



Onderwerp: Uitkomsten evaluatie pilot Eerlijk te Huur

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Cluster: Stadsontwikkeling
Portefeuille: Klimaat, Bouwen, Wonen
Portefeuillehouder: Drs. C.M. Zeegers MA

Van: C.J. de Korte
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2503-26 - 25bo004132
Bijlage(n): 2

Datum: B&W 1 april 2025

Verzonden 23 april 2025

Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief? /Waarom nu voorgelegd?

Door middel van deze brief wordt u geïnformeerd over de resultaten, de evaluatie van de pilot Eerlijk te Huur en het vervolg hierop.

Toelichting

De gemeente Rotterdam zet zich in om misstanden op de woningmarkt actief tegen te gaan. Waaronder ook discriminatie, waarvan de afgelopen jaren is bewezen dat dit voorkomt op de particuliere verhuurmarkt.¹ Onze inzet voor een eerlijke, discriminatievrije woningmarkt staat beschreven in de Woonvisie, het actieplan Goed Huren en Verhuren en het actieplan Samenleven in een Stad (23bb006042).

We werken in nauwe samenwerking met marktpartijen en partners in Rotterdam aan een eerlijk, transparant en objectief verhuurproces. Wij doen dat op grond van de Wet goed verhuurderschap, waarin is vastgelegd dat verhuurders een (overlegbaar) objectief en transparant selectieproces moeten gebruiken. Daarnaast zijn we doorlopend in gesprek met verhuurders en brancheverenigingen over het voorkomen van discriminatie op de woningmarkt.

In aanloop naar de Wet goed verhuurderschap heeft Brancheorganisatie Vastgoed Nederland (voorheen: VBO) de oproep gedaan om samen met verhuurders te experimenteren met een objectief en transparant aanbodsysteem genaamd 'Eerlijk te Huur'. Dit aanbodsysteem is een mogelijke invulling van de nieuwe wettelijke verplichting voor verhuurders. De gemeente heeft dit initiatief omarmd en capaciteit en inzet beschikbaar gesteld voor een pilot rondom een aanbodsysteem. De onderzoeksvragen van de pilot waren:

- Draagt het aanbodsysteem bij aan een objectief, transparant en eerlijker verhuurproces?
- Wordt daarmee discriminatie voorkomen?

De pilot is uitgevoerd in samenwerking met het Platform Particuliere Verhuurders Rotterdam (PPVR) en enkele grote Rotterdamse verhuurmakelaars uit de Vereniging Verhuurmakelaars Rotterdam (VVR).

¹ Dat dit een structureel probleem is, blijkt uit de jaarlijkse Monitor Woningmarktdiscriminatie. Zie ook 22bb008829 en 24bb008095.



Werking van het aanbodsysteem 'Eerlijk te Huur'

Het aanbodsysteem 'Eerlijk te Huur' werkt als volgt: kandidaathuurders schrijven zich in via het beveiligde Woonpaspoort, hierin staan alle gegevens die nodig zijn voor de beoordeling in het selectieproces. Het gaat om onder andere contactinformatie, financiële gegevens en woonwensen. Dit is objectieve informatie om te bepalen of iemand in aanmerking komt voor een woning en voldoet aan de eisen. Door specifieke persoonskenmerken in deze fase niet te delen met de verhuurder, wordt de kans op subjectieve oordeelsvorming en (onbewuste) discriminatie kleiner geacht. Denk aan kenmerken zoals naam, leeftijd, afkomst of nationaliteit. Op basis van de opgegeven wensen van een verhuurder en de gegevens in het Woonpaspoort, krijgen woningzoekenden een 'huurderscore' die aangeeft in hoeverre wensen van verhuurders en gegevens van woningzoekenden overeenkomen.

Het aanbodsysteemdraagt vervolgens een selectie van de meest relevante kandidaten (anoniem) voor aan makelaars, zodat makelaars uitnodigingen voor de bezichtigingen kunnen versturen. Deze selectie komt onafhankelijk tot stand, op basis van de hierboven genoemde objectieve criteria.

