Ons kenmerk: 18.71392/BS/KS
Uw kenmerk: -
Behandeld door: R. Jonkhout
Bijlage(n): -

DUWO
specialist in studentenhuisvesting

Duwoners
Eerste Ringdijkstraat 10
1097 BC Amsterdam

CORRESPONDENTIEADRES
Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO
088 - 2353896
I DUWO.nl

Datum: 8 oktober 2018
Onderwerp: Contract kenniswerkers

Geacht bestuur,

Het advies met betrekking tot het kenniswerkerscontract is in goede orde ontvangen. In deze brief zal ik op het advies reageren.

Volgens jullie ziet de adviesaanvraag op 2 componenten, namelijk het introduceren van een nieuwe contractvorm en het gebruik van dat contract in de Meelfabriek.

Meelfabriek
Jullie geven aan dat het op basis van de huidige informatie onduidelijk is of het verstandiger was geweest om uit het project 'De Meelfabriek' te stappen en het te verkopen. Zoals reeds door Ryanne Jonkhout is toegelicht heeft DUWO dit complex meegekregen uit de fusie met SLS Wonen. Het project heeft langere tijd stilgelegen. Gelet op de huidige markt en lastig verkrijgen van nieuwe grondposities heeft DUWO ervoor gekozen ook deze locatie te benutten voor huisvesting. Omdat de investering hoge kosten met zich mee heeft gebracht is het noodzakelijk een hogere huurprijs voor de woningen te vragen. Na onderzoek is gebleken dat Leiden een markt kent voor de zogenoemde kenniswerkers. Kenniswerkers zijn studenten en/of promovendi die in de eindfase van de opleiding zitten of net zijn afgestudeerd.

Jullie merken terecht op dat er sprake is van grote woningen welke mogelijk aan meerdere studenten kunnen worden verhuurd. Deze optie is uiteraard uitgebreid onderzocht. Het is echter technisch gezien niet mogelijk gebleken om de woningen op die manier te splitsen in onzelfstandige eenheden.

Kenniswerkerscontract
Jullie zijn van mening dat de naamgeving van het contract verwarrend is en adviseren deze te wijzigen naar DUWO-jongerencontract. Wij zijn van mening dat de naam 'jongere' impliceert dat DUWO haar doelgroep gaat verbreden op het gebied van jongerenhuisvesting. Dat is niet het geval. Wij wensen met deze uitbreiding onze doelgroep te verbreden met de groep volgend op de studiefase. Om die reden wensen wij dan ook alleen die personen te huisvesten die op dit moment een woning van DUWO huren op basis van een campuscontract. Alleen op die manier kan de doorstroming in de woningen voldoende worden gewaarborgd en kunnen de kenniswerkers worden behouden voor de stad. Op het moment dat iedereen die voldoet aan de hoedanigheid van 'jongere' in de zin van artikel 7:274e BW in aanmerking kan komen voor een woning zal dit geen doorstroming uit de huidige studentenwoningen teweeg brengen.

Met betrekking tot de voorrangsregeling merk ik op dat wij voorrang wensen te verlenen aan huurders die een studentenwoning van DUWO achterlaten. Op die manier wordt de doorstroming uit het huidige eigen bezit zoveel mogelijk gestimuleerd. Jullie stellen dat deze voorwaarden niet duidelijk zijn omschreven. Het is ons niet duidelijk welke voorwaarden niet duidelijk zijn en op welke manier dit kan worden verbeterd.

Beleid DUWO
Tot slot wordt de vraag gesteld op welke wijze het nieuwe contract in lijn is met het beleid van DUWO als studentenhuisvester, gelet op het aan- en verkoopbeleid. DUWO heeft in het ondernemingsplan opgenomen onderzoek te doen naar de markt voor kenniswerkers. Daaruit is gebleken dat die markt, in ieder geval in Leiden,

bestaat. Zoals reeds aangegeven is DUWO van mening dat kenniswerkers passen binnen een verbreding van de doelgroep.

Jullie doen de suggestie voor een bespreking over dit onderwerp. Wij stellen voor deze discussie te voeren tijdens het overleg op 18 oktober a.s. waarbij Frans van der Zon en Ryanne Jonkhout aanwezig zullen zijn.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO,

Helsen de Vreese
Bestuurder