd: bewoners worden geconfronteerd met onaangekondigde bezoeken, intimidatie, privacyschendingen, dreigementen, en verplaatsing of verwijdering van eigendommen door personen van wie niet duidelijk is wie ze zijn of op welke basis ze handelen.

Gold Groep wordt ingehuurd door verhuurder Socius, maar het blijft onduidelijk in hoeverre Socius op de hoogte is van de intimiderende methoden die worden toegepast. Bewoners worden overvallen door de komst van deze groep, die zich beweegt in en rond de woonverdiepingen, en optreden alsof zij mandaat hebben voor verregaande maatregelen –

waaronder dreigen met huisuitzetting en sancties. Voor zover wij kunnen nagaan is dit niet in lijn met wat wettelijk en contractueel is toegestaan.

De communicatie over deze veranderingen is onvoldoende en onzorgvuldig: belangrijke wijzigingen worden niet gecommuniceerd via formele kanalen zoals e-mail of brieven, maar enkel via losse WhatsApp-berichten. Dit is onvoldoende en onprofessioneel voor ingrijpende handhavingsacties in een woonomgeving.

Daarnaast is onduidelijk of en in hoeverre de gemeente een rol speelt in het aansturen van deze werkwijze. Een van de bewoners heeft contact gehad met een ambtenaar van de gemeente. Deze persoon noemde overlast (zoals graffiti en de aanwezigheid van onbekende groepen mensen) als aanleiding voor inzet van beveiliging. Het roept vragen op of hier sprake is van een strategie waarbij de gemeente druk uitoefent op Socius om versneld te ontruimen, mogelijk omwille van toekomstige bestemmingsplannen. Dat zou betekenen dat de inzet van Gold Groep ook politieke en beleidsmatige motieven dient, wat de proportionaliteit en legitimiteit van het optreden verder onder druk zet.

3. Ervaringen XXX verdieping

-Een van de bewoners beschrijft dat de communicatie omtrent de aanwezigheid van Gold Groep zeer gebrekkig was. Een appje van het pandbeheer stelde dat er mensen langskwamen om leefbaarheid en veiligheid te controleren, maar dit bleek niet overeen te komen met de werkelijkheid. Op een avond verschenen er plotseling onbekende mannen, die zich autoritair opstelden: "wij mogen hier zijn, en je doet er verder niks aan."

Toen bewoners van de XXX verdieping om opheldering vroegen, ging Gold Groep direct in de verdediging. De personen stelden dat ze er waren om kraakgevaar tegen te gaan en verwezen naar steun van de gemeente. Dit was een andere boodschap dan in het oorspronkelijke appje werd gecommuniceerd.

Er volgde een discussie over spullen in het trapgat. De bewoner vroeg wat er zou gebeuren als ze de spullen niet weghaalde; het antwoord luidde dat er "nog niets mee zou gebeuren", dat er "geen haast achter zit" en dat ze "niet moeilijk gaan doen in deze laatste maanden". Toen de huismeester op een later moment langskwam, werd de huismeester boos en eiste directe verwijdering van alle spullen in de liftportalen en trappengangen, ondanks dat het voorval eerder duidelijk was gecommuniceerd. Eigendommen van huisgenoten werden zonder toestemming afgevoerd en weggegooid.

Opvallend was ook dat de bewoner, toen deze in de verwarring en stress Socius opbelde en vroeg of deze Socius kon spreken voor een noodgeval, te horen kreeg dat Socius hier geen tijd voor had. Dat vergrootte het gevoel van in de steek gelaten worden door de organisatie.

-Een ander moment van escalatie vond plaats toen twee bewoners samen met een cameraploeg in de gemeenschappelijke keuken thee dronken. De bewoners waren benaderd door een

programma van de RTL die zich richt op mensen die benadeeld door de wooncrisis op zoek zijn naar een huis. De huismeester van Gold Groep kwam binnen en begon zich direct boos te maken over het filmen: "Jullie mogen hier niet filmen, en jullie zijn verantwoordelijk voor hun." Toen de bewoner vroeg wat de reden is dat er niet gefilmd mag worden, antwoordde de huismeester dat ze Socius zwart maken. Gezamenlijk werd uitgelegd dat dat niet het geval was en dat de naam Socius niet één keer was gevallen. Toen begon de huismeester aan te hangen dat zij als bewoners zouden moeten weten dat er niet gefilmd mag worden in de gemeenschappelijke ruimte. De huismeester vroeg om contactgegevens om aangifte te doen en vroeg de andere huisgenoot in welke kamer die sliep. Toen de bewoner terugvroeg waarom dat relevant was, werd deze uitgescholden voor "bijdehand" en werd de toon steeds dreigender.

