



Rapport resultaten enquête hospiteerbeleid

1. Inhoudsopgave

1. Inhoudsopgave	1
2. Voorwoord	2
3. Methodologie	3
3.1 Onderzoeksopzet	3
3.2 Dataverzameling	3
3.3 Dataverwerking en analyse	3
3.4 Beperkingen	3
4. Profiel van de respondenten	4
4.1 Woonvormen van de respondenten	4
Figuur 1: Woonvormen van de respondenten	4
4.2 Hoe adverteren studentenhuizen voor hospiteeravonden	4
Figuur 2: Hoe adverteren studentenhuizen voor hospiteeravonden	4
5. Ervaringen met het huidige hospiteerbeleid	5
5.1 Eerlijkheid huidige vorm van hospiteren	5
Figuur 3: Eerlijkheid huidige vorm van hospiteren	5
5.2 Behoefte aan verandering	6
Figuur 4: Er moeten grote veranderingen komen in de huidige vorm van hospiteren	6
6. Eerlijkheid van alternatieve selectieprocedures	6
Figuur 5: Oordelen over alternatieve selectieprocedures	7
7. Open feedback: goed en slecht aan het hospiteerbeleid	8
7.1 Positieve aspecten volgens respondenten	8
7.2 Negatieve aspecten volgens respondenten	9
8. Conclusie	10
9. Bronnen	11

2. Voorwoord

Beste lezer,

In het voorjaar van 2025 heeft Huurdersvereniging BRES onder haar leden een enquête uitgevoerd over het huidige hospiteerbeleid en mogelijke wijzigingen daarin. Het doel van dit onderzoek was om inzicht te krijgen in wat huurders vinden van de manier waarop nieuwe huisgenoten worden geselecteerd, in de volksmond beter bekend als hospiteren en hoe zij aankijken tegen eventuele aanpassingen van dit beleid. In totaal hebben 423 leden de vragenlijst ingevuld, een hoge respons die aangeeft dat dit onderwerp sterk leeft onder de huurders. Deze rapportage presenteert de resultaten van de enquête. Hierbij wordt per onderwerp besproken wat de respondenten hebben geantwoord, voorzien van grafieken en tabellen ter illustratie. Tot slot worden de belangrijkste conclusies samengevat.

Namens het bestuur van Huurdersvereniging BRES,

Marnix Vorselman

Ft. Voorzitter en Penningmeester

3. Methodologie

Voor dit onderzoek heeft Huurdersvereniging BRES in het voorjaar van 2025 een online enquête uitgezet onder haar leden. Het doel van de enquête was om inzicht te verkrijgen in de mening van huurders over het huidige hospiteerbeleid van woningcorporatie DUWO en over mogelijke aanpassingen daarvan.

3.1 Onderzoeksopzet

De enquête bestond uit een combinatie van gesloten en open vragen. De gesloten vragen richtten zich op:

- De huidige woonsituatie van de respondent.
- De wijze waarop nieuwe huisgenoten worden geworven.
- De ervaren eerlijkheid van het huidige beleid.
- De mate van steun voor verschillende alternatieve selectieprocedures.
- De wenselijkheid van beleidsveranderingen.

Daarnaast bevatte de enquête een open vraag waarin respondenten konden aangeven wat zij goed of slecht vinden aan het huidige systeem van hospiteren. Deze kwalitatieve input biedt verdieping bij de kwantitatieve resultaten.

3.2 Dataverzameling

De vragenlijst is verspreid via e-mail en interne communicatiekanalen van Huurdersvereniging BRES. Deelname was vrijwillig. In totaal hebben 423 respondenten de enquête volledig ingevuld. Er zijn geen insluitings- of uitsluitingscriteria gehanteerd; alle leden van BRES konden deelnemen. Respondenten die geen lid zijn van BRES zijn niet meegenomen in het onderzoek.

3.3 Dataverwerking en analyse

De kwantitatieve gegevens zijn geanalyseerd met behulp van frequentietabellen, percentageverdelingen en visualisaties (zoals staaf- en cirkeldiagrammen). Voor de vragen met schaalverdelingen (zoals mate van instemming) is gebruikgemaakt van ordinale frequentieanalyse. Ook zijn de verschillende keuzemogelijkheden voor alternatieve procedures onderling vergeleken op basis van gepercipieerde eerlijkheid.

