

Geachte bestuur, beste Mirko,

Wij geven graag een extra toelichting op ons voornemen om ons hospiteerbeleid aan te passen.

Wij waarderen de intensieve betrokkenheid van BRES en jullie collega-huurlersorganisaties in de andere steden, bij het door DUWO ingezette proces om te komen tot nieuw beleid. Dan gaat het niet alleen over jullie inzet bij de concrete voorbereiding en uitvoering van de multistakeholdersgesprekken, maar ook om jullie eerdere input in de vorm van het voorstel van de huurdersorganisatiekoepel van 23 september 2025 voor een nieuw hospiteermodel. Daarnaast hebben jullie ons extra input gegeven in jullie Position Paper van 11 juli 2025, waarin meerdere oplossingen zijn aangedragen voor onze gedeelde probleemstelling. Ook het betrekken van de bewoners, jullie achterban, doen jullie actief en dat zorgt ervoor dat de discussie ook heel breed gevoerd wordt.

Dan naar jullie vraag om een extra toelichting.

Samenvattend

DUWO is op zoek naar een aangepast, toekomstbestendig hospiteerbeleid dat de huidige weeffouten in de vorm van gebrek aan transparantie en gelijke kansen eruit haalt, met behoud van het goede in de vorm van sociale cohesie.

Gebrek aan transparantie en ongelijke kansen

De primaire reden voor het aanpassen van het hospiteerbeleid voor het hele werkgebied van DUWO is dat het huidige systeem, waarbij zittende huurders volledig bepalen wie hun huisgenoot wordt, **bedoeld of onbedoeld veel woningzoekenden uitsluit**.

Studenten zonder netwerk, met minder toegang tot informatie of zonder aansluiting bij bepaalde verenigingen, maken hierdoor aanzienlijk minder kans op een kamer. Het **gebrek aan transparantie en centrale informatie** leidt ook tot ongewenste praktijken zoals 'voor-de-sier-hospiteren', het bieden van geld voor een kamer en zelfs oplichting via sociale media. Dit hebben wij toegelicht in ons persbericht gepubliceerd op 18 juni 2025. Deze punten zijn door jullie onderschreven in het "Position Paper BRES wijziging hospiteerbeleid DUWO" van 11 juli 2025.

Onze missie als sociale huisvester is een **eerlijk thuis voor elke student**. Wij hebben als sociale verhuurder de verantwoordelijkheid en plicht om onze sociale huisvesting terecht te laten komen bij de studenten die dit het hardst nodig hebben en om voor **studenten die op achterstand staan zorg te dragen voor gelijkere 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-huis met gedeelde voorzieningen. Wij hebben dit toegelicht in de brief aan het Leidse college van B&W van 6 oktober 2025.

DUWO is van mening dat voldoende vaststaat dat het huidige systeem bewust en onbewust groepen uitsluit. DUWO wil echter ook benadrukken dat gelijke kansen en non-discriminatie in het bijzonder, niet alleen een toevallige uitkomst van een vrij systeem mogen zijn, maar **geborgd** moeten zijn in het systeem. Een dergelijke borging ontbreekt op dit moment geheel. We zien hierin twee onderdelen waar op dit moment een probleem in zit: (1) **het kunnen vinden van aanbod aan beschikbare kamers** door een woningzoekende vanwege het gebrek aan transparantie en (2) een **gelijke(re) kans maken om uitgenodigd te worden** voor een hospiteergesprek en **uiteindelijk ook om gekozen** te worden als nieuwe kamergenoot. De uitdaging is om deze twee problemen aan te pakken met behoud van de **sociale cohesie**.

Het gebrek aan transparantie wordt met een simpel cijfer duidelijk. **Vorig jaar werd slechts 16% van het beschikbare aanbod van kamers met gedeelde voorzieningen via ROOM aangeboden**. Voor

de overige 84% moet je kennis of connecties hebben. Als je niet weet waar je moet zoeken, kan je per definitie al niets vinden. Het gebrek aan gelijke kansen knelt daarnaast des te meer vanwege het kamertekort. In Leiden is er een **tekort van 2.300** studentenwoningen. Als randvoorwaarde voor gelijke kansen in het woningaanbod is het noodzakelijk dat alle woningzoekenden gelijke kans krijgen om te reageren op vrijkomende kamers, als je ze eenmaal gevonden hebt in een transparant systeem.

