Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2021, NUMMER 100

Datum	26 mei 2021
Van	College B&W
Behandeld door	R. Mouktadibillah, M. Jonker-Verkaart
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	r.mouktadibillah@utrecht.nl, m.jonkerverkaart@utrecht.nl
Kenmerk	8841446
Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2021 nummer 100 van raadsleden Oosters (Student & Starter), el Abassi (DENK), Deldjou Fard (GroenLinks), Dekker-Abdulaziz (D66), Bülent Isik(PvdA) van 26 april 2021 over Discriminatie op de woningmarkt.
De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1
De verwachting is dat het aandeel particuliere huurwoningen alleen maar zal toenemen de komende tijd. In het onderzoek van het Verwey-Jonker instituut wordt gesteld dat de problematiek van discriminatie op de woningmarkt ingewikkelde oorzaken heeft om op te lossen. Bijvoorbeeld de woningwet die vraagt om vergaande screening van huurders, of het sterk gevoelde eigendomsrecht van de woningeigenaren.
Hoe ziet het college de verhouding van dit eigendomsrecht in relatie tot de voorgestelde uit te werken maatregelen? Worden hier nog juridische moeilijkheden verwacht?
Antwoord 1
De uitwerking van de maatregelen bevindt zich nu nog in een te vroeg stadium om aan te kunnen geven of dit juridische moeilijkheden met zich meebrengt.
Op basis van de Algemene wet gelijke behandeling (AWGB) mogen aanbieders van woningen hun klanten niet onderscheiden op basis van ras, geslacht (genderidentiteit), seksuele gerichtheid, politieke overtuiging, godsdienst, levensovertuiging, burgerlijke staat en nationaliteit. Op basis van de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte mogen aanbieders klanten niet onderscheiden op basis van een handicap/ chronische ziekte.
De AWGB maakt wel een uitzondering. Wanneer een woning een privékarakter heeft - daarbij is relevant of de verhuurder in dezelfde woning woont en of de huurder al dan niet een eigen opgang heeft - én een gegronde reden heeft om onderscheid te maken, is dit wel toegestaan. Deze wettelijke uitzondering geldt voor alle gronden, met uitzondering van de grond ras (herkomst/huidskleur).
Uit de gesprekken die het Verweij Jonker-Instituut voerde met de geraadpleegde experts blijkt inderdaad dat bij veel verhuurders het eigendomsrecht sterk wordt gevoeld en zij niet beperkt willen worden in de keuze van een huurder. Bij veel spelers op de particuliere huurwoningmarkt bestaat onduidelijkheid over wanneer sprake is van discriminatie. Een mogelijke verklaring hiervoor is de uitzondering (zoals hierboven toegelicht) die de AWGB biedt.
Bij het uitvoeren van de maatregelen richten wij ons op particuliere verhuurders en makelaars die openbaar adverteren. Wanneer uit de correspondentietesten blijkt dat er gediscrimineerd wordt en de

betreffende aanbieder doet een beroep op de wettelijke uitzondering, zal getoetst moeten worden of dit gegrond is.

Vraag 2
In de voorgestelde acties door het college worden *kernacties* onderscheiden van de andere acties in het schema. Dit ziet op de acties in het kader van toezicht, handhaving en sanctionering.
Wat is het verschil tussen deze kernacties en de andere acties? Heeft dit ook te maken met de prioritering in de uitvoering?
Antwoord 2
Onze focus ligt op de uitwerking van maatregelen voor het controleren en (waar nodig) bestraffen van particuliere verhuurders en verhuurbemiddelaars die (ondanks onze overige acties) herhaaldelijk blijven discrimineren. We hebben het voornemen om discriminatie op te nemen in de verhuurdersvergunning. We onderzoeken in hoeverre deze regeling voldoende uitvoerbaar en handhaafbaar is om discriminatie op de woningmarkt aan te pakken. Daarnaast verkennen we de mogelijkheden voor een landelijk generieke bemiddelingsvergunning voor verhuurbemiddelaars. Dit noemen wij de kernacties.
De andere acties zijn essentieel om de discriminatie aan te pakken en zijn naar verwachting veel effectiever in combinatie met de kernacties. Dus het gaat om de integrale aanpak. Met het uitvoeren van de correspondentietesten bouwen wij bijvoorbeeld de daarvoor benodigde bewijslast op voor het functioneren van de vergunningen. De overige acties die wij uitvoeren richten zich op:

- *het verminderen van onbedoelde discriminatie middels voorlichting, bewustwording, professionalisering;*
- *het zoveel mogelijk uitsluiten van discriminatie in het werving- en selectieproces middels een objectief en transparant werving- en selectieproces van kandidaat-huurders,*
- *het ondersteunen van kandidaat-huurders als er alsnog vermoedens zijn van discriminatie.*

Het onderscheid in type acties heeft geen invloed op de prioritering in de uitvoering, maar wel op de rollen en benodigde tijd voor de uitwerking. Zie ook het antwoord op vraag 3.

Vraag 3
Volgens de fracties is het van groot belang dat snel wordt overgegaan tot actie om de discriminatie op de woningmarkt aan te pakken. Uit de aanvullende acties op het plan van aanpak wordt nog niet duidelijk wat wanneer van start zal gaan.
Kan de wethouder een tijdspad geven van de verschillende acties?
Antwoord 3
In de bijlage staat per actie het startmoment van uitvoering en de (beoogd) trekker vermeld. De uitvoering van de acties loopt parallel aan elkaar. Minister Ollongren heeft eind april een brief gestuurd naar de Tweede Kamer waarin zij haar acties voor bestrijding van discriminatie op de woningmarkt benoemt (zie ook: https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2021/04/23/kamerbrief-uitkomsten-onderzoek-discriminatie-woningmarkt). Veel van deze acties sluiten aan bij die van ons. In een aantal gevallen is Min. BZK dus in de lead en werkt hierop samen met de branche, anti-discriminatievoorzieningen en andere gemeenten (waaronder Utrecht).
Het is nu nog niet voor alle acties mogelijk om aan te geven wat de uitwerktijd is om tot het beoogde resultaat te komen. Wanneer dit concreter is, informeren wij u daarover.

Vraag 4
Hoe snel kan een lokale verhuurdersvergunning worden ingevoerd?
Antwoord 4
Voor het invoeren van de verhuurdersvergunning moet een artikel worden toegevoegd in de Algemene plaatselijke verordening. We verkennen de mogelijkheden of de APV een goede juridische basis is voor handhaving op discriminatie op de woningmarkt. Via de raadsbrief over de verhuurdersvergunning wordt u verder geïnformeerd.

Vraag 5
Veel van de acties moeten eerst een bepaald (lokaal of landelijk) wetgevingsproces door en kunnen daarom veel tijd innemen voor ze kunnen worden uitgevoerd.
Welke acties zijn volgens de wethouder ‘laaghangend fruit’ en kunnen (vrijwel) meteen van start?
Antwoord 5
Het klopt dat de acties rondom de vergunningen en een objectiever wervings-en selectieproces om een langere adem vragen. De afstemming hierover met de branche, het ministerie en andere partners is echter wel al in gang gezet en de overleggen voeren we op dit moment.
We hebben nu al direct ingezet op de intensivering van de voorlichtingsaanpak en de samenwerking met Art. 1 MN. Het gaat hierbij om voorlichting en professionalisering (ook bij de branche), maar ook betere ondersteuning van (mogelijke) slachtoffers in het bestaande meldingsproces richting het College voor de rechten van de Mens. Ook zijn we in overleg om eind dit jaar in ieder geval nieuwe correspondentietesten uit te voeren. Van deze testen gaat niet alleen een afschrikeffect uit, ook dienen ze voor de dossieropbouw van partijen die over de schreef gaan.