De kwalitatieve antwoorden op de open vraag zijn gecodeerd en thematisch gegroepeerd. Hierbij is gezocht naar terugkerende motieven in wat respondenten als positief of negatief ervaren aan het huidige hospiteerbeleid.

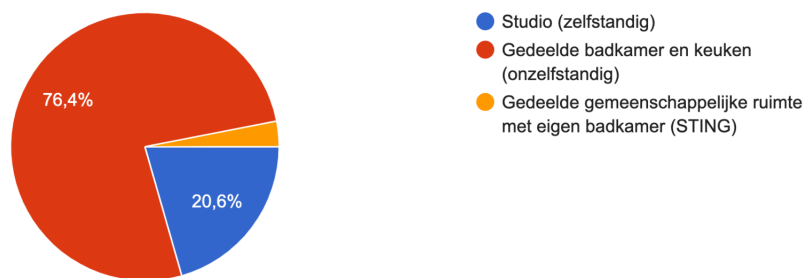
3.4 Beperkingen

Omdat het hier een zelfrapportage-onderzoek betreft onder leden van BRES, is de steekproef niet per definitie representatief voor alle huurders van DUWO of alle studenten in Leiden. Daarnaast kan er sprake zijn van selectiebias: mensen met sterke opvattingen over het onderwerp zijn mogelijk eerder geneigd om de enquête in te vullen. Desondanks geeft de omvang van de respons en de diversiteit aan antwoorden een betrouwbaar beeld van hoe het hospiteerbeleid leeft onder de leden van BRES.

4. Profiel van de respondenten

4.1 Woonvormen van de respondenten

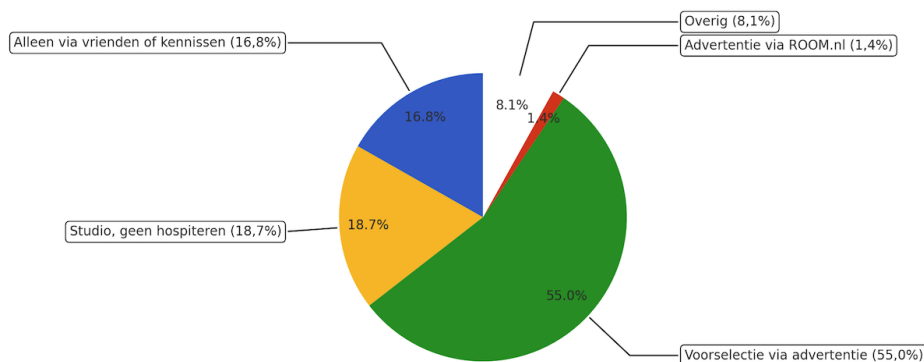
Woonvorm van de respondenten. De overgrote meerderheid van de respondenten woont in een onzelfstandige studentenkamer met gedeelde voorzieningen (gedeelde keuken en/of badkamer). Zoals te zien in Figuur 1 woont ruim 76% in een gedeeld huis, terwijl circa 21% in een zelfstandige studio woont (eigen keuken en badkamer). Een klein percentage (3%) woont in een tussenvorm (STING-project met eigen badkamer maar gedeelde gemeenschappelijke ruimte). Dit betekent dat het merendeel van de respondenten zelf ervaring heeft met hospiteren, terwijl een vijfde (de studio-bewoners) geen hospiteeravonden heeft omdat zij alleen wonen.



Figuur 1: Woonvormen van de respondenten

4.2 Hoe adverteren studentenhuizen voor hospiteeravonden

Aan de huidige bewoners van onzelfstandige kamers is gevraagd hoe zij doorgaans nieuwe huisgenoten werven. Figuur 2 laat zien dat meer dan de helft van de respondenten (56%) gebruikmaakt van een open advertentie op platforms zoals Kamernet of Facebook om kandidaten te vinden (vaak met een voorselectie uit de reacties voordat men hospiteert). Een aanzienlijk deel werft echter uitsluitend via vrienden of kennissen binnen hun netwerk (circa 17%), zonder openbare advertentie. Ongeveer 19% van de respondenten gaf aan in een studio te wonen en geen hospiteeravonden te hoeven houden. Slechts een zeer klein deel plaatst een advertentie via het officiële woningplatform ROOM.nl (1%), en de rest gebruikte andere methoden (bijvoorbeeld via studieverenigingen, WhatsApp-groepen, combinatie van kanalen, etc.). Dit toont dat een voorselectie door middel van een advertentie de grootste voorkeur heeft bij studentenhuizen.



