

Ons kenmerk: 20.74442/bs/il  
Uw kenmerk: -  
Behandeld door: Jos Sneek  
Bijlage(n): -



Huurdersvereniging Duwoners  
Per e-mail: [info@duwoners.nl](mailto:info@duwoners.nl)

#### CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54  
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO  
088 - 2353896  
I [DUWO.nl](http://DUWO.nl)

Datum: 27 november 2020  
Onderwerp: Reactie advies wijziging huurbeleid

Beste bestuursleden,

Jullie advies over de wijziging van het huurbeleid hebben we in goede orde ontvangen. Op 5 november heeft hierover samen met de andere huurdersorganisaties een overleg plaatsgevonden, in deze reactie formuleren wij op basis hiervan ons standpunt.

De conclusie van jullie advies is dat jullie in principe positief staan tegenover de voorgestelde aanpassing van het huurbeleid staan, maar dat een positief advies nog even moet uitblijven, totdat jullie vragen zijn beantwoord met betrekking tot de motivatie van de aanpassing. Jullie geven aan dat bij een adviesaanvraag om de huurinkomsten met dergelijke bedragen te verhogen een sterke motivatie mag worden verwacht. 'Het verhogen van huurprijzen kan niet zomaar plaatsvinden, vooral in deze corona tijd waarin veel studenten al financiële moeilijkheden hebben.'

#### **Bestedingsruimte DUWO**

In het overleg op 5 november is door ons toegelicht waarom vergroting van de huurinkomsten noodzakelijk is.

De investeringen die op de planning staan, zijn gericht op de verduurzaming en verbetering van ons huidige bezit. De huurders van DUWO profiteren hier direct van, door lagere woonlasten bij duurzaamheidsinvesteringen en meer wooncomfort bij investeringen in bestaand bezit. De investeringen vinden plaats over de verschillende vestigingen van DUWO. Zoals blijkt uit meerdere berekeningen levert het investeren in duurzaamheid en bestaand bezit geen tot nauwelijks rendement op en moeten deze uit de huidige opbrengsten komen van de huurders. Een goed voorbeeld hiervan is de investering die wij gaan doen in het Flanorpad in Leiden. We gaan daar bijna tien miljoen euro investeren in het up-to-date krijgen van 244 onzelfstandige woningen. Die investering is niet terug te verdienen, omdat de huren na de investering niet stijgen. Dit type investeringen zonder rendement wacht DUWO de komende jaren in een fors deel van haar bezit. Om dit te kunnen bekostigen is een ruimere operationele kasstroom nodig.

Daarnaast is het onrendabele deel op nieuwbouwwoningen enorm gestegen. Dit komt door hogere eisen aan duurzaamheid bij nieuwbouw en gestegen bouwkosten in het algemeen. Om te kunnen blijven nieuwbouwen, waarbij er voor de nieuwe bewoners een betaalbare huur wordt gerekend, moet ook dat uit het bedrijfsresultaat en dus huurinkomsten komen.



## Vervolgtraject

Naar aanleiding van jullie advies en het gevoerde overleg, heeft DUWO het proces om tot de voorgestelde aanpassing van het huurbeleid te komen nader bekeken. Daar is een voorstel uitgekomen dat tegemoet komt aan bezwaren uit jullie advies en hopelijk onduidelijkheden wegneemt.

Een aantal van jullie vragen en kanttekeningen komt voort uit de zorg dat de betaalbaarheid en beschikbaarheid van studentenwoningen door het nieuwe huurbeleid in het geding zouden kunnen komen.

Deze zorg willen we ondervangen door de volgende aanpak:

1. We gaan in het nieuwe huurprijsbeleid niet onmiddellijk naar de percentages zoals die in scenario 2 van de adviesaanvraag worden genoemd. Wat ons betreft gaat dat geleidelijk, gekoppeld aan het realisatietempo, DUWO-breed, van projecten op het gebied van nieuwbouw, verbouw en verduurzaming in de verschillende vestigingen. Kort gezegd: de huur wordt aangepast als DUWO meer kwaliteit aanbrengt en/of het bezit verduurzaamt. Hiervoor vindt op centraal niveau overleg plaats tussen DUWO en de huurdersorganisaties.
2. Daarbij monitoren we met vaste regelmaat de ontwikkeling van de studentenpopulatie in ons werkgebied, de stijging van de huurprijzen bij DUWO en de slaagkansen van woningzoekenden op ROOM.
3. De afspraken over de complexen waar woningen worden overgeheveld naar een huurprijs voor 23 jaar en ouder worden op vestigingsniveau met de huurdersorganisaties gemaakt.

### 1. Geleidelijke invoering

In het huidige huurbeleid is de norm (85% van de studentenwoningen heeft een huur onder de kwaliteitskortingsgrens) een minimumnorm. Deze ruimte wordt door DUWO op dit moment niet volledig benut. Die ruimte is nodig om bijv. bij nieuwbouw keuzes in het huurniveau te kunnen maken waarmee het project gerealiseerd kan worden. Een groter deel van de studentenwoningen dan 15% kan dan boven de kwaliteitsgrens aangeboden worden, zonder dat de norm van 85% wordt overschreden.