Pas wanneer de verhuurder de kandidaten uitnodigt voor een bezichtiging, worden de namen en andere persoonskenmerken van de kandidaten zichtbaar. Als de verhuurder ervoor kiest om iemand niet uit te nodigen, ondanks dat diegene voldoet aan alle objectieve criteria, geeft het systeem een seintje aan de beheerders van het aanbodsysteem. Gebeurt dit vaker, dan kan er een onderzoek ingesteld worden.

De pilot heeft tussen september 2023 en maart 2024 gedraaid, met behulp van 9 grote verhuurders/verhuurmakelaars uit de stad. Er was aan de huurderskant veel interesse: ongeveer 1.700 woningzoekenden hebben zich ingeschreven. Uiteindelijk zijn er in totaal 229 woningzoekenden voorgedragen door het systeem, waarna 74 van deze woningzoekenden zijn uitgenodigd voor een bezichtiging.

Resultaten evaluatie

Onderzoeksbureau Verwey-Jonker heeft tussen april-december 2024 een evaluatie uitgevoerd. Het doel van de evaluatie is bepalen of dit systeem bijdraagt aan een objectieve en transparante werkwijze in de toewijzing van woningen en selectie van huurders. Het onderzoeksproces bestond uit drie delen:

- 1) Als eerste is gekeken naar de samenstelling van de groep woningzoekenden die door het aanbodsysteem zijn voorgedragen aan makelaars als potentieel geschikte kandidaten.
- 2) Stap twee is het analyseren van de uitnodigingen door makelaars voor een bezichtiging uit de lijst van voorgedragen woningzoekenden. Hier is specifiek gekeken naar de uitnodigingskansen van de verschillende groepen.
- 3) In stap drie is naar de daadwerkelijk toegewezen woningen gekeken. Helaas was stap drie niet mogelijk om te onderzoeken, omdat er in de onderzochte periode slechts 9 woningen zijn toegekend aan woningzoekenden, Verwey-Jonker achtte dit te weinig om te analyseren. Het aanbieden van woningen door de deelnemende verhuurpartijen wat stroever verliep dan verwacht. Dit heeft echter geen invloed gehad op de analyse in stap twee, wat voor ons de belangrijkste is, omdat hier gekeken wordt naar daadwerkelijke uitnodigingskansen.



Verwey-Jonker concludeert dat het aanbodsysteem Eerlijk te Huur ervoor zorgt dat de woningzoekenden op basis van objectieve criteria voorgedragen worden voor een bezichtiging van een woning. De kans op discriminatie of subjectieve oordeelsvorming in het verhuurproces wordt hiermee verkleind. Om de effectiviteit van het aanbodsysteem te vergroten en het systeem nog objectiever te maken, benoemen zij een aantal verbeterpunten.

Dit zijn:

- Toon namen van woningzoekenden pas na het versturen van de uitnodiging voor bezichtiging;
- Focus met het aanbodsysteem op grote verhuurders;
- Blijf in gesprek met makelaars over de rol van het aanbodsysteem.

Het gehele onderzoek en de bijbehorende adviezen van Verwey-Jonker zijn in de bijlage opgenomen.

Reacties VVR en PPVR

Wij hebben zowel de Vereniging Verhuurmakelaars Rotterdam (VVR) als het Platform Particuliere Verhuurders Rotterdam (PPVR) gezien hun vrijwillige deelname aan de pilot om een reactie gevraagd.

In hun reacties komt vooral naar voren dat verhuurders/verhuurmakelaars bang zijn dat ze met dit aanbodsysteem worden belemmerd in hun verhuurproces en vrezen voor een verhoogde kans op fraude bij gebruik van het aanbodsysteem. Zij noemen een aantal aanbevelingen, omdat ze het belang onderstrepen van transparantie en tegengaan van discriminatie: (1) het gebruiken van de volgens hen werkbaardere systemen als Pararius Leadflow en (2) makelaars/verhuurders zich laten registreren bij een kwaliteitskeurmerk, zodat aan een gedragscode gehouden moet worden. Daarbij benoemen ze dat een dergelijk systeem niet alleen geschikt zou zijn voor grote verhuurders, maar ook voor kleine verhuurders, omdat het selectieproces voor alle soorten verhuurders een belangrijke plaats inneemt.

