

Position paper BRES wijziging hospiteerbeleid



Inhoudsopgave	1
Inhoudsopgave	1
1. Stand van zaken	2
1.1 Beweegredenen DUWO	2
1.2 Standpunt BRES	3
1.3 Wat zijn de stappen die BRES onderneemt:	3
1.4 Uitkomst enquête	4
1.5 Aantallen	4
2. Argumentatie	5
2.1 Argumenten voor hospiteren en keuzevrijheid	5
2.2. Argumenten voor een centraal inschrijfplatform	7
3. Alternatieve oplossingen	9
4. Conclusie	11
5. Bronnen	11

1. Stand van zaken

1.1 Beweegredenen DUWO

DUWO wil toewerken naar een 'gelijkwaardige en transparante toewijzing' van studentenkamers. Onder invloed van maatschappelijke druk en gesprekken met externe partijen, zoals onderwijsinstellingen en andere woningcorporaties, stelt DUWO dat het huidige hospiteerbeleid niet voldoende bijdraagt aan eerlijke toegang tot huisvesting. Vanuit haar missie, studentenhuusvesting toegankelijk maken voor álle studenten in een schaarse markt, voelt DUWO zich geroepen om het selectieproces te hervormen. Hoewel het traject deels nog loopt en DUWO aangeeft met onder andere de huurdersorganisaties in overleg te willen gaan, is de richting duidelijk: meer centrale sturing en minder keuzevrijheid voor bestaande bewoners.

1.2 Standpunt BRES

Wij steunen onze achterban. Naar aanleiding van een enquête over het hospiteerbeleid en gesprekken met veel van onze huurders, weten wij dat het gros van onze achterban deze drastische wijziging niet wil. De enquête die we eerder dit jaar hebben gedeeld met onze leden leverde daarbij veel waardevolle inzichten op. Wij steunen jullie hierin en zullen dit dan ook volledig uitdragen richting DUWO.

Eén van de argumenten voor een behoud van het huidige beleid is het volgende: het huidige hospiteerbeleid bevordert de sociale cohesie, veiligheid, het mentale welzijn en de sociale contacten van de mensen die in deze panden wonen. De voorgestelde wijziging van DUWO zal dit negatief beïnvloeden.

BRES is wél voor het centraliseren van alle hospiteerberichten op één platform. Wij geloven dat veel van de doelen die DUWO met het nieuwe beleid wil bereiken, al grotendeels haalbaar zijn door deze eerste stap te zetten. Daarom pleit BRES ervoor om hiermee te beginnen en vervolgens, stap voor stap, in goed overleg met de huurdersorganisaties, te bekijken of verdere aanpassingen aan het hospiteerbeleid echt nodig zijn. Dit voorkomt een rigoureuze aanpak zoals die nu op tafel ligt, en die naar onze overtuiging meer kapot zal maken dan goed zal doen.

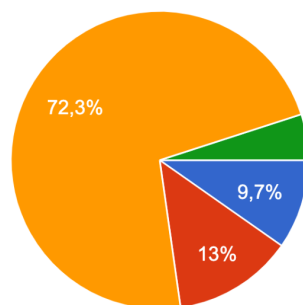
1.3 Wat zijn de stappen die BRES onderneemt:

1. Wij hebben op 13 juni 2025 onze leden geïnformeerd per brief over de voorgestelde wijzigingen.
2. Op 24 juni 2025 heeft BRES een petitie gestart onder huurders van DUWO om te protesteren tegen het voorgestelde beleid. Deze behaalde binnen 24 uur ruim 4000 ondertekeningen en is inmiddels ruim 6000 keer ondertekend.
3. Op 3 juli 2025 organiseerde BRES een informatiebijeenkomst voor haar leden om binnen de achterban meningen op te halen over het voorgestelde beleid.
4. Tijdens de ledenbijeenkomst op 3 juli heeft BRES een brievencampagne aangekondigd. Huizen worden opgeroepen om een brief te schrijven aan DUWO waarin zij uitleggen waarom hun woongemeenschap valt of staat bij het huidige hospiteerbeleid. Met deze campagne wil BRES beleidsmakers een inkijk geven achter de voordeur van studentenhuizen. Uiteindelijk is het doel ook om deze persoonlijke verhalen onder de aandacht te brengen van de gemeenteraad.
5. De komende maanden zal BRES, mede op basis van de uitkomsten van de informatieavond en het verdere verloop van de gesprekken met DUWO, vervolgstappen zetten om invloed uit te oefenen op het voorgestelde beleid.