Vraag 6
Kan het college aangeven of in de gesprekken rondom het Stadsakkoord woningmarkt discriminatie wordt besproken en of hier afspraken over worden gemaakt?
Antwoord 6
Het onderwerp is tot nu toe nog niet actief besproken met partners van het Stadsakkoord Wonen, maar daarbuiten zijn we actief in gesprek met branchepartijen zoals NVM en VastgoedBelang, Art 1. MN, het ministerie en andere gemeenten. De resultaten van de onderzoeken naar discriminatie op de Utrechtse particuliere huurmarkt zullen geagendeerd worden in de Kopgroep van het Stadsakkoord Wonen, waarin we met partners in gesprek gaan over manieren waarop zij mee kunnen denken en werken aan onze acties.

Vraag 7
De wethouder wil ook met partners de realisatie van een transparant werving- en selectiesysteem verkennen.
Kan de wethouder verder toelichten hoe een dergelijk systeem eruit kan komen te zien? Zijn er voorbeelden uit andere steden of landen?
Antwoord 7
Het gaat hierbij om het standaardiseren van welke informatie op welk moment aan en/of over kandidaat-huurders wordt gevraagd en op welke wijze deze gegevens worden gebruikt bij het selectieproces (inclusief verwerking van informatie).
Deze maatregel kan in lichtere en zwaardere vorm worden ingezet. In de lichte vorm dragen verhuurders en verhuurmakelaars zelf zorg voor een transparant en gestandaardiseerd selectieproces. De verplichting geldt hier dus alleen dat er sprake moet zijn van transparantie en standaardisering (iedere kandidaat-huurder volgt hetzelfde proces). Partijen kunnen bijvoorbeeld bij Art. 1 MN informatie en advies inwinnen over hun wervings- en selectieproces en de mogelijk discriminerende gevolgen van het gebruik van de gevraagde persoonsgegevens (zowel bij interne als externe screening). In een zwaardere vorm wordt een transparant en gestandaardiseerd proces ontwikkeld dat verhuurders en bemiddelaars verplicht moeten volgen. Uiteraard vraagt deze maatregelen om zorgvuldige uitwerking waarbij ook de privacy in het oog wordt gehouden. De gemeente Rotterdam voert een pilot uit gericht is op een objectief en transparant werving- en selectiesysteem. Wij hebben nauw contact met hen hierover.

Vraag 8
Uit de brief blijkt dat ook de correspondentietesten worden voortgezet in samenwerking met partners Art. 1 MN en College voor de Rechten van de Mens.
Wat wordt er gedaan met de resultaten van deze correspondentietesten? Wordt meteen gebruik gemaakt van acties als ‘naming en shaming’ zoals het Verwey-Jonker instituut voorstelt?

Antwoord 8
De resultaten van de correspondentietesten zijn tot nu toe tweeledig gebruikt. Enerzijds hebben we een vooraankondiging gedaan dat we de testen gingen uitvoeren. Vanuit de aanbevelingen uit het onderzoek van Academie van de Stad uit 2019 werd hiermee beoogd een afschrikeffect te behalen. Anderzijds zijn de testen gebruikt om nogmaals discriminatie te meten. In die nieuwe ronde van correspondentietesten hebben we ook fysieke beperking als grond meegenomen. Deze testen kunnen niet worden gebruikt om over te kunnen gaan tot het zogeheten 'naming en shaming'. Degene die is gediscrimineerd is immers een fictief persoon, dus deze kan zelf geen aangifte doen van het vermoeden van een strafbaar feit.
Een belangenorganisatie kan dit echter wel doen. Zoals aangegeven bij vraag 5 zijn wij in gesprek met Art. 1 MN om een nieuwe ronde correspondentietesten uit te voeren die uiteindelijk ook als basis kunnen dienen voor 'naming en shaming'. Wij doen als gemeente zelf niet aan 'naming en shaming', maar het College voor de rechten van de Mens publiceert wel namen van verweerders. Wij zetten ons in om deze uitspraken van het College voor de rechten van de Mens zichtbaarder te maken.