Toen de bewoner aangaf zich ongemakkelijk te voelen bij deze politieachtige houding, stormde de medewerker op de bewoner af en riep: "JA WAT GA JE DOEN DAN?" De bewoner benadrukte dat die geen confrontatie zocht, maar alleen diens mening uitte. De huismeester verwees vervolgens naar voorgaande confrontaties, beweerde bedreigd te zijn met flessen en messen op andere verdiepingen. De huismeester dreigde met boetes, ondanks een eerdere bewering dat de huismeester die juist wilde voorkomen. Volgens de huismeester maken de bewoners het zichzelf moeilijk door niet mee te werken. De regisseur van de filmploeg greep in en sprak de beveiliging beneden aan. Later bleek dat de beveiliging ook de wijkagent had gebeld.

4. Ervaringen XXX verdieping

-Een andere bewoner had een vergelijkbare ervaring: diens fiets stond tijdelijk in het liftportaal om de banden later op te pompen. De huismeester eiste dat de fiets direct werd weggehaald en dreigde met boetes voor de hele verdieping. De situatie leidde tot paniek; huisgenoten werden 's avonds uit bed gehaald.

Normaal worden dit soort situaties opgelost met een waarschuwingssticker of een kleine boete. In plaats daarvan dreigde Gold Groep met boetes voor iedereen, ondanks dat de fout bij één persoon lag. De huismeester van Gold Groep beweerde dat die "het al zeven keer gevraagd had", maar dit klopt volgens bewoners niet.

-Op 18 maart escaleerde de situatie verder. Tijdens een huisvergadering werd besproken dat de aanwezigheid van Gold Groep op de verdieping als overbodig en ongewenst werd ervaren. Diezelfde avond vielen de huismeester en twee jonge mensen toch de verdieping binnen. Bewoners vroegen wat die kwam doen en gaven aan dat diens aanwezigheid onnodig en ongewenst was. Er werd aangegeven dat, bij een volgend bezoek, de politie zou worden ingeschakeld.

Het gesprek escaleerde. De huismeester dreigde een huisgenoot er "vanavond nog" uit te zetten. Een andere huisgenoot begon het gesprek te filmen. De huismeester gaf toestemming voor het filmen, maar bleef dreigen met huisuitzetting. Veel huisgenoten kwamen bijeen in de woonkamer. De huismeester belde een medewerker en de huisgenoot sprak met diegene via de

speaker. De medewerker zou de volgende dag reageren, maar de reactie kwam pas via via, via gangbeheer, en was onbevredigend.

De bewoners kregen de volgende dag via het gangbeheer een nieuwe mededeling: de opgenomen beelden moesten verwijderd worden, anders zou de huismeester naar de politie stappen. De dreiging verplaatste zich daarmee naar het gebruik van beeldmateriaal.

In de dagen erna volgde zelfs de aankondiging dat, mochten bewoners de huismeester vaker 'tegenwerken', de gemeenschappelijke woonkamer mogelijk zou worden afgesloten door de deuren dicht te schroeven.

-Op 27 maart was Gold Groep opnieuw op de XXX verdieping. Een huisgenoot verzocht een van de jonge beveiligers de verdieping te verlaten, waarna de huismeester werd ingeschakeld. Tijdens het gesprek met de huismeester werd duidelijk gemaakt dat de veiligheids- en brandcontroles onterecht waren op deze verdieping. De huismeester bleef echter weigeren te vertrekken en luisterde nauwelijks naar de vragen van bewoners. Een huisgenoot filmde het incident.

De politie werd gebeld voor opheldering en stelde dat zij enkel in actie kunnen komen bij strafbare feiten. Het bleek een civielrechtelijke kwestie, en de politie maakte een aantekening van het voorval. Ze gaven aan dat Gold Groep waarschijnlijk toegang heeft tot de gemeenschappelijke ruimte, en konden hen daarom niet verwijderen.

Daarnaast werd besproken dat de schade van vandalisme in het pand niet op de XXX verdieping verhaald kan worden, maar het is onduidelijk hoe dit voor andere verdiepingen geldt.

In de bijlage vindt u de brief van een bewoner, waarin deze in detail ingaat op een incident op 28 maart en diens bezwaar tegen de beschuldigingen die aan haar zijn gericht. Dit voorval is gerelateerd aan de situatie met Gold Groep op de XXX verdieping en biedt een verdere uitleg over de context en de problemen die bewoners ervaren.

5. Bredere context en juridische vragen

Volgens een bewoner is het betreden van gangen en woonkamers door Gold Groep een grijs juridisch gebied. Artikel 2, lid 1 van het contract stelt dat gemeenschappelijke ruimten geen deel zijn van het gehuurde, maar dat is nog geen carte blanche voor regelmatige aanwezigheid zonder aankondiging. De gangen en keukens worden feitelijk beleefd als woonruimte, en het herhaaldelijk binnenvallen door beveiligers is moreel verwerpelijk, zeker zonder waarschuwing of reden.