De eerdergenoemde groepen zoals studenten zonder netwerk, internationale studenten, eerste-generatie studenten en mbo-studenten zijn onder andere de groepen die minder gemakkelijk toegang hebben tot de woningmarkt, maar niet alleen zij. We krijgen voldoende signalen binnen vanuit diverse groepen in de samenleving dat zij minder gemakkelijk toegang krijgen tot de studentenwoningmarkt. Het is echter **onmogelijk en onwenselijk** om iedere individuele groep **te meten**. Dat zou betekenen dat DUWO bijzonder gevoelige gegevens over huurders zou moeten vragen en vastleggen op het gebied van, bijvoorbeeld ras, geaardheid, geloof of sociale achtergrond. Zo doende moet je naar het systeem als geheel kijken om alsnog gelijke kansen te creëren.

Ongewenste praktijken

Tegelijkertijd zien wij voldoende aanleiding om het huidige systeem als problematisch te zien. Kameradvertenties waar groot boven staat “**no internationals**” zijn overal te vinden en het is voor menig aankomend student bekend dat de beste manier om aan een kamer te komen is het **lid worden bij een (grote) studentenvereniging**. In sommige gevallen worden kamers leeggelaten zodat er ‘later’ vrienden, familie of andere groepen ingestemd kunnen worden. We kennen voorbeelden waarbij **huurrechten van net ingestemde nieuwe kamergenoten met voeten getreden worden**, door bijvoorbeeld meer geld te vragen voor kamer, de rechten van een (campus-) contract van onbepaalde duur te negeren, of zelfs mensen ‘uit te stemmen’. Gezien het woningtekort en onze missie om iedere student een thuis te bieden, geven deze uitwassen aanleiding om het huidige hospiteersysteem te herijken. Deze onderbouwing en andere argumenten staan beschreven in onze FAQ Hospiteerbeleid op onze website.

Sociale cohesie

Zoals gezegd, onze missie is een ‘eerlijk thuis’ voor elke student. Het belang van een thuis, meer dan alleen een dak boven het hoofd, onderkent DUWO vanzelfsprekend ook. Het is belangrijk dat zittende huurders een klik hebben met de nieuwe kamergenoot, want samen zullen zij dat thuis vormgeven. Daarom is **sociale cohesie** ook nadrukkelijk opgenomen als derde uitgangspunt voor het nieuwe beleid. Aansluitend bij de derde stap in het hospiteerproces, de wederzijdse keuze tussen de huisgenoot en de woningzoekende. We hebben direct aangegeven bij de aankondiging van ons beleidsvoornemen, **dat het streven is om [binnen kaders] de zittende huurders vervolgens de keuzevrijheid te geven in de uiteindelijke selectie van hun nieuwe huisgenoot**. Dit past bij ons eerdergenoemde streven naar een **toekomstvast** hospiteerbeleid, dat de huidige gebreken eruit haalt en het goede behoudt.

De rol van studentenverenigingen

Het afgelopen jaar is ook veel gesproken over studentenhuizen van DUWO, waar je uitsluitend mag wonen als je lid bent van een studentenvereniging, door veel partijen verenigingshuizen genoemd. DUWO huisvest, zoals benoemd in de brief aan het Leidse college van B&W, graag studenten die lid zijn van een vereniging, maar het **lidmaatschap als voorwaarde voor toegang tot een betaalbare sociale huurwoning** past niet in onze maatschappelijke missie. **De enige voorwaarde die DUWO stelt voor toegang tot haar sociale huurwoningen is het criterium ‘student zijn’**.

De huidige beleidsvoornemens in het hospiteerbeleid zijn niet ontstaan vanwege deze ‘verenigingshuizen’, maar leggen wel een probleem op het gebied van gelijke kansen bloot. Namelijk dat het aantal ‘verenigingshuizen’ van dergelijke aard is dat zij ongelijke kansen creëren voor alle andere woningzoekenden. DUWO heeft in Leiden 4.079 kamers die via het systeem van hospiteren verdeeld worden. Dat is 52% procent van de totale voorraad in Leiden. Waarbij opgemerkt moet worden dat de overige woningen grotendeels via inschrijftijd worden verdeeld. Dat betekent dat eerstejaarsstudenten, (jonge) mbo-studenten en buitenlandse studenten geen tot nauwelijks kans maken, wegens hun beperkte inschrijfduur aan het begin van hun studie.

