

AH 952
2025Z22027

Antwoord van minister Keijzer (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 26 januari 2026)

Vraag 1

Bent u bekend met het voornemen van studentenhuysvester DUWO om het huidige hospiteerbeleid aan te passen, onder meer door middel van een door DUWO bepaalde voorselectie van kandidaten via een centraal platform?

Antwoord

Ja.

Vraag 2

Hoe beoordeelt u het dat deze beleidswijziging de invloed van zittende bewoners op de keuze van nieuwe huisgenoten verkleint, terwijl DUWO tegelijkertijd publiekelijk stelt dat huurders de regie behouden?

Antwoord

Het ministerie van VRO is geen partij in deze wijziging. De beleidskeuzes zijn aan DUWO.

Vraag 3

In hoeverre deelt u de opvatting dat hospiteren essentieel is voor de harmonie, veiligheid en leefbaarheid in studentenhuizen, waar bewoners intensief samenleven op beperkte woonruimte en met gedeelde voorzieningen?

Antwoord

Het is niet aan mij om uitspraken te doen over de wijze van verdelen van woningen met gedeelde voorzieningen. In het land worden daarvoor verschillende systemen gebruikt. Dit varieert van vormen waarbij de zittende huurders met verschillende maten van vrijheid zelf kunnen kiezen, tot vormen waarbij de kamerzoekende zelf kan kiezen wanneer die volgens objectieve criteria aan de beurt is.

Vraag 4

Erkent u dat studentenhuizen vaak een specifieke cultuur of identiteit hebben, zoals verenigingshuizen, en dat wijzigingen in hospiteerregels deze identiteitsgebonden woongemeenschappen onevenredig kunnen raken?

Antwoord

DUWO heeft als sociale woningcorporatie de verantwoordelijkheid om voor studenten die op achterstand staan zorg te dragen voor gelijke kansen. Zij wijst daarbij onder andere op 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 een MBO-student. Dat sluit direct aan bij haar taakstelling die zij heeft als

Toegelaten Instelling die in het belang van de volkshuisvesting werkt. DUWO is daarbij onderworpen aan de regels van de Woningwet, de overlegwet huurders-verhuurders en heeft ook te maken met de bepalingen van de Wet Goed Verhuurderschap.

Verhuurders kunnen zich hierbij niet ontdoen van de plicht om de woningtoewijzing (gedeeltelijk) elders onder te brengen. In het kader van de Wet goed verhuurderschap acht ik het voor sociale studentenhuisvesters noodzakelijk om een heldere en transparante manier van toewijzing te hanteren, waar objectieve selectiecriteria een rol spelen. Coöptatie met een vorm van voorselectie voldoet aan deze voorwaarden.

Vraag 5

Hoe weegt u de brede signalen van gebrek aan draagvlak voor de voorgestelde wijzigingen, waaronder enquêteresultaten van huurdersorganisaties, brievenacties van studenten en bewoners, een omvangrijke petitie en gezamenlijke uitingen van studentenorganisaties over het belang van sterke woongemeenschappen voor studentencultuur en welzijn?

Antwoord

Het ministerie van VRO is geen partij in deze wijzigingen.

Vraag 6

In hoeverre acht u het proportioneel dat DUWO deze wijziging doorvoert in het vrije hospiteersegment, terwijl volgens betrokken partijen reeds een groot deel van de woningvoorraad via bestaande voorrangsregelingen al wordt toegewezen en de voorgenomen wijziging bovendien geen enkele extra studentenkamer oplevert?

Antwoord

De vraag of en in welke mate bestaande voorrangregelingen bijdragen aan het bredere beleidsdoel zie ik als onderdeel van het goede gesprek tussen DUWO en haar stakeholders en is niet aan mij ter beoordeling.

Vraag 7

Deelt u de analyse dat het structurele tekort aan studentenkamers het werkelijke kernprobleem is binnen de studentenhuisvesting, en dat aanpassing van het hospiteerbeleid niet bijdraagt aan het vergroten van de capaciteit? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Het aanpassen van het hospiteerbeleid staat los van het verkleinen van het structurele tekort. Ik onderschrijf de noodzaak van meer studentenhuisvesting. Als ministerie zetten wij ons in voor de realisatie van 60.000 nieuwe studentenwoningen en zijn daarbij voorstander van meer woningen met gedeelde voorzieningen. DUWO levert daar een bijdrage aan.

Vraag 8

Hoe beoordeelt u het risico dat het door DUWO voorgestelde beleid de sociale samenhang, stabiliteit en sociale veiligheid aantast in hechte studentenhuizen die momenteel juist een belangrijke buffer vormen tegen eenzaamheid, prestatiedruk en mentale klachten bij studenten?

