



Van: Siham El Hammouti

Telefoon: 14 010

E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2210-6034 - 22bo007639

Onderwerp: Wethoudersbrief uitkomsten
onderzoek discriminatie particuliere
woningverhuur Rotterdam

Datum: 22 december 2022

Aan de commissie(s) WIOSSAN en
BWB

Beste commissieleden,

In de laatste voortgangsrapportage van het actieprogramma 'Relax. Dit is Rotterdam', bent u geïnformeerd over het onderzoek naar discriminatie bij particuliere woningverhuur (21bb422). De landelijke monitor is voor de zomer afgerond¹. Om zicht te hebben op de Rotterdamse situatie hebben wij Verwey Jonker gevraagd om aanvullend onderzoek te doen in Rotterdam. In de bijlage treft u het rapport 'Discriminatie bij woningverhuur Rotterdam' met de onderzoeksresultaten.

Via deze brief informeren wij u over de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek. Daarnaast delen wij met u de inzet van de gemeente op het terrein van woningmarktdiscriminatie.

Opzet onderzoek discriminatie bij particuliere verhuur

Verwey Jonker heeft praktijktesten uitgevoerd, in de vorm van mystery calls en correspondentietesten. Bij de correspondentietesten is onderzocht in hoeverre mensen met een niet-Nederlands klinkende naam dezelfde kansen hebben op een bezichtiging van een huurwoning als mensen met een Nederlands klinkende naam. Met de mystery calls is getoetst in hoeverre verhuurbemiddelaars/makelaars bereid zijn om mee te werken aan discriminerende verzoeken van een (fictieve) verhuurder.

Resultaten

Er zijn ongeveer 500 correspondentietesten uitgevoerd met personen met een oorspronkelijk 'Marokkaans en (Afro-)Caribisch klinkende' achternaam ten aanzien van personen met een oorspronkelijk 'Nederlands klinkende' achternaam. Bij beide profielen geldt ongeveer een 50-50 verhouding tussen mannennamen en vrouwennamen. De belangrijkste conclusies zijn:

- De onderzoeksresultaten duiden op discriminatie bij kandidaat-huurders met een Marokkaans klinkende mannennaam.

¹ [Monitor discriminatie bij woningverhuur 2022 | Rapport | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)



- Personen met een Marokkaans klinkende mannennaam hebben een kleinere kans om te worden uitgenodigd voor een bezichtiging dan personen met een Nederlands klinkende mannennaam.
- Het gaat hierbij vooral om de eerste selectiefase van het verhuurproces. Maar er zijn aanwijzingen dat in verschillende fasen discriminatie kan voorkomen, bijvoorbeeld na een bezichtiging.
- Deze systematische benadeling laat het onderzoek niet zien bij personen met een Marokkaans klinkende vrouwennaam en ook niet bij personen met een (Afro-)Caribisch klinkende naam, in vergelijking met personen met een Nederlands klinkende naam.
- 20 procent van de 48 gebelde bemiddelaars/makelaars weigert mee te werken met een discriminerend verzoek.
- De overige 80 procent werkt direct of indirect mee aan discriminatie, bijvoorbeeld door de verhuurder de ruimte te geven om te selecteren op basis van criteria die mensen direct of indirect kunnen uitsluiten, zoals het hebben van een migratie-achtergrond, taalvaardigheid of gepercipieerd fatsoen.
- Ongeveer 40 procent van de makelaars benoemt expliciet dat de (fictieve) verhuurder een discriminerend verzoek heeft. Ondanks het besef dat discriminatie op grond van etniciteit wettelijk verboden is, is een deel van de bemiddelaars toch bereid om mee te werken aan het discriminerende verzoek. Zo geven sommige bemiddelaars in het gesprek aan dat ze hier wel 'voorzichtig' mee moeten omgaan of dat ze de instemming met het verzoek 'nergens gaan opschrijven'.

Reactie en aanpak woningmarktdiscriminatie

Het onderzoek laat zien dat er sprake is van ongelijke behandeling van woningzoekenden door verhuurders. Het bevestigt wat we al langer weten, namelijk dat discriminatie op de woningmarkt een hardnekkig probleem is. Het toewijzen van een woning moet gebaseerd zijn op objectieve selectie-eisen. Makelaars mogen niet meewerken aan discriminerende vragen van verhuurders, discriminatie is bij wet verboden.