Vraag 9
Discriminatie op de woningmarkt is een veelkoppig monster, dat waarschijnlijk veel werk vraagt met een goed werkende organisatie. Kan de wethouder meer inzicht bieden in de samenwerking met- en taakverdeling tussen partners?
Antwoord 9
Bij de aanpak van discriminatie op de woningmarkt werken wij samen met de branchevereniging, Art. 1 MN, het ministerie van BZK en andere gemeenten. Voor een uitgebreider overzicht van de samenwerkingen kunt u de bijlage raadplegen.

Vraag 10
Ook de studentenwoningmarkt is niet vrij van discriminatie. Deze wereld is misschien nog wel moeilijker te onderzoeken of reguleren dan de particuliere verhuur, omdat het zoeken naar nieuwe huurders vaak via de zogenoemde hospiteeravonden verloopt. Daarbij maken jonge huurders bij het zoeken naar een huis binnen de particuliere verhuur, nadat zij hun studentenkamer willen verlaten, soms geen kans door hun leeftijd met daarbij behorende vooroordelen.
Is de wethouder bekend met discriminatie op de studentenwoningmarkt? Bijvoorbeeld door het systeem van hospiteeravonden, waar internationale studenten vaak minder kans maken.
Antwoord 10
Via SSH en BoKS hebben wij signalen ontvangen dat het hospiteersysteem ervoor kan zorgen dat bepaalde groepen studenten minder kans maken op een kamer. Er is nu een evaluatie gestart met SSH en BoKS over het hospiteer en lotingssysteem. U wordt hierover binnenkort geïnformeerd.

Vraag 11
Is de wethouder bekend met mogelijke moeilijkheden die Utrechters ondervinden bij het vinden van een particuliere huurwoning door hun leeftijd?
Antwoord 11
Wij erkennen dat leeftijd een grond kan zijn waarop Utrechters moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een particuliere huurwoning. In de voorbereiding van de praktijktesten die in 2020 zijn gedaan hebben we daarom onderzocht of leeftijd kan worden meegenomen als grond. Dit ook naar aanleiding van signalen die we hebben ontvangen vanuit de raad in de technische briefing van 4 juni 2020.
De Algemene wet gelijke behandeling (AWGB) beschermt burgers tegen ongelijke behandeling op een aantal wettelijk geformuleerde gronden: godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht, nationaliteit, hetero- of homoseksuele gerichtheid, burgerlijke staat. De 'Wet gelijke behandeling op grond van leeftijd' (WGBL) is alleen toegespitst op arbeid en beroepsonderwijs en beschermt niet tegen ongelijke behandeling bij de verhuur van woonruimte. Ongelijke behandeling op grond van leeftijd is niet bij wet verboden, indien het onderscheid op basis van leeftijd betreft bij de verhuur van woningen.

Daarnaast zijn er nauwelijks meldingen met betrekking tot leeftijdsdiscriminatie. Ook is er weinig wetenschappelijke literatuur beschikbaar waarbij er een indicatie is dat er sprake is van ongelijke behandeling van potentiële huurders op basis van leeftijd. Op basis hiervan is de keuze gemaakt om leeftijd niet als grond mee te nemen in de praktijktesten die zijn uitgevoerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Schriftelijke vragen - Discriminatie op de woningmarkt

Eva Oosters, Student & Starter
Ismail el Abassi, Denk
Melody Deldjou Fard, Groenlinks
Hind Dekker-Abdulaziz, D66
Bülent Isik, PvdA

Al in 2018 stemde de gemeenteraad van Utrecht de motie over een onderzoek naar woningmarkt discriminatie in. Nu, bijna drie jaar later, wordt steeds meer duidelijk hoe schrijnend dit probleem nog steeds is. Uit de brief van 31 maart 2021 met in de bijlage de onderzoeken van het Verwey-Jonker instituut en Academie van de Stad wordt nogmaals duidelijk hoe groot de problematiek is. Daarbij wordt een plan van aanpak geschetst om de discriminatie tegen te gaan op lokaal niveau, met aanvullend daarop een stip op de horizon over landelijke wetgeving.