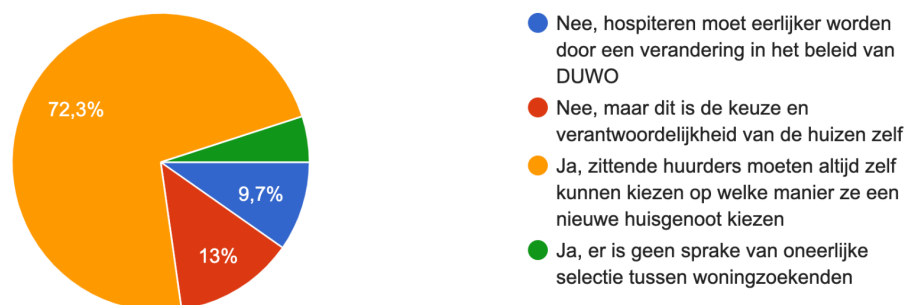
Figuur 2: Hoe adverteren studentenhuizen voor hospiteeravonden

5. Ervaringen met het huidige hospiteerbeleid

Hospiteren bij DUWO houdt in dat zittende huurders zelf nieuwe huisgenoten selecteren, met weinig directe inmenging van DUWO. De enquête vroeg of leden deze gang van zaken eerlijk vinden. De antwoorden laten een duidelijk beeld zien: een grote meerderheid vindt het huidige hospiteerproces eerlijk.

5.1 Eerlijkheid huidige vorm van hospiteren

Antwoord op de vraag: “Vind je het eerlijk hoe er bij DUWO momenteel wordt gehospiteerd?” Zoals weergegeven in Figuur 3 antwoordde 77% van de respondenten “Ja”, dat zij de huidige methode eerlijk vinden. Met name een overweldigende 72% koos voor de stelling dat “zittende huurders altijd zelf moeten kunnen kiezen op welke manier ze een nieuwe huisgenoot kiezen.” Daarnaast vond nog eens 5% dat er “geen sprake is van oneerlijke selectie” bij het huidige hospiteren. Tegenover deze positieve meerderheid stond ongeveer 23% die de huidige gang van zaken niet eerlijk vindt. Daarbij gaf 13% van alle respondenten aan “nee, maar dit is de keuze en verantwoordelijkheid van de huizen zelf”- zij vinden het dus niet per se eerlijk, maar beschouwen het wel als iets dat de bewoners zelf mogen bepalen. Een kleinere groep, ongeveer 10% van alle respondenten, antwoordde expliciet: “nee, hospiteren moet eerlijker worden door een verandering in het beleid van DUWO.” Samengevat betekent dit dat hoewel een kwart van de huurders kritische kanttekeningen plaatst bij de eerlijkheid, het gros van de leden het huidige hospiteerbeleid als eerlijk ervaart en vooral waarde hecht aan de autonomie van de bewoners bij de keuze van hun huisgenoot.

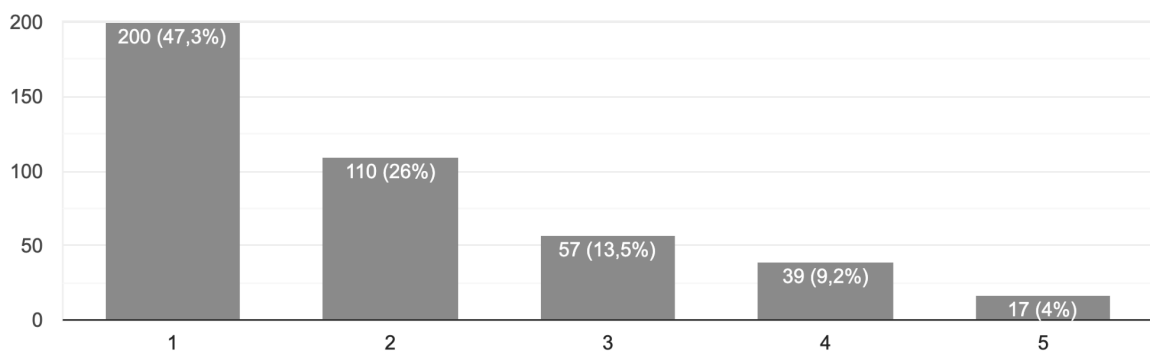


Figuur 3: Eerlijkheid huidige vorm van hospiteren

5.2 Behoefte aan verandering

De respondenten kregen vervolgens de stelling voorgelegd: “Er moeten grote veranderingen komen in het hospiteerbeleid om het eerlijker te maken voor alle woningzoekenden.” Hierbij konden zij op een schaal van 1 (helemaal oneens) tot 5 (helemaal eens) aangeven in hoeverre zij het hiermee eens of oneens zijn.