Er staat nergens in het contract dat er inspecties plaatsvinden of dat bewoners op deze wijze benaderd kunnen worden. De regels lijken plots te veranderen, zonder overleg of wijziging van contractvoorwaarden. Dat is juridisch discutabel en vergroot het wantrouwen bij bewoners.

Als Socius Gold Groep heeft ingehuurd, is die partij formeel gemachtigd. Maar dat betekent nog niet dat individuele beveiligers – zoals de huismeester – het recht hebben om bewoners te intimideren, onder druk te zetten of te dreigen met huisuitzetting. Zolang er geen formele klachten- of bezwaarprocedure is, staan bewoners juridisch buitenspel.

6. Persoonlijke noot

Sinds mijn tijd bij Socius op de Ravel – en als ik de verhalen mag geloven ook in de jaren daarvoor – zijn situaties als deze nog nooit voorgekomen. Bewoners die ooit zelf hebben meegebouwd aan dit woonproject, verlaten nu noodgedwongen het pand. Niet omdat ze willen, maar omdat ze zich niet langer veilig of welkom voelen. Sommigen vertrekken zelfs zonder dat ze al een nieuwe woonplek hebben gevonden.

Wat jarenlang heeft gefunctioneerd op basis van onderling vertrouwen, gezamenlijke verantwoordelijkheid en rust, is in korte tijd veranderd. De sfeer is gespannen, de omgangsvormen zijn verslechterd, en het gevoel van veiligheid is verdwenen.

Wat ik mij bovendien afvraag: wat zijn eigenlijk de precieze werkzaamheden van Gold Groep? Er wordt steeds gesproken over 'brandveiligheid' en 'prettige leefbaarheid', maar als ik alleen al kijk naar mijn eigen verdieping, zijn er nog steeds geblokkeerde brandblussers en ontbrekende rookmelders – daar wordt niets over gezegd. Tegelijkertijd worden bewoners aangesproken op de kleinste dingen. Ook wordt er streng gehamerd op het goed sluiten van deuren om krakers tegen te gaan, terwijl de belangrijkste toegangsdeuren al weken kapot zijn en niet worden gemaakt.

Verder wordt er gesteld dat Gold Groep openstaat voor een gesprek, maar in de praktijk ervaren wij het tegenovergestelde. In ieder geval als ik spreek over de huismeester: deze slaat vrijwel direct in de verdediging, laat weinig ruimte voor dialoog en treedt op met een onaangenaam agressieve houding. Dat draagt niet bij aan een prettige of veilige leefomgeving – eerder het tegenovergestelde.

Als zulke ontwrichtende veranderingen plaatsvinden op een plek waar bewoners al bijna tien jaar in harmonie samenleefden – en dat exact vanaf het moment dat Gold Groep werd ingezet – is het dan niet tijd voor de verhuurder om zich serieus af te vragen: wat gaat hier mis?

7. Samenvatting en oproep

De optelsom van slechte communicatie, moreel verwerpelijke werkwijze, dreigementen en het negeren van signalen van bewoners schept een onhoudbare situatie. Bewoners voelen zich niet veilig – niet door dreiging van buitenaf, maar door de handhavingspraktijken van de organisatie zelf. De verslechtering van de woonomstandigheden zonder contractuele wijziging is niet alleen moreel, maar mogelijk ook juridisch onhoudbaar.

Wij vragen dringend om:

- Onmiddellijke stopzetting van onaangekondigde bezoeken door Gold Groep op woonverdiepingen.
- Transparante communicatie over inspecties, wie langskomt, met welk doel en op basis van welk mandaat.
- Herziening van het beleid omtrent gemeenschappelijke ruimtes en de bevoegdheden van externe partijen.
- Structurele oplossingen voor échte veiligheidsproblemen, zoals defecte deuren of geblokkeerde nooduitgangen.
- Een formeel klachtenkanaal en beter contact met bewoners(vertegenwoordiging) bij toekomstige wijzigingen.

Wij zien een spoedige reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Bewoner en andere bewoners die de brief ondertekenden.

Bijlage 12

De ontslagmail van Socius Wonen

Van: e-ravel.nl
Verzonden: Monday, April 28, 2025 6:52:03 PM
Aan: outlook.com <outlook.com>
CC: Juridische zaken <juridisch@sociuswonen.nl>; Personeelszaken Socius <HR@sociuswonen.nl>
Onderwerp: Beëindiging arbeidsovereenkomst |

Geachte
 Beste

Zoals eerder besproken, hechten wij als organisatie groot belang aan het waarborgen van onze kernwaarden, belangen en de relaties met onze samenwerkende partijen. Waarbij de functie van pandbeheerder of andere kennis opgedaan binnen de organisatie niet ingezet dient te worden voor persoonlijke belangen.