1.4 Uitkomst enquête

Vind je het eerlijk hoe er bij DUWO momenteel wordt gehospiteerd?

422 antwoorden



- Nee, hospiteren moet eerlijker worden door een verandering in het beleid van DUWO
- Nee, maar dit is de keuze en verantwoordelijkheid van de huizen zelf
- Ja, zittende huurders moeten altijd zelf kunnen kiezen op welke manier ze een nieuwe huisgenoot kiezen
- Ja, er is geen sprake van oneerlijke selectie tussen woningzoekenden

Uitkomst enquête die BRES in het voorjaar van 2025 onder haar leden heeft uitgezet.

1.5 Aantallen

Van de studentenwoningen van DUWO in Leiden is 55% onzelfstandig en bezit dus hospiteerrecht, dit zijn 4209 eenheden van de in totaal 7715 eenheden.

2. Argumentatie

2.1 Argumenten voor hospiteren en keuzevrijheid

1. Binnen studentenhuizen is momenteel sprake van een organisch proces: er vindt een natuurlijke doorstroom plaats van jonge bewoners, vaak aankomend eerstejaars, tot ouderejaars die bijvoorbeeld een master volgen. Dit proces steunt in grote mate op de autonomie van huizen om hun toekomstige huisgenoten zelf te selecteren. Door de selectieprocedure dusdanig overhoop te gooien, wordt dit organische proces volledig verstoord.
2. Wanneer in de stad wordt gesproken over verenigingshuizen, wordt vaak te weinig stilgestaan bij de enorme diversiteit aan huizen die daaronder vallen. Denk bijvoorbeeld aan:

B. Kleinere verenigingen steunen het sterkst op hun huizen.

Juist bij de kleinere studentenverenigingen vormen huizen de ruggengraat van de vereniging. Ze bieden continuïteit, binding en sociale cohesie. Juist ook bij deze verenigingen vinden veel van de verenigingsactiviteiten niet plaats op de sociëteit. De huizen vormen zo in feite een tweede thuis voor de leden van een dergelijke vereniging. Voor deze verenigingen zijn de voorgestelde beleidswijzigingen dan ook existentieel van aard: het ondermijnt hun vermogen om nieuwe leden op te vangen en te behouden.

B. Gemengde huizen zorgen voor een unieke sociale dynamiek

Daarnaast kent Leiden talloze zogenoemde verenigingshuizen die juist niet worden gedomineerd door één specifieke vereniging. In veel van deze huizen wonen leden van verschillende verenigingen én studenten zonder verenigingslidmaatschap samen. Dat zorgt voor een rijke sociale dynamiek waarin uiteenlopende tradities, achtergronden en leefstijlen samenkomen. Het gaat hier dus niet enkel om 'Minerva'- of 'Quintushuizen', zoals het stigma vaak suggereert, maar om een veel bredere groep studentenhuizen waarin verenigingsleven een rol speelt zonder dat één cultuur allesbepalend is. Juist deze unieke dynamiek is cruciaal voor het Leidse studentenleven en vraagt om maatwerk van de huizen bij de selectie.

C. Kleine huizen kennen een extra kwetsbare dynamiek

In kleinere huizen, zoals de Ravenhorstflat, waar vaak drie bewoners samenwonen, is de onderlinge dynamiek nog gevoeliger. Bewoners leven hier in zeer nauwe nabijheid en stemmen hun leefstijl, regels en gewoonten zorgvuldig op elkaar af. Lid zijn bij een vereniging is hierbij nadrukkelijk niet de norm. Juist omdat elke persoon relatief veel invloed heeft, is een goede klik essentieel voor een veilige, stabiele woonsituatie. Beperking van keuzevrijheid bij hospiteren raakt deze huizen direct in hun kern.