Uit de resultaten blijkt dat een grote meerderheid het niet nodig vindt om het hospiteerbeleid drastisch te veranderen. Figuur 4 toont dat ongeveer 73% van de respondenten het oneens is met de stelling (waarvan bijna de helft “helemaal oneens”). Slechts een klein deel 13% is (enigszins of helemaal) van mening dat er wél grote veranderingen nodig zijn. De rest (circa 13%) blijft neutraal. Met andere woorden, de meeste huurders vinden niet dat het huidige systeem fundamenteel op de schop moet om eerlijker te worden voor woningzoekenden. Dit sluit aan bij de eerder genoemde 77% die het huidige hospiteren als eerlijk beschouwt - men ziet over het algemeen geen dringende noodzaak tot ingrijpende beleidswijzigingen.



Figuur 4: Er moeten grote veranderingen komen in de huidige vorm van hospiteren

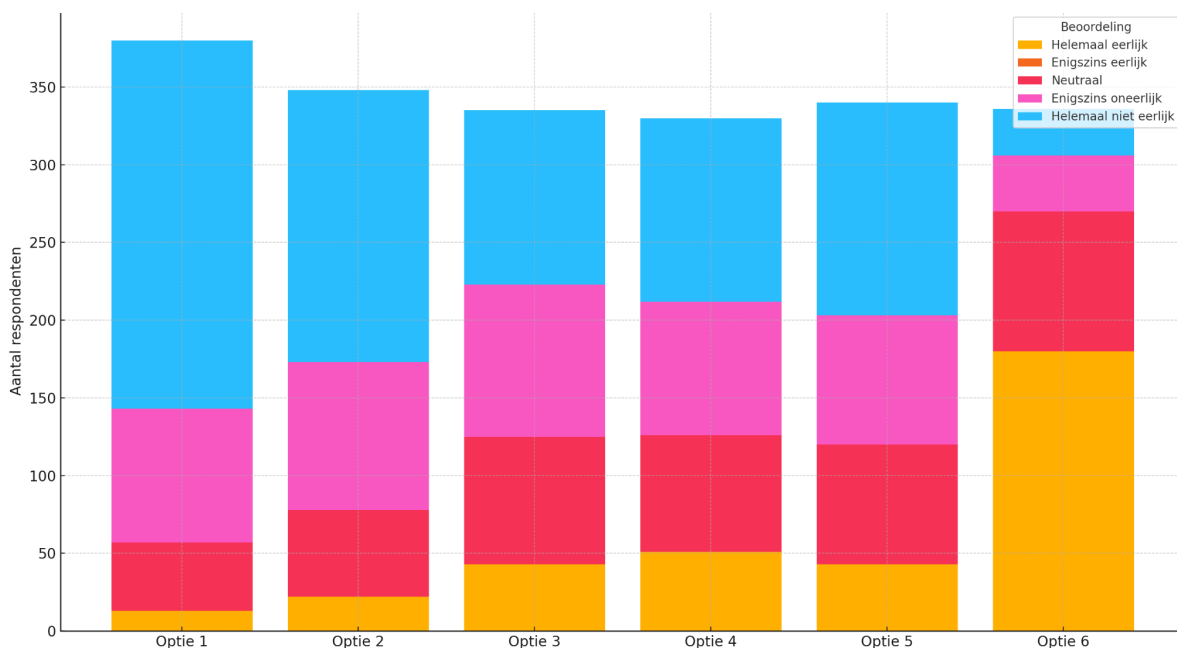
6. Eerlijkheid van alternatieve selectieprocedures

In de enquête zijn de leden ook gevraagd hoe eerlijk of oneerlijk zij een aantal mogelijke alternatieve procedures voor kamertoewijzing zouden vinden. Er werden zes verschillende scenario's voorgelegd, waarbij men telkens kon aangeven of men die procedure helemaal eerlijk, enigszins eerlijk, neutraal, enigszins oneerlijk of helemaal niet eerlijk zou vinden voor zowel zittende bewoners als woningzoekenden. De onderzochte scenario's waren:

