

Ons kenmerk: 18.71103/BS/KS
Uw kenmerk:
Behandeld door: Ryanne Jonkhout
Bijlage(n): 2



Duwoners
Eerste Ringdijkstraat 10
1097 BC Amsterdam

CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO
088 - 2353896
| DUWO.nl

Datum: 13 augustus 2018
Onderwerp: Contract kenniswerkers

Geachte bestuur,

Zoals wellicht bij jullie bekend is wil DUWO in het nieuw op te leveren complex 'De Meelfabriek' in Leiden het kenniswerkerscontract gebruiken. De planvorming en projectontwikkeling van het complex stammen nog uit de tijd dat DUWO Leiden nog SLS Wonen was. Het is voor SLS Wonen, maar later ook voor DUWO, niet mogelijk gebleken om betaalbare studentenhuisvesting op deze locatie te realiseren.

Om die reden heeft DUWO gekeken naar de mogelijkheid om het complex aan kenniswerkers te verhuren en heeft hiervoor het kenniswerkerscontract opgesteld. Omdat DUWO dit contract op dit moment enkel wil inzetten in Leiden, hebben wij het contract in eerste instantie aan huurdersvereniging BRES voorgelegd. Daarop heeft BRES aangegeven dat zij overleg heeft gehad met de CHO. De CHO is van mening dat het gebruik van het contract, ongeacht in welke plaats het contract zal worden gehanteerd, als concernbeleid moet worden gezien. DUWO heeft het standpunt intern besproken en besloten met het verzoek in te stemmen. Om die reden treffen jullie in deze brief een adviesaanvraag voor het gebruik van het kenniswerkerscontract in het werkgebied DUWO aan.

Kenniswerkers

Het begrip kenniswerkers zal jullie niet onbekend zijn. In het ondernemingsplan 2017-2021 is opgenomen dat DUWO zal onderzoeken of er een markt is voor starters op de woningmarkt die na hun studie graag in de stad blijven wonen. Uit dit onderzoek blijkt dat er in het werkgebied van DUWO een markt is voor woningen die DUWO mag realiseren (tot de liberalisatiegrens van € 710,-) en rekening houdend met de inkomenseisen die aan verhuur van sociale huurwoningen zijn verbonden.

DUWO verstaat onder kenniswerkers jongeren die in de eindfase van de studie zitten, of net zijn afgestudeerd, en tijdens de studie voldaan hebben aan de omschrijving van student of promovendus als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 of 7:274e lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Dit is gelijk aan de eisen die rond studie worden gesteld in het campuscontract. DUWO zal daarbij voorrang verlenen aan huurders die op dit moment een woning van DUWO huren en willen doorstromen naar een andere woning. Op deze manier zorgt DUWO voor doorstroming in de bestaande voorraad studentenwoningen en zorgt er ook voor dat afgestudeerde jongeren behouden blijven voor de stad. In het geval er geen kandidaten uit het DUWO-bezit reageren, zal de woning verhuurd worden aan andere kenniswerkers.

Voorwaarden kenniswerkerscontract

Een kenniswerker zal de woning huren onder de volgende voorwaarden:

- De 'kenniswerker' is tussen de 18 en 27 jaar
- De huurovereenkomst wordt gesloten voor 5 jaren (niet langer of korter)
- De huurovereenkomst mag door de huurder tussentijds worden opgezegd
- DUWO kan de huurovereenkomst tegen het einde van de termijn opzeggen wegens dringend eigen gebruik, mits de woning krachtens de huurovereenkomst opnieuw bestemd is voor doelgroepenverhuur. Dat wil zeggen dat de woning dan ook weer aan een student of promovendus kan worden verhuurd. Daarbij geldt wel een opzegtermijn van 6 maanden.



Deze voorwaarden komen voort uit de Wet Doorstroming Huurmarkt, artikel 7:274c van het Burgerlijk Wetboek.

Het kenniswerkerscontract is bijgevoegd in de bijlage.

De woningen zullen worden aangeboden via www.ROOM.nl. Zoals reeds aangegeven zullen de huidige huurders van DUWO voorrang krijgen op een woning om op die manier de doorstroming in de huidige complexen te bevorderen. Op deze manier levert het verhuren van kenniswerkerswoningen weer beschikbare studentenwoningen op.

Verzoek

DUWO vraagt jullie hierbij een advies uit te brengen over het gebruik van het kenniswerkerscontract in het werkgebied van DUWO. Wij ontvangen jullie advies graag uiterlijk 6 weken na dagtekening van deze brief, dus uiterlijk **24 september 2018**.

Indien er vragen zijn over de adviesaanvraag kan er contact worden opgenomen met Rianne Jonkhout via rienne.jonkhout@duwo.nl.