Tot mijn spijt heb ik moeten constateren dat jij, ondanks meerdere gesprekken zowel via Whatsapp als in persoon (persoonlijk en beheerteamoverleggen), herhaaldelijk je functie hebt aangewend om de belangen van externe partijen te behartigen die niet in lijn staan met de belangen van TW De Ravel B.V. of haar opdrachtgever. Daarnaast is gebleken dat je in jouw functie contact hebt onderhouden met een organisatie die actief protesteert tegen TW De Ravel B.V. en haar opdrachtgever, waarbij je jouw functie hebt ingezet om dit kracht bij te zetten.

Dit is ook terug te lezen in de door jou geschreven brief, bijgevoegd aan de bijlagen. Los dat er in deze brief veel onwaarheden beschreven staan over situaties waarbij je zelf niet aanwezig was, samen met een aantal punten die jouw eigen verantwoordelijkheid zijn als Pandbeheerder, zie ik geen noodzaak om hier inhoudelijk verder op in te gaan.

Ik heb moeten vaststellen dat deze gedragingen niet alleen indruisen tegen onze interne richtlijnen, maar ook de reputatie van onze organisatie en die van samenwerkende partners hebben geschaad. Ondanks eerdere gesprekken en duidelijke aanwijzingen om dergelijke activiteiten niet in jouw professionele rol te laten plaatsvinden, is hierin geen wijziging of verbetering opgetreden. Sterker nog, de afstand tussen jou en TW De Ravel B.V. is sindsdien alleen maar groter geworden.

Gezien het gebrek aan vertrouwen dat hierdoor is ontstaan en het uitblijven van een gezamenlijke basis om de samenwerking voort te zetten, ben ik tot de conclusie gekomen dat er geen mogelijkheden zijn om de arbeidsrelatie op constructieve wijze voort te zetten. De belangen en standpunten liggen hiervoor te ver uiteen.

Om deze redenen ben ik genoodzaakt de arbeidsovereenkomst met jou vroegtijdig te beëindigen. Deze mail is dan ook een formele bevestiging dat de arbeidsovereenkomst per direct beëindigd zal worden. **Vóór 1 mei 2025** dien je de aan jou uitgereikte werksleutels (waaronder de kantoor sleutel en eventuele andere eigendommen van TW De Ravel B.V.) in het postvak van Socius Wonen aan de achterzijde van het gebouw naast de bewonersbrievenbussen in te leveren.

Ik betreur dat het zover heeft moeten komen en wens je desondanks het beste voor de toekomst.

Met vriendelijke groet,

Maandag t/m vrijdag

 **SOCIUS**
 Ravellaan 96, 3533 JR, Utrecht
 030 3020364

Bijlage 13



Bijlage 14

☆ RE: Klacht Ravel. Maatregeling voor 'veiligheid' en 'brandveiligheid' zijn onredelijk en buiten proportie

24.04.2025 14:42

Von [REDACTED] De Ravel

Ho [REDACTED]

Jouw mail is in goede orde ontvangen. Belangrijk om te benoemen is dat huismeesters van zowel van TW De Ravel B.V. of onderaannemer Gold Group nooit jouw gehuurde betreedt zonder toestemming van de huurder (tot het gehuurde behoort in jouw geval kamer [REDACTED] Gemeenschappelijke ruimten worden ter beschikking gesteld tot de huurders, maar zijn zoals de naam al zegt een gemeenschappelijke ruimte. Hiertoe dienen beheerders altijd toegang te hebben om op het beheermodel, welke onderdeel is van de huurovereenkomst, toe te kunnen zien.

De achterdeur in de kelder ligt bij de aannemer ter herstel, echter zijn de woongroepen nog steeds altijd afgesloten en alleen toegankelijk voor bewoners en beheerders van De Ravel. Externen kunnen hier zonder sleutel niet naar binnen.

Zoals bekend, en onveranderd, zijn gangbeheerders, pandbeheerders en huismeesters het aanspreekpunt voor bewoners. Hier is het contact ook altijd mee mogelijk en zij zijn ook het officiële kanaal wat betreft bewonerscommunicatie, zoals terug te lezen in het bij het contract aangeleverde beheermodel. Als met een persoonlijk gesprek bedoeld wordt op een gesprek met management vanuit hoofdkantoor, is hier helaas geen ruimte voor.

Met vriendelijke groet,

Maandag t/m vrijdag

Ravellaan 96, 3533 JR, Utrecht