1. **Loting voor vrijkomende kamers:** volledig random toewijzen van de kamer aan een willekeurige kandidaat.
2. **Selectie op inschrijfduur:** de vrijkomende kamer toewijzen aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur (wachtlust).
3. **Voorselectie door loting + huis kiest:** eerst via loting een pool van kandidaat-huisgenoten selecteren, waaruit het huis vervolgens zelf een nieuwe huisgenoot kiest.
4. **Voorselectie op inschrijfduur + huis kiest:** eerst een pool selecteren van kandidaten die het langst staan ingeschreven, waaruit het huis zelf kiest.

5. **Advertenties op ROOM met beperkingen:** hospiteer advertentie verplicht via ROOM plaatsen, waarbij DUWO meer inzicht heeft en bepaalde discriminerende criteria (zoals “Dutch only”) niet toegestaan zijn; verder blijft de keuze vrij aan het huis.
6. **Niets veranderen:** de huidige methode handhaven (huizen adverteren zelf op de door hen gewenste manier en kiezen vrij een nieuwe huisgenoot).

Verdeling van oordeel (eerlijk/neutraal/oneerlijk) over verschillende selectieprocedures. In Figuur 5 is voor elk scenario de verdeling van beoordelingen weergegeven in procenten. Hieruit springen een paar zaken direct in het oog. Ten eerste wordt de huidige situatie ("Niets veranderen", uiterst rechts) veruit het meest eerlijk gevonden, ruim 63% van de respondenten vindt de huidige hospiteerwijze (enigszins of helemaal) eerlijk, en slechts 16% acht deze oneerlijk. Geen van de alternatieve scenario's benadert dit niveau van steun. Ten tweede worden met name de twee “objectieve” toewijzingsmethoden zonder inspraak van het huis zeer negatief beoordeeld door de meeste huurders. Een volledige loting (scenario 1) wordt als het meest oneerlijk gezien: ruim 76% noemt dit oneerlijk (waarvan 56% zelfs helemaal niet eerlijk), en vrijwel niemand vindt dit eerlijk. Ook het toewijzen puur op inschrijfduur/wachtlijst (scenario 2) valt slecht: ongeveer 64% vindt dit oneerlijk, versus slechts 23% die het (enigszins) eerlijk zou vinden. Veel respondenten geven in hun toelichtingen aan dat zulke systeemkeuzes te weinig rekening houden met of iemand in het huis past en dat huidige bewoners hierbij buitenspel staan, wat zij onwenselijk vinden.



Figuur 5: Oordelen over alternatieve selectieprocedures

De meer hybride opties, waarin het huis uiteindelijk nog steeds zelf mag kiezen uit een voorselectie, worden iets gematigder beoordeeld, maar ook deze krijgen geen meerderheid positief. Bij voorselectie door loting gevolgd door huiskeuze (scenario 3) is de groep verdeeld: ongeveer 31% beschouwt dit als eerlijk, terwijl een grotere groep van 49% het oneerlijk zou vinden (de rest neutraal). Een voorselectie op inschrijfduur met daarna huiskeuze (scenario 4) wordt nét iets positiever gezien: ongeveer 34% acht dit eerlijk en 48% oneerlijk. Dit scenario scoort van alle alternatieven het hoogst op eerlijkheid in de ogen van de huurders - maar nog altijd blijft bijna de helft negatief. Het idee om advertenties via ROOM te laten verlopen met een verbod op selecteren op afkomst (scenario 5) krijgt eveneens overwegend kritiek: ruim 52% vindt dit oneerlijk, tegenover ~30% die het juist eerlijk noemt. Respondenten waarderen wel het uitgangspunt van gelijke toegang (geen “Dutch only” uitsluiting), maar sommigen zien zo’n controle door DUWO op advertenties als een inperking van de huis vrijheid.

Kortom, geen van de voorgestelde wijzigingen wordt door een meerderheid van de huurders als eerlijker ervaren dan het huidige beleid. Integendeel, vooral loting of een strikte wachtlijst volgen worden massaal afgewezen. De mogelijkheid voor bewoners om zelf een huisgenoot te selecteren weegt voor de meesten zwaar; elke procedure die dat aanzienlijk beperkt, krijgt weinig draagvlak onder de respondenten.