Uit de praktijktesten van Academie van de Stad blijkt dat er nog steeds sprake is van discriminatie in de eerste selectiefase van het verhuurproces op de gronden etniciteit en seksuele gerichtheid. Ook blijkt er sprake te zijn van discriminatie op grond van fysieke beperking. De resultaten blijven schokkend.

De fracties van Student & Starter, Denk, Groenlinks, D66 en PvdA zijn blij dat gemeente Utrecht aan de slag gaat om deze problematiek aan te pakken. Toch hebben de fracties enkele vragen over de onderzoeken, aanpak en het tijdspad.

De verwachting is dat het aandeel particuliere huurwoningen alleen maar zal toenemen de komende tijd. In het onderzoek van het Verwey-Jonker instituut wordt gesteld dat de problematiek van discriminatie op de woningmarkt ingewikkelde oorzaken heeft om op te lossen. Bijvoorbeeld de woningwet die vraagt om vergaande screening van huurders, of het sterk gevoelde eigendomsrecht van de woningeigenaren.

1. Hoe ziet het college de verhouding van dit eigendomsrecht in relatie tot de voorgestelde uit te werken maatregelen? Worden hier nog juridische moeilijkheden verwacht?

In de voorgestelde acties door het college worden *kernacties* onderscheiden van de andere acties in het schema. Dit ziet op de acties in het kader van toezicht, handhaving en sanctionering.

2. Wat is het verschil tussen deze kernacties en de andere acties? Heeft dit ook te maken met de prioritering in de uitvoering?

Volgens de fracties is het van groot belang dat snel wordt overgegaan tot actie om de discriminatie op de woningmarkt aan te pakken. Uit de aanvullende acties op het plan van aanpak wordt nog niet duidelijk wat wanneer van start zal gaan.

3. Kan de wethouder een tijdspad geven van de verschillende acties?
4. Hoe snel kan een lokale verhuurders vergunning worden ingevoerd?
5. Veel van de acties moeten eerst een bepaald (lokaal of landelijk) wetgevingsproces door en kunnen daarom veel tijd innemen voor ze kunnen worden uitgevoerd. Welke acties zijn volgens de wethouder 'laaghangend fruit' en kunnen (vrijwel) meteen van start?
6. Kan het college aangeven of in de gesprekken rondom het Stadsakkoord woningmarkt discriminatie wordt besproken en of hier afspraken over worden gemaakt?

De wethouder wil ook met partners de realisatie van een transparant werving- en selectiesysteem verkennen.

7. Kan de wethouder verder toelichten hoe een dergelijk systeem eruit kan komen te zien? Zijn er voorbeelden uit andere steden of landen?

Uit de brief blijkt dat ook de correspondentie testen worden voortgezet in samenwerking met partners Art. 1 MN en College voor de Rechten van de Mens.

8. Wat wordt er gedaan met de resultaten van deze correspondentie testen? Wordt meteen gebruik gemaakt van acties als '*naming and shaming'* zoals het Verwey-Jonker instituut voorstelt?
9. Discriminatie op de woningmarkt is een veelkoppig monster, dat waarschijnlijk veel werk vraagt met een goed werkende organisatie. Kan de wethouder meer inzicht bieden in de samenwerking met- en taakverdeling tussen partners?

Ook de studentenwoningmarkt is niet vrij van discriminatie. Deze wereld is misschien nog wel moeilijker te onderzoeken of reguleren dan de particuliere verhuur, omdat het zoeken naar nieuwe huurders vaak via de zogenoemde *hospiteeravonden* verloopt. Daarbij maken jonge huurders bij het zoeken naar een huis binnen de particuliere verhuur, nadat zij hun studentenkamer willen verlaten, soms geen kans door hun leeftijd met daarbijbehorende vooroordelen.

10. Is de wethouder bekend met discriminatie op de studentenwoningmarkt? Bijvoorbeeld door het systeem van hospiteeravonden, waar internationale studenten vaak minder kans maken.
11. Is de wethouder bekend met mogelijke moeilijkheden die Utrechters ondervinden bij het vinden van een particuliere huurwoning door hun leeftijd?