

Beste BRES,

Hartelijk dank voor alle brieven die wij drie november jongleden ontvingen via BRES. Het duurt even om 66 brieven zorgvuldig door te lezen en alle perspectieven mee te nemen. Brieven met passie en enthousiasme, met oprechte bezorgdheid of regelrechte verontwaardiging, over het belang van een thuis, sociale veiligheid, sociale cohesie en gemeenschapsgevoel. Brieven over vriendschap voor het leven, geborgenheid, familiegevoel, samen optrekken, samen lief en leed delen en gewoon samen zijn. Zeker de 'verzamelbrieven' waarbij een paar huizen van een groot deel van de bewoners een persoonlijke reactie sturen maken duidelijk hoe belangrijk een echt thuis voor een student is.

Het is knap dat deze studenten zich kwetsbaar opstellen en hun persoonlijke omstandigheden benoemen. Deze brieven zijn inderdaad waardevolle input voor de stakeholdergesprekken. Het is ook fijn dat jullie de brieven in cc ook naar bureau &Maes hebt gestuurd. Zij kunnen daar ook hun voordeel mee doen als het gaat om de verschillende thema's die we aan de orde laten komen. Gezien de privé-situaties die regelmatig ter sprake komen zullen we vanzelfsprekend zeer zorgvuldig en geanonimiseerd gebruik maken van de inhoud van deze brieven.

Terecht wijzen jullie erop dat het input is van bewoners van individuele huizen, die niet per se het standpunt van BRES vertolken. Dat hoeft ook niet, we hebben belang bij alle perspectieven en nemen alle perspectieven serieus. Omdat de brieven vanuit jullie, BRES, zijn verzonden sturen wij deze beantwoording sec naar jullie. Ondanks dat een aantal brieven aan ons is gericht - aan het bestuur van DUWO of DUWO algemeen - voelen wij ons niet vrij om rechtstreeks naar de brievenvervaardigers te reageren. In veel gevallen hebben wij hier geen direct emailadres of zelfs huisadres bij ontvangen, waarmee we alleen een brief zouden kunnen sturen aan individuele huurders. Een individuele reactie op alle 66 brieven achten wij ook niet wenselijk, gezien dan sommige brievenvervaardigers meer informatie ontvangen dan anderen. Wij vragen dan ook aan jullie om deze beantwoording terecht te laten komen bij diegenen die via jullie ons een brief hebben gestuurd.

Een kort woord vooraf nog over het proces, zodat de bewoners daar een beter beeld van hebben. We zijn zoals jullie bekend nu gestart met de multistakeholdergesprekken in de steden om alle perspectieven goed met elkaar te delen en te komen tot goede oplossingsrichtingen. In Leiden hebben we hier een breed pallet aan partijen uitgenodigd zodat we alle belangen vertegenwoordigd hebben aan tafel. Doelstelling van de multistakeholdergesprekken per gemeente is het ophalen van input op grond waarvan DUWO definitieve keuzes kan maken in de vormgeving van haar nieuwe beleid. Na afloop van de gesprekken in de verschillende gemeenten is er een bijeenkomst met alle Huurdersorganisaties gezamenlijk om de lokale uitkomsten te bespreken en te kijken of er ook algemene/landelijke conclusies uit getrokken kunnen worden.

DUWO heeft de eigen verantwoordelijkheid om een definitief voorstel te schrijven voor het hospiteerbeleid met het interne besluitvormingsproces (bestuur/RvC) dat daarbij hoort. De huurdersorganisaties hebben formeel adviesrecht op het DUWO-voorstel. Wij verwachten dat we 2026 Q1 nodig hebben om het proces af te ronden en een definitief voorstel te schrijven. Dat betekent dat in de huidige planning BRES en de andere huurdersorganisaties in Q2 om formeel advies gevraagd zal worden, met daarna definitieve besluitvorming. Invoering van het nieuwe beleid zal daarmee naar verwachting in de tweede helft van 2026 plaatsvinden.

Misverstanden uit de wereld?