7. Open feedback: goed en slecht aan het hospiteerbeleid

In een open vraag konden de deelnemers aangeven wat zij goed en/of slecht vinden aan het huidige hospiteerbeleid. Vrijwel alle respondenten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt, wat een schat aan kwalitatieve feedback opleverde. Hieronder worden de meest genoemde positieve punten en knelpunten samengevat.

7.1 Positieve aspecten volgens respondenten

- **Goede klik en sfeer:** Een veelgenoemd voordeel is dat hospiteren leidt tot een huisgenoot die goed bij de groep past, wat de onderlinge sfeer en gezelligheid ten goede komt. Doordat bewoners zelf kunnen selecteren, kunnen zij iemand kiezen met wie ze een “klik” hebben en die een vergelijkbare leefstijl of visie op samenwonen deelt. Dit voorkomt vaak conflicten achteraf.
- **Autonomie van bewoners:** Respondenten waarderen dat ze zelf controle hebben over wie er bij hen in huis komt wonen. Ze voelen zich meer op hun gemak als ze de keuze in eigen hand hebben, in plaats van een vreemde toegewezen te krijgen. Deze vrijheid wordt gezien als een belangrijk recht van de huurder.
- **Behoud van huiscultuur:** Veel studentenhuizen ontwikkelen in de loop der tijd een eigen cultuur, tradities en regels. Via hospiteren kunnen zittende bewoners die eigen identiteit en dynamiek behouden door iemand te kiezen die daarin past. Bijvoorbeeld wordt genoemd dat dit helpt om het huis actief en schoon te houden, omdat men selecteert op iemand die bereid is bij te dragen aan gezamenlijke activiteiten en huishoudelijke taken.

- **Minder risico op mismatch:** Omdat huidige bewoners criteria kunnen hanteren die voor hen belangrijk zijn (studierichting, hobby's, dag/nachtritme, etc.), is de kans groter dat de nieuwe huisgenoot soepel in de groep geïntegreerd raakt. Respondenten geven aan dat dit het woonplezier verhoogt voor alle betrokkenen vergeleken met een situatie waarin een willekeurige kandidaat zou worden geplaatst.
- **Sociale veiligheid:** Verschillende respondenten benadrukken dat het hospiteren helpt om een gevoel van veiligheid te waarborgen, omdat men bewust kiest met wie men een woonruimte deelt.
- **Snelheid en efficiëntie:** Sommige respondenten noemen dat het huidige systeem sneller werkt dan een centraal toewijzingssysteem. Het proces van selecteren en kennismaken verloopt vaak soepel en op korte termijn.
- **Wederzijdse keuzevrijheid:** Respondenten benadrukken dat hospiteren niet alleen prettig is voor zittende bewoners, maar ook voor nieuwe huurders. Omdat de keuze wederzijds is, voelt een gekozen huisgenoot zich vaker welkom en gewenst.
- **Gelijkwaardigheid in selectie:** Sommige respondenten noemen dat iedereen in principe kan reageren op een advertentie en zichzelf kan presenteren. Ze ervaren het systeem als transparanter dan een onpersoonlijke toewijzing op basis van bijvoorbeeld inschrijfduur.

