

Amsterdam, 24 september 2018

Betreft Advies Jongerencontracten in de Meelfabriek

Beste Ryanne Jonkhout

Op 13 augustus werd een adviesaanvraag opgestuurd met het onderwerp Contract kenniswerkers. We hebben daar per e-mail een aantal aanvullende vragen over gesteld.

Duwoners is van mening dat deze adviesaanvraag twee componenten bevat: enerzijds huisvesting van jongeren op het complex De Meelfabriek in Leiden en anderzijds het creëren van een nieuw soort jongerencontract.

Wat het eerste punt betreft, het woningcomplex De Meelfabriek blijkt een langdurig project te zijn waar SLS Wonen bij betrokken was. Het is met de geleverde informatie voor Duwoners moeilijk in te schatten of het niet verstandiger was geweest om uit dit project te stappen en het complex te verkopen dan om dit project voort te zetten. Het betreft 58 woningen, waarvan 15 voor PhD's bestemd zijn. Het is niet bekend wat voor huurcontracten deze krijgen, maar wij gaan er van uit dat dit promovendus-contracten zijn die DUWO ook in andere woningen voor PhD's gebruikt. De overige 43 woningen zijn voor jongeren, waarvan de huurprijs is afgetopt tot €592,55.

Het valt op dat het zeer grote woningen betreft, namelijk drie-kamer appartementen met een oppervlakte van 69 vierkante meter. Dit is uiteraard prachtig is voor de gelukkige huurder die hier maximaal 5 jaar mag wonen. Er had echter ook voor gekozen kunnen worden om twee of meer huurders in deze woningen te zetten om de doorstroming van huurders met een campuscontract te vergroten. In eerdere correspondentie is aangegeven dat DUWO met de zogenoemde jongerencontracten enigszins tegemoet wil komen aan de onrendabele investering in De Meelfabriek. Het lijkt dan ook in tegenspraak om dan maar één huurder te huisvesten.

Voor wat het tweede punt betreft, wij vinden de naamgeving wat verwarrend. Volgens de adviesaanvraag blijkt de doelgroep voor de De Meelfabriek starters op de woningmarkt te zijn. Wij adviseren om het contract anders te noemen, bijvoorbeeld "DUWO-jongerencontract", aangezien ook huurders die niet meer studeren of anderszins als 'kenniswerker' werkzaam zijn, in aanmerking kunnen komen voor een woning.

DUWO wil een extra voorwaarde toevoegen aan haar huurcontract, die inhoudt dat de woningen in principe aan huidige DUWO-huurders worden verhuurd. Maar de voorwaarden zijn niet heel duidelijk omschreven in de adviesaanvraag. Afsluitend vragen wij ons af, in welke lijn het nieuw op te tuigen contract is met het beleid van DUWO als studentenhuisvester. Kijkend naar het aan- en verkoopbeleid wordt de indruk gewekt dat DUWO een uniformering van de huurcontracten wil nastreven. Het voorstel voor een nieuw soort contract lijkt echter meer op een diversificatie in diensten.

Samenvattend stellen wij voor het contract te hernoemen naar "DUWO-jongerencontract", de huurvoorwaarden volstrekt duidelijk én eenduidig op te stellen, en richtlijnen op te stellen waaraan toekomstige bewoners van De Meelfabriek moeten voldoen, zodat transparanter wordt hoe DUWO de huurders selecteert. Indien DUWO verder wil gaan met dit soort jongerencontracten DUWO-breed, dan stellen we voor om eerst met de huurdersverenigingen om de tafel te gaan zitten en uitgebreid in discussie te gaan. Ook zouden dan alle mogelijke juridische bezwaren van deze nieuwe contractvorm onder de loep moeten worden genomen.

Namens het bestuur van Duwoners,

Vriendelijke groeten,  
Jeroen Creuwels