Allereerst: Wij snappen de zorgen van veel van onze zittende huurders. Met de aankondiging dat we het hospiteerbeleid willen wijzigen is men er zich van bewust dat het hospiteren gaat veranderen. Tegelijkertijd is er onzekerheid hoe het nieuwe hospiteren er precies uit gaat zien. Het afgelopen halfjaar is er in de media veel gesproken over het hospiteerbeleid en hebben wijzelf ook informatie naar buiten gebracht. Wij kunnen niet nagaan wanneer de brieven geschreven zijn; het kan zo zijn dat de brieven op andere momenten met andere publieke informatie als achtergrond zijn geschreven. We vermoeden dat een significant deel in de zomerperiode is geschreven. In veel brieven wordt immers gesproken over *afschaffing van het hospiteersysteem*:

- *'Een thuis kies je niet met een algoritme',*
- *'Verplichte plaatsing',*
- *'het dwingen tot samenwonen met door de verhuurder geselecteerde kamerzoekenden.'*
- *'Het klinkt allemaal misschien heel eerlijk en transparant, zo'n voorselectie via room.nl, maar dat is vooral klatergoud. Je haalt de verantwoordelijkheid en keuze weg bij de mensen die het draaiende moeten houden',*
- *'Het moeten wonen met mensen waarbij je je niet veilig voelt.'*

- *'Het idee dat DUWO voortaan willekeurige huisgenoten aan grote huizen als die van ons kan toewijzen, baart ons grote zorgen.'*
- *'Dan is het absoluut niet fijn als je met een random geplaatste huisgenoot woont waar je niet zelf voor hebt gekozen.'*
- *'Daarom maken wij ons zorgen over het idee dat DUWO in de toekomst zomaar willekeurig mensen aan huizen als het onze wil toewijzen.'*

Wij hebben in de media, vooral in de zomerperiode, keer op keer aangegeven dat we niet spreken over afschaffing, maar over aanpassing van het hospiteerbeleid. We hebben veel vragen van huurders via ons Klant Contact Centrum beantwoord en op onze website staat een aantal FAQ's, waarin we de meest gestelde vragen beantwoorden. Ook bij de in ontvangst name van jullie petitie over het hospiteren in september hebben we benadrukt dat we niet praten over afschaffing van het hospiteersysteem. En in ons antwoord op een brief van het College van B&W van Leiden hebben we in oktober nogmaals een aantal misverstanden op een rijtje gezet.

- Dat DUWO het hospiteersysteem zou afschaffen, dat is niet het geval. We willen het hospiteersysteem aanpassen om woningzoekende gelijke kansen te bieden.
- Dat zittende huurders niets meer te kiezen zouden hebben, dat is niet het geval. Zittende huurders houden regie en mogen (binnen kaders) hun nieuwe huisgenoot blijven kiezen.
- Dat DUWO nieuwe huisgenoten zou gaan plaatsen, dat is niet het geval. De essentie is dat ofwel de zittende huurders een nieuwe kamergenoot kiezen ofwel een kamerzoekende een huis kiest dat diegene leuk vindt. De zittende huurders én de nieuwe huurder moeten samen van het huis een thuis maken.

We begrijpen dat hiermee niet zomaar de zorgen weggenomen worden, maar het gesprek over aanpassing van het beleid kan wel een andere inhoud krijgen als we deze misverstanden de wereld uit hebben geholpen. DUWO zal daarvoor haar uiterste best blijven doen en we hopen dat we op dit punt ook op BRES kunnen rekenen.

Verbinding van sociale cohesie en kansengelijkheid.

We vinden het mooi om te zien dat er ondanks de zorgen veel steun is voor onze uitgangspunten van transparantie en kansengelijkheid. Een aantal van de brieven stellen dat voor hun huis een uitzondering gemaakt moet worden:

- *'Naar aanleiding van het mogelijk nieuwe hospiteerbeleid schrijven wij vanuit ons huis graag een brief. Wij begrijpen en waarderen de inzet vanuit jullie om gelijke kansen te creëren op de woningmarkt voor studenten. Echter maken wij ons grote zorgen om de hervorming van het hospiteerbeleid met betrekking tot het welzijn onder studenten binnenshuis. In deze brief zullen wij daarom omschrijven waarom het huidige beleid moet blijven, met nadruk op het voortbestaan van de sociale cohesie en mentaal welzijn in ons huis.'*
- *Gelijke kansen en transparantie kunnen en moeten worden bevorderd, maar dit mag niet ten koste gaan van de vrijheid, veiligheid en huizencultuur die Leiden tot een unieke studentenstad maken.'*

Er zijn ook brieven waar concrete suggesties gedaan worden om tot een verbinding te komen van de uitgangspunten transparantie, kansengelijkheid en sociale cohesie.