De volledige reacties van het PPVR en de VVR leest u in Bijlage 1 onderaan de brief.

Vervolg

Deze pilot, op kleine schaal uitgevoerd bij wijze van experiment, biedt samen met de evaluatie en reacties van de PPVR en VVR waardevolle inzichten.

Er is onderzocht of een dergelijk (anoniem) aanbodsysteem kan helpen in de strijd tegen discriminatie en dit is het geval.

Dit onderzoek heeft tevens inzichten gegeven in de werkbaarheid van een dergelijk aanbodsysteem, omdat er ook gesproken is met de eindgebruikers (zowel aan de vraag- als de aanbodkant). Uit de reacties van het PPVR en de VVR komt naar voren dat een goed werkend systeem belangrijk is voor de gebruikers, naast objectiviteit en transparantie. De marktpartijen geven aan dat er voorzichtig omgegaan moet worden met de werking van nieuwe verhuurprocessen en houden rekening met kans op fraude bij gebruik van nieuwe aanbodsysteem.

Verder heeft de (media-) aandacht voor de pilot gezorgd voor veel bewustwording en aandacht, zowel binnen de gemeente als in de rest van het land. De proef die binnen onze gemeente heeft plaatsgevonden was een nieuw en uniek experiment, met als resultaat dat marktpartijen hier actief met oplossingen op inspelen. En heeft de pilot verhuurders en verhuurmakelaars aan het denken gezet over hun eigen werkwijzen in het licht van objectieve verhuurprocessen.



Op basis van de uitkomsten van het experiment gaan wij onder andere in gesprek met verhuurders, over de objectivering van de verhuurprocessen. Deze proef draaide om het testen of een bepaalde verhuurmethodiek discriminatie in het verhuurproces kan voorkomen. Voor het vervolg worden de volgende stappen voorgesteld:

1. Verhuurders en verhuurmakelaars worden actief aangemoedigd om hun werkwijzen doeltreffend te objectiveren en, indien werkbaar, gebruik te maken van objectieve aanbodsysteem. Daarbij zal de gemeente in gesprekken met de partijen hen oproepen om zich aan te sluiten bij een brancheorganisatie of een kwaliteitsregister. Op deze manier zijn geregistreerde makelaars aanspreekbaar op hun handelen via onafhankelijk tuchtrecht. Over een keurmerk lopen reeds enkele initiatieven. Hierover wordt u via een separate brief geïnformeerd.
2. Er worden gesprekken gevoerd met grote verhuurplatformen, (zoals het Platform Particuliere Verhuurders Rotterdam (PPVR) en de Vereniging Verhuurmakelaars Rotterdam (VVR) met als doel de verhuurprocessen te objectiveren. De eerste gesprekken lopen reeds met verhuurplatform Pararius. Pararius overweegt in hun dienstverlening concreet: (1) Het mogelijk maken van objectivering in hun 'woning-toebedeelsysteem'/verhuur-automatisering software: Pararius Leadflow, en (2) Ondersteuning en/of stimulering van dergelijke objectivering ook vanuit de platforms Pararius en Huurwoningen.nl.
3. De pilot is met interesse gevolgd door het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, andere gemeenten en (internationale) media. De uitkomsten van de evaluatie worden om die reden aan het Ministerie van VRO toegestuurd.

Met deze vervolgstappen werken we samen met Rotterdamse verhuurders en verhuurmakelaars om een eerlijkere, transparantere en inclusieve huurwoningmarkt mogelijk te maken.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlagen

- Bijlage 1 Reacties PPVR & VVR
- Bijlage 2: Evaluatie Pilot Eerlijk te Huur – Verwey-Jonker