7.2 Negatieve aspecten volgens respondenten

- **Oneerlijk voor woningzoekenden:** Een vaak genoemde keerzijde is dat hospiteren uit het perspectief van woningzoekenden soms stressvol, tijdrovend en frustrerend is. Woningzoekenden moeten vaak tientallen hospiteeravonden aflopen zonder garantie op succes. Veel respondenten herkennen dat dit proces psychisch belastend kan zijn, zeker als iemand keer op keer wordt afgewezen op basis van indrukken in een korte avond.
- **Risico op discriminatie en vooroordelen:** Omdat huidige bewoners vrij mogen kiezen, spelen subjectieve voorkeuren een rol. Enkele respondenten vinden dit problematisch: er kan (bewust of onbewust) worden gediscrimineerd op bijvoorbeeld afkomst, taal of aansluiting bij een bepaalde groep. Het veelgenoemde voorbeeld is "*Dutch only*" advertenties waarbij internationale studenten bij voorbaat uitgesloten worden. Ook kan er voorkeur zijn voor een bepaald geslacht of type persoon, wat niet per se eerlijk is jegens andere woningzoekenden.
- **Bepaalde kansen voor buitenstaanders:** Sommige huurders merken op dat wie geen uitgebreid sociaal netwerk heeft (bijvoorbeeld geen lid van een studentenvereniging of zonder veel connecties in de stad) in de praktijk minder kans maakt. Kamers worden geregeld intern of via-via gevuld voordat ze openbaar aangeboden worden. Dit netwerkvoordeel voor insiders betekent dat stille of minder goed verbonden woningzoekenden moeite hebben om ertussen te komen, wat als oneerlijk wordt ervaren.
- **Willekeur en vriendjespolitiek:** Enkele respondenten noemen dat de selectie tijdens hospiteren soms aanvoelt als willekeur of een "schoonheidsshow". Niet altijd wordt de meest noodlijdende of serieuze huurder gekozen, maar degene die het best in de groep ligt of zelfs een vriend van een huidige bewoner. Hoewel begrijpelijk vanuit het huis, kan dit overkomen als *vriendjespolitiek*. Het lot van de kamerzoekende hangt dan af van hoe extravert of populair iemand is, wat niet iedereen even rechtvaardig vindt.

Samengevat waarderen de meeste respondenten het hospiteerbeleid omdat het hun woongemeenschap ten goede komt, maar ze erkennen ook dat dit systeem niet altijd rechtvaardig uitpakt voor alle woningzoekenden. Met name het empathie voor kamerzoekers die vaak langs moeten komen en mogelijk worden afgewezen, blijkt uit de reacties. Tegelijkertijd overheerst het gevoel dat deze nadelen niet eenvoudig op te lossen zijn zonder het positieve aspect (zelf mogen kiezen) weg te nemen. Veel respondenten beseffen dat ieder systeem voor- en nadelen heeft: *“Hospiteren is niet perfect, maar je moet zelf kunnen kiezen met wie je samenwoont,”* zo verwoordt één lid het dilemma.

8. Conclusie

Uit de resultaten van deze ledenenquête blijkt een duidelijke voorkeur voor het behouden van het huidige hospiteerbeleid. Een zeer groot deel van de huurders vindt de huidige werkwijze eerlijk en hecht aan de vrijheid voor bewoners om hun eigen huisgenoten te kiezen. Slechts een kleine minderheid pleit voor ingrijpende wijzigingen door DUWO. Geen van de voorgestelde alternatieve selectieprocedures kan op brede steun rekenen onder de respondenten, met name loting of toewijzing puur op wachtlijst worden resoluut afgewezen als oneerlijk. De enige variant die iets meer draagvlak krijgt (voorselectie op inschrijfduur waarna het huis kiest) blijft alsnog voor veel huurders onacceptabel.

Tegelijkertijd erkennen de huurders dat het huidige systeem vanuit het perspectief van woningzoekenden nadelen kent, zoals mogelijke subjectiviteit en het moeten hospiteren bij veel huizen. Er is begrip voor de gedachte achter voorstellen om het eerlijker te maken, bijvoorbeeld om evidente discriminatie (“Dutch only” e.d.) tegen te gaan. De leden van BRES geven echter duidelijk aan dat zij geen drastische maatregelen wensen die de bewonersautonomie aantasten. Het creëren van een goede match in het huis weegt voor hen zwaarder dan het volledig gelijk trekken van de kansen voor alle woningzoekenden.

Al met al ondersteunen deze bevindingen het standpunt dat BRES eerder heeft uitgedragen: behoud het hospiteerbeleid. Eventuele verbeteringen zouden gezocht kunnen worden in kleine aanpassingen (bijvoorbeeld richtlijnen om het proces transparanter of iets inclusiever te maken) in plaats van een complete herziening. De onderzoeksresultaten bieden BRES een sterk signaal vanuit de achterban om in de discussie met DUWO en andere partijen te benadrukken dat de huurders tevreden zijn met het huidige hospiteerbeleid en dat grote wijzigingen onwenselijk zijn.

9. Bronnen

1. Huurdersvereniging BRES (2025) - Resultaten enquête hospiteerbeleid. Interne ledenenquête uitgevoerd in het voorjaar van 2025 onder 423 respondenten.
2. DUWO - Student Housing - Informatie over het beleid rond kamerverhuur en hospiteren. Beschikbaar via: <https://www.duwo.nl> (geraadpleegd in juni 2025).