Ons kenmerk: 18.71432/BS/KS
Uw kenmerk: -
Behandeld door: R. Jonkhout
Bijlage(n): -

De coproducerende huurdersorganisaties:
WijWonen
Vereniging Bewoners Uilenstede
Huurdersvereniging BRES

CORRESPONDENTIEADRES
Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO
088 - 2353896
I DUWO.nl

Datum: 15 oktober 2018
Onderwerp: Reactie advies kenniswerkers

Geacht besturen,

Het advies met betrekking tot het kenniswerkerscontract is door DUWO in goede orde ontvangen. Naar aanleiding van het advies hebben wij een aantal vragen gesteld welke door jullie zijn beantwoord. Deze informatie zullen wij ook meenemen in de reactie op het advies.

Algemeen
In het advies wordt aangegeven dat er met het huisvesten van kenniswerkers, die mogelijk niet de gehele huurperiode studeren, verdringing van de studenten zal ontstaan. DUWO ziet dat anders. DUWO stelt de woningen in de Meelfabriek beschikbaar voor kenniswerkers om ervoor te zorgen dat de huidige huurders die op basis van een campuscontract in een woning verblijven in een vroeg stadium doorverhuizen naar een kenniswerkerswoning. Op die manier wordt juist de doorstroom uit het huidige bezit gestimuleerd.

Daarnaast worden zorgen geuit over de verdringing van de studenten op het moment dat DUWO nieuwbouw gaat inzetten voor kenniswerkers. Het is het goed mogelijk dat DUWO zal overwegen nieuwbouwcomplexen in te zetten voor de huisvesting van kenniswerkers. De voorkeur gaat uiteraard altijd uit naar realisatie van woningen voor studenten. Gelet op de huidige woningmarkt en het daarmee verkrijgen van betaalbare grondposities is het lastig om huisvesting te realiseren welke betaalbaar is voor de doelgroep studenten. Op het moment dat DUWO de businesscase niet rond krijgt zal er worden overwogen het betreffende project in te zetten voor kenniswerkers.

Met betrekking tot de huurprijs hebben wij inderdaad aangegeven dat deze worden verhuurd onder de liberalisatiegrens van € 710,68. De huurprijzen worden afgetopt op de lage aftoppingsgrens Dit betekent dat de huurprijs € 597,30 zal bedragen. Op deze manier kunnen huurders die 23 jaar of ouder zijn in aanmerking komen voor huurtoeslag. Voor een nadere toelichting over aftoppingsgrenzen verwijs ik jullie naar de website van de Woonbond: https://www.woonbond.nl/beleid-belangen/huurtoeslag/normen-en-grenzen-huurtoeslag

Daarnaast geven jullie aan dat DUWO bij een verdere uitbreiding van het kenniswerkerscontract eerst advies moet vragen bij de lokale huurdersorganisatie. DUWO neemt de vraag van kenniswerkers mee in het portefeuillebeleid. Daarin wordt vastgelegd op welke manier DUWO het woningbezit zal verdelen. Op basis daarvan kan dan ook worden besloten of er in een complex gebruik zal worden gemaakt van het kenniswerkerscontract. Het portefeuillebeleid zal uiteraard ter advisering aan jullie worden voorgelegd. DUWO acht het niet wenselijk om voor ieder complex waarin het kenniswerkerscontract kan worden ingezet een adviesaanvraag bij de lokale huurdersorganisatie uit te zetten.

Ook geven jullie aan dat de vrijkomende woningen volgens de systematiek van de dubbele huurprijs moeten worden aangeboden en dat wanneer het huishoudinkomen daar aanleiding voor geeft de huurprijs moet worden aangepast aan de huurtoeslaggrens. Ik denk dat jullie er vanuit gaan dat er geen huurtoeslag meer mogelijk is. Dat is niet correct. Het is voor de huurders nog steeds mogelijk om huurtoeslag aan te vragen. Een aanpassing van de huurprijs afhankelijk van het inkomen is wat DUWO betreft dan ook niet nodig (en overigens wettelijk niet toegestaan).

Tekstueel
Er wordt door jullie geadviseerd om het contract op een aantal punten tekstueel aan te passen. Ik zal hieronder op deze voorstellen ingaan.

"1.1 huurder is bij aanvang van deze overeenkomst jonger dan 28 jaar en daarmee een jongere in de zin van..."
DUWO zal dit voorstel niet overnemen omdat met het contract niet bedoeld is om jongeren in het algemeen te huisvesten. In het contract wordt wel aansluiting gezocht bij deze bepaling maar DUWO heeft daar een andere invulling aangegeven. Een dergelijke definitie zal in het contract worden opgenomen.

"1.2 De huurder moet tevens voldoen aan artikel 274d lid 2 of aan in artikel 274e lid 2 BW waar is bepaald dat huurder als student staat ingeschreven bij een instelling voor hoger of wetenschappelijk onderwijs of dat huurder een verklaring kan overleggen waaruit de voorbereiding op promotie blijkt"
Zoals reeds aangegeven wenst DUWO doorstroming uit het huidige eigen bezit te bewerkstelligen. DUWO zal ook als eis stellen dat een huurder in aanmerking kan komen voor een kenniswerkerswoning als hij op het moment van reageren nog in een DUWO-woning verblijft waarvoor hij een campuscontract heeft getekend. Het betekent echter niet dat DUWO gedurende de vijf jaren waarvoor het kenniswerkerscontract wordt getekend verwacht dat de huurder studeert of promoveert. Er wordt geen campuscontrole uitgevoerd.

DUWO zal de bepalingen zoals voorgesteld niet overnemen. DUWO zal wel overgaan tot het opnemen van een definitie van de kenniswerker in het contract omdat het voor ons duidelijk is geworden dat er behoefte bestaat aan een duidelijke afbakening van het begrip.

Hardheid
DUWO heeft er bewust voor gekozen om de verlengoptie uit het contract te laten. DUWO heeft als verhuurder op grond van de wet de mogelijkheid om het contract eenmalig met 2 jaren te verlengen. Indien de situatie zich voordoet dat er bijzondere omstandigheden zijn die maken dat het redelijkerwijs noodzakelijk is om de huurovereenkomst te verlengen dat zullen wij dat met betrekking tot het individuele geval overwegen.

Zoals verzocht zal DUWO jullie bij de implementatie van het contract blijven betrekken.

Ik vertrouw erop jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO,

Heleen de Vreese
Bestuurder