Antwoord

Het Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) gaat in op het studentenwelzijn. Het ministerie van VRO is geen partij bij het door DUWO voorgestelde beleid.

Vraag 9

DUWO stelt dat aanscherping van het hospiteerbeleid nodig om te kunnen voldoen aan de Wet goed verhuurderschap (Wgv). Erkent u dat

deze wet ziet op verhuurders en niet op bewoners die gezamenlijk een huisgenoot kiezen, en dat gemeenten en huurdersorganisaties aangeven dat DUWO de Wgv te ruim interpreteert?

Antwoord

De Wet goed verhuurderschap (Wgv) richt zich tot verhuurders en verhuurbemiddelaars. Zij zijn verantwoordelijk voor het voorkomen van ongerechtvaardigd onderscheid en voor transparantie over de wijze waarop huurders worden geselecteerd wanneer sprake is van een openbaar aanbod van woonruimte. Dat betekent onder meer dat verhuurders en verhuurbemiddelaars verplicht zijn te werken met objectieve selectiecriteria, een transparant selectieproces en een motiveringsplicht voor de gekozen huurder. Zij moeten beschikken over een vastgelegde werkwijze om ongerechtvaardigd onderscheid te voorkomen, die openbaar is gemaakt en bekend is bij alle werknemers van de verhuurder/verhuurbemiddelaar. De Wgv sluit voor wat betreft het verbod op ongerechtvaardigd onderscheid aan bij de normen van de Algemene wet gelijke behandeling (Awgb) en brengt daarin geen inhoudelijke beperking aan ten opzichte van het reeds bestaande recht. Daarbij mag de verhuurder bij de keuze voor een nieuwe huurder geen onderscheid maken op grond van de persoonskenmerken die de Awgb beschermt. Het gaat daarbij om: godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht, nationaliteit, hetero- of homoseksuele gerichtheid en burgerlijke staat.

De Wgv schrijft geen specifieke vorm van huurdersselectie voor en verbiedt daarmee coöptatie of hospiteren niet. Ook selectie via coöptatie kan onder de Wgv plaatsvinden, mits deze op een transparante wijze is ingericht en binnen de kaders van het verbod op ongerechtvaardigd onderscheid blijft, zoals dat volgt uit de Awgb. Een manier waarop verhuurders uitvoering kunnen geven aan de wettelijke verplichtingen van de Wgv en Awgb is door schriftelijk vast te leggen en te communiceren (bijvoorbeeld via de website) dat nieuwe huurders worden geselecteerd middels coöptatie. Daarnaast dienen verhuurders de zittende huurders die bij de selectie betrokken zijn te instrueren dat

de Wgv en de Awgb van toepassing zijn op de verhuurder. Op grond van de Awgb mogen zittende huurders bij coöptatie kan echter in sommige gevallen wel verdere eisen stellen aan kandidaat-huurders op grond van de persoonskenmerken die de Awgb beschermt en bijvoorbeeld huurders selecteren op basis van geslacht. Er mag echter nooit onderscheid worden gemaakt op basis van afkomst of huidskleur. Ook deze instructie kan schriftelijk worden vastgelegd als onderdeel van de werkwijze ter voorkoming van woondiscriminatie.

Hoe de verhuurder de wettelijke verplichtingen voortvloeiende uit de Wgv en Awgb concreet vertaalt in beleid, is in beginsel aan de verhuurder zelf. In hoeverre een verhuurder de Wgv aanleiding vindt om het eigen hospiteerbeleid aan te passen, betreft de wijze waarop die verhuurder invulling geeft aan zijn verantwoordelijkheden onder de wet.

Vraag 10

In hoeverre kunt u bevestigen dat de Wgv studentenhuysvesters niet verplicht om hospiteren sterk in te perken en dat dit derhalve een beleidskeuze van DUWO betreft?

Antwoord

Zoals toegelicht in het antwoord op vraag 9 stelt de Wet goed verhuurderschap (wgv) randvoorwaarden aan verhuurpraktijken, zoals onder andere het voorkomen van ongerechtvaardigd onderscheid middels transparantie over de selectieprocedure en het gebruik van objectieve selectiecriteria. De Wgv laat ruimte voor verschillende vormen van huurdersselectie, zolang niet in strijd met de Algemene wet gelijke behandeling (Awgb) wordt gehandeld.