Landelijk zijn er op dit moment meerdere pilots om discriminatie op de woningmarkt tegen te gaan. Rotterdam is momenteel een van de pilot-gemeenten. De pilot omvat concrete acties om kansengelijkheid op de woningmarkt te bevorderen. Zowel vanuit het bredere actieplan 'Goed huren en Goed verhuren' als vanuit 'Relax. Dit is Rotterdam', zijn deze verschillende maatregelen in gang gezet:

- **Aanstaande landelijke wet Goed Verhuurderschap:** momenteel is de landelijke wet in voorbereiding, deze zal naar verwachting in 2023 ingaan. Antidiscriminatie is één van de algemene regels waar de wet op toeziet. De wet stelt de eis aan verhuurders dat zij geen ongerechtvaardigd onderscheid maken door gebruik te maken van een heldere en transparante selectieprocedure, het gebruiken en communiceren van objectieve selectiecriteria bij het openbaar aanbieden van woon- of verblijfsruimte en het motiveren van de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat-huurders. Voor huurders moet een meldpunt ingesteld worden waar anoniem en laagdrempelig meldingen kunnen worden gedaan van misstanden op de woningmarkt (waaronder discriminatie). De controle en handhaving van de wet ligt bij de gemeenten.



- De wet stelt de gemeente in staat om gericht misstanden aan te pakken, met formele handhavinginstrumenten als waarschuwingen, boetes en bestuursdwang.
- **Platform Eerlijk Huren:** Subjectieve oordeelsvorming bij de selectie van woningzoekenden vergroot de kans op discriminatie en uitsluiting en moet daarom voorkomen worden. De gemeente Rotterdam zet daarom in op een transparant, objectief en eerlijk verhuurproces met gelijke kansen voor iedereen. Makelaarsvereniging VBO ontwikkelt een internetplatform dat een objectief verhuurproces faciliteert. Dit gebeurt door vraag en aanbod op basis van objectieve criteria bij elkaar te brengen. Wij zijn met VBO in gesprek of dit instrument relevant en beschikbaar is voor de gemeente Rotterdam.
- **E-learning:** De inzet is bij makelaars/bemiddelaars en verhuurders meer bewustwording en deskundigheid te creëren over antidiscriminatie bij woningverhuur. We hebben RADAR gevraagd om hiervoor een e-learning te ontwikkelen over hoe je discriminatie herkent en voorkomt. Deze is inmiddels gereed en inhoudelijk afgestemd met brancheorganisaties VBO en NVM (Nederlandse Vereniging voor Makelaars en Taxateurs). De gemeente zal deze e-learning onder de aandacht brengen bij Rotterdamse verhuurbemiddelaars, zodat zij deze kunnen inzetten voor deskundigheidsbevordering.
- **Bewustwording:** De gemeente heeft samen met RADAR een brochure ontwikkeld, waarin makelaars en verhuurders praktische handvatten meekrijgen over hoe ze hun werkwijze zo inclusief mogelijk inrichten en hoe ze discriminatievrij handelen. Verder staat de webpagina 'Eerlijk huren voor iedereen' online. Deze pagina is gelinkt aan de site 'Goed Huren' van de gemeente Rotterdam (weetwatjehuurt.nl). De pagina bevat informatie over de rechten van huurders en het melden van discriminatie. Middels een (online en offline) campagne vanuit het actieplan 'Goed Huren, Goed Verhuren' is deze site onder de aandacht gebracht.

Dit onderzoek bevestigt het belang van onze inzet op de verhuurmarkt.. Verwey Jonker noemt enkele aanknopingspunten voor de vervolgaanpak van discriminatie bij woningverhuur; deze gaan over het vergroten van bewustzijn van vooroordelen en discriminatie bij woningeigenaren, verhuurders en bemiddelaars en over het stimuleren van een eerlijk verhuurproces (p. 6). Deze punten zijn in lijn met onze acties, we nemen dit tevens mee in de doorontwikkeling van onze aanpak om woningmarktdiscriminatie te voorkomen en te bestrijden. Dat doen we niet alleen, maar zoveel mogelijk samen met de woningmarktpartijen (eigenaren/verhuurders, makelaars, woningcorporaties en brancheverenigingen) en andere relevante partners als het Rijk, gemeenten en antidiscriminatiebureau RADAR.



De aanpak van woningmarktdiscriminatie is onderdeel van het gemeentelijk actieplan Goed Huren, Goed Verhuren en zal ook weer worden opgenomen in het nieuw te ontwikkelen beleidskader Samenleven (opvolging van *Relax*, dit is Rotterdam en Rotterdam tegen Racisme).

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Faouzi', written over a light blue horizontal line.

Faouzi Achbar MBA MSc
Wethouder Welzijn, Samenleven, Sport, Digitale Inclusie

Bijlage 1: Rapport discriminatie bij woningverhuur Rotterdam