We zien in Leiden dat rond de 40% van de hospiteerkamers alleen toegankelijk is voor leden van de studentenverenigingen Augustinus, Minerva, Quintus of Njord. In de binnenstad, waar de mooiste monumentale panden staan met relatief lage huren wegens het verworven recht op huurtoeslag, ligt

dit percentage zelfs rond de 60%. Ondanks dat maar ca. 16% van de studenten in Leiden hier lid is.
De cijfers geven duidelijk aan dat er geen sprake is van gelijke kansen.

Er is door verschillende partijen gevraagd naar een eindbeeld 'in getallen'. Dat kunnen wij niet geven, want dat sluit ook niet aan bij de realiteit van hospiteren; de keuze blijft bij het huis. Of er in het eindbeeld meer internationals, MBO-ers etc etc gehuisvest worden weet je dus nooit vooraf. Wat we wel weten is dat die groepen meer kansen gaan maken en daar is het ons om te doen.

Dan kun je nog de vraag stellen hoeveel meer kans per doelgroep je wilt nastreven. Ook dat is niet in cijfers uit te drukken. Dan zou je namelijk echt willen sturen op aantallen van doelgroepen. Dat is iets dat DUWO in principe niet wil. We willen de kansengelijkheid. De verwachting is natuurlijk wel dat als je kansen vergroot voor een groep die normaliter geen of nauwelijks kans maakt om te hospiteren, er ook meer huisvesting mogelijk is van deze doelgroepen.

Wet en regelgeving

Als woningcorporatie zijn wij gebonden aan wet- en regelgeving, zoals de Woningwet en de **Wet Goed Verhuurderschap**, en staan we net als elke woningcorporatie onder toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties. De Wet Goed Verhuurderschap is **niet de primaire aanleiding** geweest om het hospiteerbeleid aan te passen. Zo hebben wij in 2023 juridisch advies ingewonnen en dit met alle huurdersorganisaties gedeeld. Uit het advies volgt dat de Wet Goed Verhuurderschap niet exact voorschrijft welk systeem van hospiteren wel of niet voldoet, maar dat een herzieningstraject te adviseren valt. Daarbij moet rekening gehouden worden met **transparantie**, het gebruik van **heldere, objectieve criteria** voor woningtoewijzing en het **tegengaan van discriminatie**. Hetgeen recentelijk door de ministeries van VRO en OCW is bevestigd in de beantwoording van de tweede kamervragen van de VVD en JA21.

Afrondend

Terug naar de start van deze brief. We waarderen jullie inzet en betrokkenheid en hopen in het vervolg van het proces dat we onze samenwerking kunnen continueren. We hopen dat deze nadere toelichting jullie verder helpt. Tegelijkertijd kan het ook zo zijn dat we op onderdelen van deze toelichting van mening blijven verschillen. Wellicht concludeert een aantal deelnemers aan de gesprekken dat ze het niet (geheel) eens zijn met de probleemstelling zoals DUWO die verwoordt.

Doelstelling van de multistakeholdergesprekken is het ophalen van input, perspectieven en creatieve ideeën over de nadere vormgeving en concrete invulling. Naast het thema '**probleemstelling**' hebben we **andere thema's voor gesprek** benoemd en ook daarover willen we graag met jullie het gesprek aangaan. De 66 brieven hebben ons deelgenoot gemaakt van zorgen, maar in die brieven zijn ook talloze suggesties gedaan, waar we ongetwijfeld ook gebruik van maken. Wij hopen dat we in de komende gesprekken ook van jullie kant en alle andere betrokkenen input als we praten over **mogelijke scenario's voor concrete uitwerking en implementatie**. Net zoals jullie dit eerder hebben gedaan in het genoemde koepelvoorstel en jullie Position Paper.

Het is aan DUWO om op basis van die input vanuit alle steden – na nog een gemeenschappelijke sessie met alle huurdersorganisaties om te kijken of we tot één gezamenlijke lijn te komen – **een definitief voorstel** te schrijven.

Het proces daarna is jullie bekend. DUWO heeft eerst haar interne besluitvorming te gaan. Dan volgt het officiële adviestraject met de huurdersorganisaties. Daarna volgt, al dan niet met aanpassingen op basis van jullie advies, definitieve vaststelling en kunnen we gaan werken aan de implementatie.

Met vriendelijke groet,



Anneleen Lagae
Bestuurder