- *'Wij begrijpen dat objectieve selectiecriteria eerlijkheid beogen. Maar wij zijn ervan overtuigd dat deze niet in strijd hoeven te zijn met instemmingsrecht, objectieve criteria voor toegang tot de woning, én instemmingsrecht. Een combinatie is mogelijk om de sociale kwaliteit, veiligheid en leefbaarheid te waarborgen.'*
- *'Transparantie is uitstekend te borgen via centrale plaatsing op Room.nl, tijdige publicatie, een heldere beschrijving van het huisprofiel en een controleerbare procedure. Willekeurige voorselectie kan prima als input, mits de eindbeslissing bij het huis blijft en de procedure toetsbaar is (verslaglegging, gedragscode). Wij steunen gelijke toegang nadrukkelijk en stellen de volgende waarborgen voor: Huisprofielen met duidelijke, niet-discriminerende eisen die direct te relateren zijn aan de woonvorm (tijdens/'s avonds beschikbaar voor huismomenten; bereidheid tot takenrooster; stilte-tijden). Anonieme eerste selectie (motivatie, beschikbaarheid, praktische fit) om bias te beperken. Open hospiteeravonden voor gelote/gewogen voorselecties, met korte motivatievragen. Logging & feedback: aantallen aanmeldingen, uitnodigingen en korte motivering van de uiteindelijke keuze (opvraagbaar bij klachten). Heldere klachtenroute met waarborgen en sancties bij misstanden. Wij vragen DUWO om de eindkeuze bij het huis te laten, juist om transparantie, gelijke kansen én duurzame woonkwaliteit te combineren. Wij leveren graag nadere voorbeelden en data aan en gaan in gesprek over pilotopzet en evaluatie.'*

We zullen dit soort input vanzelfsprekend ook meenemen en gebruiken in o.a. de multistakeholdergesprekken.

Onze positie als sociale verhuurder en wet- en regelgeving.

In een beperkt aantal brieven komt het beeld naar voren dat DUWO zich 'gewoon' nergens mee moet bemoeien. Er wordt gesproken over 'zelfbeschikkingsrecht' en 'autonomie van studentenhuizen'. Het lijkt erop dat een aantal huurders onvoldoende beseft dat zij een woning huren van een sociale studentenhuishuize, een woningcorporatie.

Als sociale studentenhuysvester hebben wij onze missie geformuleerd als 'een eerlijk thuis voor elke student'. Daarmee streven wij naar dat eerlijke, gelijkwaardige, thuis voor elke student in onze brede woningtoewijzing. Daarnaast is DUWO, net als elke andere woningcorporatie, onderworpen aan wet- en regelgeving voor uitvoering van onze sociale taak, zoals o.a. de Woningwet en de wet Goed Verhuurderschap, en staan we als elke woningcorporatie onder toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties.

In de brief die wij op 6-10-2025 aan het College van B&W van de gemeente Leiden hebben gestuurd, hebben wij deze positie verwoord:

'Wij hebben als sociale verhuurder de verantwoordelijkheid om voor studenten die op achterstand staan zorg te dragen voor gelijke kansen. De student van ver die een kamer nodig heeft om te kunnen studeren, de eerste-generatie student die de weg niet voldoende weet en nog geen groot netwerk heeft of de MBO-student die echt geen plekje op een studentenhuys aan één van onze grachtenpanden vindt, verdienen evenzeer een thuisbasis, een plek van steun verbondenheid en gemeenschapsvorming in een DUWO-huys met gedeelde voorzieningen. [...]

DUWO huysvest [...] graag ook studenten die lid zijn van een vereniging en hoopt dat zij gezamenlijk van hun huys een thuis maken. Maar dat is nog wel iets anders dan lidmaatschap van een vereniging als voorwaarde te benoemen om überhaupt kans te maken op een vrijkomende kamer. Deze vorm van uitsluiting past absoluut niet bij de toegankelijkheid van sociale huurwoningen voor iedere student. Wij maken een onderscheid tussen echte verenigingshuizen, d.w.z. huizen die in bezit zijn van de vereniging, en onze sociale betaalbare studentenhuizen waar veel studenten op kamers wonen die ook lid zijn van een vereniging.'

Een ander aandachtspunt bij dit thema is de huurbescherming die elke huurder heeft. In een (gelukkig beperkt) aantal brieven komt het beeld naar voren dat 'het huys' bepaalt wie er komt wonen en wie er moet vertrekken.