Indien het huidige hospiteerbeleid van een verhuurder echter niet voldoet aan de wettelijke randvoorwaarden voor verhuurpraktijken, dient een verhuurder het hospiteerbeleid aan te passen.

Vraag 11

Kunt u uiteenzetten welke mogelijkheden u ziet binnen de Woningwet en de Wgv om het hospiteren als verworven praktijk in studentenhuizen te beschermen, mede gezien het belang van sterke woongemeenschappen voor studentencultuur, welzijn en sociale veiligheid?

Antwoord

De Wet goed verhuurderschap (Wgv) alsook de Algemene wet gelijke behandeling (Awgb) laten ruimte voor het voortbestaan van coöptatie of hospiteren als huurdersselectie. De Wgv en de Awgb maken geen einde aan het recht van zittende bewoners om betrokken te zijn bij de keuze van een nieuwe huisgenoot, maar stellen randvoorwaarden om ongerechtvaardigd onderscheid te voorkomen. Binnen dit wettelijke kader kunnen verhuurders coöptatie blijven toepassen door transparant vast te leggen dat via coöptatie wordt geselecteerd, objectieve en kenbare selectiecriteria te hanteren, te beschikken over een vastgelegde en openbaar gemaakte werkwijze ter voorkoming van woondiscriminatie en door bewoners te instrueren dat de Wgv (en daarmee tevens de Awgb) op de verhuurder van toepassing is. Waarbij de zittende huurders, wanneer zij via een openbaar aanbod een huurder zoeken middels coöptatie, nimmer mogen selecteren op de verboden discriminatiegronden afkomst of huidskleur en daarbij een duidelijke werkwijze te hanteren.

Binnen het bestaande wettelijke kader kunnen verhuurders dus beleid voeren dat ruimte laat voor bewonersbetrokkenheid bij huurdersselectie door middel van coöptatie, zolang dit zorgvuldig en non-discriminatoire wordt ingericht. Het is aan verhuurders zelf om binnen de wettelijke kaders keuzes te maken ten aanzien van zijn verantwoordelijkheden en de wijze waarop zij selectieprocedures inrichten.

Vraag 12

Welke beleidsinstrumenten staan de Rijksoverheid hierbij ter beschikking?

Antwoord

Zie antwoord op vraag 11.

Vraag 13

Heeft u zicht op de vraag of ook andere studentenhuisvesters voornemens zijn hun hospiteerbeleid aan te scherpen of te beperken, en kunt u aangeven in hoeverre hiervan sprake is van een bredere ontwikkeling binnen de studentenhuisvesting?

Antwoord

Kences is de brancheorganisatie voor sociale studentenhuisvesters. De Kences-corporaties willen gelijke kansen voor alle woningzoekenden, zoals ook mbo-studenten en studenten met een beperking of extra ondersteuningsvraag. Vorig jaar hebben de leden van Kences de toegankelijkheid van hun huisvesting en hun toewijzingsbeleid met elkaar besproken. Daaruit kwam naar voren dat zij de toegankelijkheid van hun huisvesting willen vergroten met meer gelijke huisvestingskansen voor iedereen. Bij de keuze van de toewijzingsmethode wordt een goede sociale cohesie binnen studentenhuizen meegewogen. Hospiteren op basis van inschrijftijd is een voorbeeld van een toewijzingsmethode waarmee studentenhuisvesting voor alle studenten toegankelijker wordt.

Daarnaast heeft het Landelijk Platform Studentenhuysvesting afgelopen augustus een oplegger voor het Landelijk Actieplan Studentenhuysvesting ondertekend. Daarin hebben het ministerie van VRO, het ministerie van OCW, studentenhuysvesters en studenthuysrers zich uitgesproken voor een toegankelijke woningmarkt voor alle studenten.

Vraag 14

Bent u bereid in gesprek te gaan met studentenhuysvesters, gemeenten, huysrersorganisaties en studentenorganisaties over zowel de juridische

interpretatie van de Wgv als de maatschappelijke gevolgen van het beperken van het hospiteerbeleid?

Antwoord

Ik zie geen reden om een gesprek aan te gaan over het hospiteerbeleid van studentenhuisvesters. De studentenhuisvesters blijven met hun voorstellen binnen de kaders van de wet.

Vraag 15

Als het antwoord 'ja' is op vraag 14: bent u bereid de Kamer te informeren over de uitkomsten van dit overleg, inclusief een beoordeling van mogelijke maatregelen om het hospiteren te behouden als norm binnen de studentenhuisvesting en om identiteitsgebonden studentenhuisen te beschermen?

Antwoord

Zie antwoord op vraag 14.

Vraag 16

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord

Ja.