3. Als BRES maken wij ons enorm zorgen om de sociale veiligheid binnen huizen. Huizen vormen gemeenschappen waarin op elkaar wordt gelet en huisgenoten onderling bij elkaar terecht kunnen. Een belangrijke voorwaarde voor deze sfeer binnen huizen is een sterke sociale cohesie. Huisgenoten moeten het met elkaar kunnen vinden en zich op hun gemak voelen bij elkaar. BRES vermoedt sterk dat de voorgestelde beleidswijzigingen niet alleen de sociale cohesie aantasten, maar ook op termijn kunnen leiden tot spanningen en conflicten binnen studentenhuizen. Wanneer nieuwe bewoners geen match vormen met de bestaande huisgroep, vergroot dat de kans op uitsluiting en zelfs pestgedrag. Kortom: BRES maakt zich ernstige zorgen over het mentale welzijn van zowel huidige als toekomstige huurders.

Extra kwetsbaar: de queer-gemeenschap.

Voor queer studenten zijn veilige woongemeenschappen essentieel. De beleidswijziging beperkt niet alleen hun kans om in een veilig huis te wonen, maar ook het voortbestaan van bestaande queer-vriendelijke huizen. Wij horen vanuit deze gemeenschap geluiden dat zij zich ernstige zorgen maken over hun (sociale) veiligheid.

4. Zelfgekozen kamergenoten zorgen voor stabiliteit en tevredenheid. Onderzoek wijst uit dat studenten die hun huisgenoten zelf selecteren minder vaak wisselen van kamergenoot, zelfs als de klik niet direct perfect is. Daarnaast wonen zij vaker langdurig met elkaar samen, wat duidt op een grotere bereidheid om te investeren in de relatie.
5. BRES benadrukt ten eerste dat samenwonen met huisgenoten een intieme aangelegenheid is. In onzelfstandige woningen bevinden bewoners zich niet alleen voortdurend in elkaars directe nabijheid, maar delen zij ook dagelijkse faciliteiten zoals de badkamer, wc en keuken. Onze stelling is dan ook dat het een fundamenteel recht zou moeten zijn voor iedere student om zelf te kunnen kiezen met wie men deze intieme woonruimte deelt. Iedereen verdient het toch om zelf te kunnen bepalen van wie je op dinsdagochtend haren uit het doucheputje vist?

2.2. Argumenten voor een centraal inschrijfplatform

1. Transparantie

Allereerst draagt centralisatie bij aan meer transparantie. Door het verplicht publiceren van hospiteerberichten op ROOM ontstaat er beter zicht op het selectieproces, waardoor DUWO ook effectiever toezicht kan houden. Dit verkleint de kans op misstanden, zoals vriendjespolitiek of betalingen voor kamers. Daarnaast ontstaat zo de mogelijkheid om afgewezen woningzoekenden inzicht te geven in de motieven achter de selectie. Dit maakt het ook eenvoudiger voor DUWO om die transparantie als verplichting op te leggen.

2. Transparantie en eerlijkheid lopen in elkaar over

Daarnaast moet volgens BRES geconstateerd worden dat transparantie en eerlijkheid in deze context niet als twee losse pijlers kunnen worden beschouwd. BRES is van mening dat wanneer de transparantie, en daarmee de vindbaarheid van hospiteerberichten, aanzienlijk wordt vergroot, dit automatisch ook zal bijdragen aan een eerlijker systeem. Transparantie en eerlijkheid vloeien zo in elkaar over. Het huidige gefragmenteerde systeem, waarbij slechts 16% van de hospiteerberichten op ROOM¹ verschijnt en de rest vooral via besloten Facebookgroepen en doorstuurberichten op WhatsApp wordt verspreid, zorgt ervoor dat woningzoekenden in sterke mate afhankelijk zijn van hun sociale netwerk en kennis van sociale (informele) structuren in de stad. Wanneer deze kennis of toegang ontbreekt, bijvoorbeeld bij studenten die van ver komen of bij wie thuis de Nederlandse taal niet wordt gesproken, leidt dit tot een structurele achterstand op de woningmarkt..