- *'Als het echt niet klikt kunnen bewoners besluiten dat iemand moet vertrekken'.*
- *'Ondanks dat je als huurder veel rechten hebt, hebben wij dankzij onze sociale controle in huys een bepaalde autonomie over wie er komt, hoelang iemand blijft, en of iemand zich naar behoren gedraagt. In het ergste geval, wanneer het niet klikt of iemand wangedrag vertoont, is het niet ongebruikelijk in overleg, om te beslissen of het beter is dat iemand weggaat.'*

Voor de wet is elke huurder gelijk en heeft die gelijke huurbescherming. Een nieuwe huurder krijgt net als de zittende huurder een campuscontract met alle rechten die daaraan verbonden zijn én plichten om zich te gedragen als een goed huurder. Elke huurder heeft het recht op diens kamer te blijven wonen, zolang diegene studeert. Onze Sociaal Beheerders komen helaas regelmatig gevallen tegen dat nieuwe huurders wordt verteld dat het wel bedoeling is dat ze na een korte periode moeten vertrekken, omdat dan de eigenlijk beoogde kandidaat de woning wil huren. De macht van het huys vertaalt zich soms helaas in het wegpesten van nieuwe huurders o.a. door het ten onrechte ontzeggen van de toegang tot de fusie of door het algeheel negeren of uitsluiten van de student. Er wordt ernstig inbreuk gemaakt op de sociale veiligheid van deze student door dergelijk grensoverschrijdend gedrag van de rest van het huys. Voor de toekomstbestendigheid van een hospiteerbeleid met regie van zittende huurders bij de bepaling wie de nieuwe kamergenoot wordt, hoort het besef dat misbruik van 'de macht van het huys' tot ondermijning van het systeem leidt. *Dit soort gedrag is voor ons onacceptabel en wij zullen hiertegen hard (blijven) optreden.*

Afsluitend

Als sociale studentenhuysvester staan wij voor dat eerlijke thuis voor elke student. Daarbij hoort zowel de genoemde gelijkwaardigheid, transparantie als de veel in de brieven genoemde sociale cohesie. DUWO gelooft dat deze waarde niet zal verdwijnen door een eerlijkere selectieprocedure, want die waarden komen voort uit mensen. Ze komen voort uit aandacht en betrokkenheid, hoe zittende huurders en nieuwe kamergenoten met elkaar omgaan bij een hospiteeravond en hoe ze daarna met elkaar samenleven. In dat hebben wij al het vertrouwen.

De brieven beschrijven de persoonlijke ervaringen van veel studenten, die ook op enig moment zochten naar een kamer. Tegelijkertijd zoekt ieder jaar weer een nieuwe groep studenten naar een plek waar zij hun thuis van kunnen maken. Beide groepen, de zittende huurders en de woningzoekenden, verdienen een plek waar zij zichzelf kunnen zijn, waar ze worden opgevangen en waar zij diezelfde steun kunnen voelen die in de brieven regelmatig zo treffend omschreven worden.

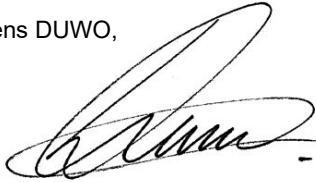
Wij geloven dat dit kan, binnen een systeem dat eerlijker, transparanter en toegankelijker is. Een systeem waarin hospiteren blijft bestaan, waarin huizen nog steeds zélf kiezen, en waarin de eerste stap voor iedereen gelijk is. Zodat ieder individu, net als de zittende huurder van nu een aantal jaren geleden, een kans krijgt om onderdeel te

worden van dat toekomstige thuis. Dat is geen aantasting van wat er nu is. Dat is een uitnodiging om dit mooie systeem eerlijker te maken zonder het hart ervan aan te tasten.

We zijn nu gestart met de multistakeholdergesprekken in de steden om alle perspectieven goed met elkaar te delen en te komen tot goede oplossingsrichtingen. In Leiden hebben we hier een breed pallet aan partijen uitgenodigd zodat we alle belangen vertegenwoordigd hebben aan tafel.

Met vriendelijke groet,

Namens DUWO,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Laurens Cramer', with a stylized, flowing script.

Laurens Cramer,

Vestigingsdirecteur DUWO Leiden.