Ook in het nieuwe huurprijsbeleid zullen de percentages (uit scenario 2 van de adviesaanvraag) de minimumnorm zijn, waar in de komende jaren naar toe wordt gewerkt in het licht van de projectenportefeuille. Door geleidelijk een groter deel van de voorraad beschikbaar te stellen voor huurders van 23 jaar en ouder kunnen we projecten op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en renovatie verwezenlijken.

### 2. Monitoren en flankerend beleid

Een van de uitgangspunten van het huidige huurbeleid bij DUWO is dat een huur onder de aftoppingsgrens betaalbaar is voor een huurder van 23 jaar of ouder. Dat is in het nieuwe huurbeleid niet anders. Op grond van cijfers over de studentenpopulatie in ons werkgebied en de leeftijd bij instroom van nieuwe huurders gaan we ervan uit dat deze groep studenthuurders groter is dan de 15% waar we tot nu toe rekening mee hielden. Deze cijfers vormen de basis voor de voorgestelde wijziging in het huurbeleid.

Deze wijziging in het huurbeleid kan leiden tot een verschuiving in de kans van woningzoekenden een betaalbare woning te vinden. Jullie zorg is met name dat huurders onder de 23 minder kans op een woning hebben als het aandeel beschikbare woningen kleiner wordt.

Met ons voorstel het nieuwe huurbeleid in een geleidelijk tempo uit te voeren, is de kans op ongewenste verschuivingen in de slaagkansen verkleind en kunnen we beter de vinger aan de pols houden. Dat willen we niet alleen doen met cijfers uit de woonruimteverdeling, maar ook met cijfers over de (toekomstige) ontwikkeling van de studentenpopulatie:

- Monitoren slaagkansen woningzoekenden 23- en 23+ (jaarlijks eind 2<sup>e</sup> tertaal)
- Monitoren huurontwikkeling bij DUWO (jaarlijks eind 2<sup>e</sup> tertaal)
- Monitoren leeftijd bij instroom (jaarlijks eind 2<sup>e</sup> tertaal)
- Monitoren leeftijd studentenpopulatie (Apollo, elk jaar)

Bijsturen in de woonruimteverdeling is eventueel mogelijk door het instellen van een voorrangregeling voor bepaalde complexen, het niet beschikbaar stellen van woningen in complexen voor woningzoekenden vanaf 23 jaar of een tweehurenbeleid. Die laatste optie is op dit moment qua automatisering nog niet uitvoerbaar, maar het

is wel interessant de (juridische) mogelijkheden en effecten te onderzoeken. Wij zullen jullie meenemen in deze verkenning en mogelijke wijzigingen in het beleid.

Als er sprake is van een structurele wijziging in de studentenpopulatie, dan kan dat ook aanleiding zijn om bij te sturen in de verdeling van de studentenvoorraad tussen studenten onder 23 jaar en studenten vanaf 23 jaar.

### 3. Overlegtraject

In het Bestuurlijk Overleg zal de monitoring rondom en het eventuele bijsturen van het huurbeleid een vast agendapunt zijn. In dat overleg komt in het kader van werkplan en begroting ook de projectenportefeuille van DUWO aan de orde, waarmee de besteding van de extra huurinkomsten wordt onderbouwd. Die portefeuille is gevoed door de vestigingen in het kader van het assetmanagement.

De keuze voor de complexen waar woningen worden overgeheveld van 23- naar 23+ wordt op vestigingsniveau gemaakt. Naast nieuwbouw komen daarvoor complexen in aanmerking waar verduurzaming of renovatie plaatsvindt, maar ook complexen die zonder dergelijke ingrepen al kwalitatief goed zijn. In eerste instantie wordt in ieder geval een keuze gemaakt waarmee in elke vestiging de huidige norm van 85% wordt bereikt.

Het vervolgproces voor de uitwerking ziet er als volgt uit:

- 26 november 2020 Bespreking werkplan/begroting 2021 in BO
- 17 december 2020 Nulmeting slaagkans ROOM en leeftijdverdeling Apollo 2020 naar huurdersorganisaties
- 25 januari – 5 februari 2021 Overleg vestigingen met huurdersorganisaties
- 8 februari 2021 – 1 april 2021 Besluitvorming 1<sup>e</sup> tranche complexen
- 1 juli 2021 Aanpassing vhe-huur 1<sup>e</sup> tranche complexen
- Vanaf juli 2021 Bespreking ontwikkeling huurprijzen en slaagkansen in BO eind 2<sup>e</sup> Tertaal.

### Tot slot

Ik verwacht dat we met deze brief de meeste onduidelijkheden hebben weggenomen en een vervolgtraject hebben beschreven waarbinnen de toepassing van een nieuw huurbeleid in goed overleg en op een gecontroleerde manier plaatsvindt, die bovendien direct is gekoppeld met het doel waarvoor extra huurinkomsten nodig zijn: een kwalitatief goede, duurzame woonomgeving voor zowel de huidige als de toekomstige generatie studenten.

Ik verzoek jullie uiterlijk 11 januari 2021 een advies uit te brengen over het voorgestelde huurbeleid.

Met vriendelijke groet,  
Stichting DUWO



Barend Kuenen  
bestuurder