Wij zien het advies met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO,



Heleen de Vreese
Bestuurder

Huurovereenkomst voor een zelfstandige kenniswerkerswoning

Ondergetekenden:

Stichting DUWO, gevestigd te Delft, verder: verhuurder, en

Contact-nummer :

Naam :

Geboortedatum :

verder: huurder,

komen het volgende overeen:

1 Huur en verhuur, het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder die in huur aanneemt de zelfstandige/onzelfstandige woonruimte, gelegen aan [adres]. Huurder bezit bij het aangaan van de overeenkomst de hoedanigheid van jongere in de zin van artikel 7:274c lid 2 Burgerlijk Wetboek (BW), welke hoedanigheid vereist is voor het huren van de woning.
- 1.2 Het gehuurde omvat naast de zelfstandige woonruimte ook de eventuele bij de woonruimte behorende voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte(n) en voorzieningen, zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening.
- 1.3 Het gehuurde verkeert bij aanvang van de huur in goede staat, behoudens normale slijtage. De aanwezige voorzieningen functioneren naar behoren. Huurder zal binnen bewaare tijd na ingebruikneming van de woning eventuele gebreken bij DUWO melden.
- 1.4 Het gehuurde is bestemd voor de huisvesting van jongeren als bedoeld in artikel 7:274c lid 2 BW. Na beëindiging van deze huurovereenkomst zal de woonruimte opnieuw aan een jongere worden verhuurd.
- 1.5 Het gehuurde is voorts uitsluitend bestemd om te dienen tot woonruimte voor huurder. Huurder dient het gehuurde zelf daadwerkelijk en voortdurend te bewonen. Het is huurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk in gebruik te geven aan derden, onder te verhuren of op welke andere wijze dan ook te onttrekken aan de bestemming. Bij overtreding van dit verbod verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 10.000 onverminderd het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding.

2 Duur van de huurovereenkomst

- 2.1 De huurovereenkomst wordt met ingang van [datum] aangegaan voor een duur van ten hoogste vijf jaar.
- 2.2 Tussentijdse opzegging is toegestaan.

3 Huurprijs en servicekosten

- 3.1 De huurprijs (ook 'kale huur') bedraagt bij aanvang van de huur [bedrag] per maand.
- 3.2 Het verrekenbare voorschot op de kosten van bijkomende leveringen en diensten (de zgn. servicekosten) alsmede de gebruiksbelastingen zijn bij aanvang van de huur als volgt samengesteld, in totaal [bedrag].
- 3.3 De huurovereenkomst omvat de volgende bijkomende leveringen en diensten:
 - a. PM.
 - b. PM.
 - c. PM.
- 3.4 Het bij aanvang van de huur maandelijks door de huurder te betalen bedrag komt daarmee op totaal [bedrag]
- 3.5 Het totaalbedrag moet vooruit worden voldaan en dient uiterlijk op de eerste van de maand in het bezit te zijn van de verhuurder. In geval deze overeenkomst met meerdere huurders is aangegaan is het totaalbedrag slechts eenmaal per maand verschuldigd.

4 Doorstroming

- 4.1 Het is huurder bekend dat verhuurder een actief doorstromingsbeleid voert, erop gericht om het complex zoveel mogelijk en blijvend te laten beantwoorden aan zijn bestemming voor de huisvesting van jongeren, of een daarmee door de wet gelijkgestelde doelgroep.

- 4.2 Verhuurder zal daarom de huurovereenkomst uiterlijk negen maanden voor het verloop van de maximale duur van vijf jaar opzeggen tegen het einde van de maximale duur van vijf jaar op de grond dat hij het verhuurde nodig heeft om aan een jongere te verhuren.
- 4.3 Huurder draagt bij aanvang van de huur kennis van de datum van beëindiging van de huurovereenkomst en zal zich maximaal inspannen om tijdig vervangende woonruimte te vinden. Deze inspanning zal huurder onder meer leveren door zich, voor zover dat binnen de geldende woonruimteverdelingsregels mogelijk is, actief als woningzoekende op te stellen.
- 4.4 Indien huurder niet uiterlijk binnen zes weken na de opzegging zijdens verhuurder als bedoeld in 4.2 heeft ingestemd met de beëindiging van de huur tegen dat tijdstip, zal verhuurder beëindiging van de huurovereenkomst vorderen bij de bevoegde rechter.

5 Voorwaarden

- 5.1 Huurder verklaart bij het aangaan van de huurovereenkomst een exemplaar te hebben ontvangen van de Huurvoorwaarden (versie 2014), die van toepassing zijn op deze huurovereenkomst.
- 5.2 Verhuurder verwerkt persoonsgegevens van huurder conform de op de website van verhuurder weergegeven privacyverklaring en huurder stemt hiermee in.

6 Slotbepaling

Deze overeenkomst is bij wijze van dienstverlening aan huurder zowel in het Nederlands als in het Engels opgesteld. De vertaling naar het Engels is met de grootst mogelijke zorg uitgevoerd. Bij eventuele geschillen over de uitleg van deze overeenkomst is de Nederlandstalige tekst doorslaggevend

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te op

Huurder

Verhuurder