3. Plan voor centralisatie ligt al lang op tafel

De plannen voor deze stap zijn niet van gisteren; ze liggen al jaren op tafel. Zo heeft Huurdersvereniging WijWonen, met ondersteuning van BRES, op 8 januari 2024 al een advies uitgebracht waarin werd gepleit voor centralisering via ROOM.nl. BRES heeft zich steeds uitgesproken voor een stapsgewijze benadering en was juist bijzonder benieuwd naar de effecten van deze eerste, fundamentele stap. Nu, ruim anderhalf jaar later, is het nieuwe platform echter nog altijd niet operationeel. BRES erkent de complexiteit van een dergelijk centraliseringsproces en neemt DUWO dit dan ook geenszins kwalijk. Tegelijkertijd betreurt BRES het dat er daardoor nog geen zicht is ontstaan op de mogelijke positieve effecten van deze eerste stap.

¹ Een statistiek die DUWO tijdens het overleg van 11 juni met ons deelde.

Het voelt dan ook wrang dat van het eerder afgesproken traject, waarin deze centralisering als logische eerste stap werd gezien, nu lijkt te worden afgeweken. Onder maatschappelijke druk worden plotseling aanvullende beleidswijzigingen voorgesteld, terwijl er nooit ruimte is geweest om gezamenlijk te reflecteren op de impact van de stap waarover eerder consensus leek te bestaan.

4. Mogelijkheid tot gerichte monitoring achteraf

Een centraal inschrijfplatform biedt DUWO de mogelijkheid om veel gericht en nauwkeuriger te monitoren wat de daadwerkelijke effecten zijn van specifieke beleidsmaatregelen. Zo voorkomt DUWO dat beleidsveranderingen slechts als onderdeel van een groter geheel worden beoordeeld, zonder zicht op wat precies werkt en wat niet. Een transparant systeem vergroot de mogelijkheden tot evaluatie.

3. Alternatieve oplossingen

BRES is zich bewust van de maatschappelijke opdracht waar DUWO voor staat. Ook wij willen bijdragen aan eerlijke, toegankelijke studentenhuisvesting, met oog voor diversiteit, transparantie en sociale veiligheid. Maar dit vraagt volgens ons niet om een overname van het selectieproces, zoals DUWO nu voorstelt, maar om een zorgvuldige, stapsgewijze benadering waarin zeggenschap van bewoners én maatschappelijke doelen hand in hand kunnen gaan.

Om te laten zien dat BRES bereid is mee te denken over alternatieve werkwijzen en kansen voor verbetering binnen de kaders van het huidige beleid, doen we een aantal suggesties en aanbevelingen. We pleiten niet voor de directe invoering van elk afzonderlijk voorstel, maar willen vooral laten zien hoeveel er mogelijk is wanneer huurdersorganisaties en huurders actief worden betrokken bij het proces. Veel van deze ideeën en suggesties zijn immers afkomstig van bezorgde huurders zelf. BRES wil laten zien dat we samen, stap voor stap, kunnen toewerken naar een systeem waarin zeggenschap en autonomie enerzijds, en transparantie en eerlijkheid anderzijds, elkaar niet uitsluiten, maar juist versterken:

- **Centraliseer het platform, niet de keuze:** tijdens onze ledenbijeenkomst van 3 juli gaven veel van onze leden aan dat ook zij openstaan voor het centraliseren via ROOM. Daarbij benadrukten zij meermaals dat dit in hun ogen zal bijdragen aan een eerlijker en transparanter systeem.
- **Introduceer huisprofielen:** geef elk studentenhuis op ROOM.nl een eigen profiel waarin het huis kan aangeven wie zij zijn, wat ze zoeken in een nieuwe huisgenoot, en wat hun cultuur en gewoonten zijn. Kandidaten reageren dan actief op huizen waarmee zij zich kunnen identificeren. DUWO kan op deze manier ook beter het aanbod aan verschillende huisprofielen in kaart brengen en actief proberen toe te zien op een gevarieerd en divers aanbod van soorten huizen.

Uiteindelijk wil BRES toewerken naar een woningaanbod waarin zowel studentenhuizen als woningzoekenden actief kunnen kiezen en afstemmen. Leiden heeft een breed en gevarieerd aanbod aan studentenhuizen met voor ieder wat wils. Met centrale inschrijving en duidelijke huisprofielen kunnen we woningzoekenden helpen om gericht te reageren op huizen die echt bij hen passen. Zo vergroten we de kans op goede matches en blijft de diversiteit van het Leidse studentenleven gewaarborgd.

- **Vergroot de selectie:** in plaats van een rigide selectie van 15 kandidaten, kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een top 50 van geïnteresseerden, waaruit het huis vervolgens zelf een selectie maakt. Zo vergroot je de toegang én behoud je de vrijheid van keuze. Daarbij kan ook worden nagedacht over de mogelijkheid om, mocht er na een hospiteeravond echt geen goede match zijn gevonden, een nieuwe lijst kandidaten aan te vragen voor een nieuwe hospiteeravond. Zo voorkom je dat studenten iemand moeten kiezen die eigenlijk niet past, en blijft de keuzevrijheid van het huis ten dele behouden.
- **Stel een motiveringsplicht in:** laat huizen kort motiveren waarom ze iemand wel of niet selecteren. Dit maakt het proces transparant voor DUWO zonder de keuzevrijheid in te perken. Ook dit is iets waar DUWO door middel van het centrale inschrijfplatform op kan toezien.
- **Erken de rol van langdurig bestaande huizen:** huizen met een aantoonbare zelfbeheerstructuur, lange bestaansgeschiedenis en sterke sociale cohesie kunnen vallen onder een uitzonderingsregel, waarmee maatwerk mogelijk wordt. Stel hier zekere eisen aan waarop wordt toegezien waardoor dit als een waardig keurmerk kan fungeren voor huizen dat zij actief willen verdienen en behouden. BRES onderstreept graag de waarde van een relatie tussen huurder en verhuurder waarin positieve motivatie centraal staat.
- **Maak van studentenhuizen een selectiepartner:** zorg dat studentenhuizen zich kunnen aanmelden als 'erkende selectiepartners' door aan te tonen dat zij een eigen selectieprocedure hanteren die transparant en eerlijk is, terwijl ze hun eigen autonomie behouden. Zo krijgt DUWO inzicht in de kwaliteit van het proces en kan het deze in feite beheren, zonder zelf te hoeven selecteren.
- **Experimenteer in nieuwe huizen:** BRES is een groot voorstander van het opzetten van pilots en het invoeren van nieuwe vormen van hospiteren in gemeenschappelijke studentenhuizen zonder bestaande geschiedenis. Op die manier kan waardevolle ervaring worden opgedaan met alternatieve selectieprocessen. Daarbij benadrukken wij opnieuw dat onze zorgen en bezwaren zijn gericht op wat er verloren dreigt te gaan in bestaande studentenhuizen: huisculturen die vaak decennialang en met veel zorg zijn opgebouwd en die, eenmaal verdwenen, niet meer terugkomen.

4. Conclusie

BRES is ervan overtuigd dat er alternatieve oplossingen mogelijk zijn die recht doen aan de waarden waar DUWO voor staat, zoals transparantie en eerlijke kansen voor woningzoekenden, zónder dat dit ten koste hoeft te gaan van de identiteit en autonomie van studentenhuizen. In dit document hebben we voorstellen gedaan die de vrijheid van keuze behouden, de diversiteit van het Leidse studentenleven waarborgen, én tegelijkertijd bijdragen aan een toegankelijker en inzichtelijker systeem voor alle betrokkenen.

Wij geloven dat er een werkbare middenweg bestaat, mits er ruimte is voor dialoog, maatwerk en samenwerking. Zie deze paper dan ook niet als aanval, maar als een uitnodiging tot samenwerking. Laten we samen zoeken naar een oplossing die zowel toekomstbestendig als gedragen is; door studenten, verhuurders én de stad.

5. Bronnen

Onder Invloed - Onderzoek naar middelengebruik binnen studentenhuizen en studentenverenigingen, mei 2025, Stichting Lieve Mark, Time Out en Waar Trek Jij De Lijn.