Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M. Jonker-Verkaart, R. Mouktadibillah	**Datum**	31 maart 2021
Doorkiesnummer		**Kenmerk**	8611424
E-mail	m.jonkerverkaart@utrecht.nl r.mouktadibillah@utrecht.nl	**Onderwerp**	Aanpak discriminatie op de woningmarkt
Bijlage(n)	3	**Beleidsveld**	Wonen

Geachte leden van de raad,

In de raadsbrief van 30 oktober 2019 hebben wij u geïnformeerd over het onderzoek naar discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt en onze aanpak om dit te bestrijden. Op 4 juni 2020 bent u via een technische briefing verder geïnformeerd over deze aanpak.
De aanpak komt voort uit de praktijktesten die we hebben laten uitvoeren naar aanleiding van motie M136 ‘Aanpak discriminatie op de woningmarkt’. In 2020 zijn we verder gegaan met de uitvoering van het plan van aanpak. Zo hebben we onder andere Academie van de Stad opnieuw praktijktesten laten uitvoeren (actiepunt 4) en met pilotmiddelen van het Ministerie van BZK hebben we het Verwey Jonker-Instituut opdracht gegeven voor een verkennend onderzoek naar mogelijkheden voor het voorkomen en bestrijden van discriminatie op de woningmarkt (actiepunt 5). De resultaten van de onderzoeken van Academie van de Stad en het Verwey Jonker-Instituut vindt u in bijlagen 1 en 2.

Via deze brief informeren wij u over de belangrijkste uitkomsten van beide onderzoeken. De uitkomsten geven aanleiding om ons plan van aanpak te intensiveren en concretiseren. Wij delen deze aangescherpte acties met u. Tot slot informeren wij u over de aansluiting bij de antidiscriminatie agenda en landelijke ontwikkelingen.

Uit de praktijktesten 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. Deze grond hebben we aanvullend laten onderzoeken in 2020. De uitkomsten van de praktijktesten zijn – evenals in 2019 - schokkend en onacceptabel. Wij spreken ons nadrukkelijk uit tegen discriminatie. Discriminatie is een complex probleem waarin wij als gemeente alleen geen oplossing kunnen bieden. Het Verwey Jonker-Instituut pleit voor een totaalaanpak van maatregelen waarin diverse partijen een rol hebben. Alleen gezamenlijk kunnen wij discriminatie op de particuliere huurwoningmarkt stevig aanpakken. Wij hebben daarom met onze lokale partners (NVM, Vastgoed Belang en Art.1 MN) afgesproken om de samenwerking te intensiveren en actief de boodschap uit te dragen dat discriminatie op de woningmarkt alleen met een totaalaanpak bestreden kan worden.

Discriminatie aangetoond op drie gronden

Net als in 2019 zijn in de zomer van 2020 praktijktesten gebruikt om discriminatie op de woningmarkt te meten. Het gaat daarbij om ‘correspondentietesten’ en ‘mystery calls’ die zijn uitgevoerd door de Academie van de Stad. Bij de correspondentietesten gaat het om een schriftelijke reactie op een concrete advertentie van een verhuurder door twee personen (een testpersoon en een controlepersoon). Hierbij is onderzocht of de testpersoon en controlepersoon een significant andere reactie kregen. Bij mystery calls benaderen (fictieve) kandidaat-verhuurders de makelaars met een discriminerend verzoek en wordt er onderzocht of makelaars ingaan op een dergelijk verzoek. Net als bij de eerste praktijktesten in 2019 zijn in 2020 de discriminatiegronden etniciteit en seksuele gerichtheid onderzocht en is aanvullend de discriminatiegrond fysieke beperking meegenomen. Ook zijn er telefonische aanvullende diepte-interviews gehouden, om onder andere meer inzicht te verkrijgen in de motivatie van makelaars om wel of niet in te gaan op een discriminerend verzoek.

De resultaten van de correspondentietesten laten zien dat er eenduidig gesproken kan worden van discriminatie op grond van etniciteit bij zowel makelaars als particuliere verhuurders. Er is sprake van significant ongelijke behandeling. Voor de discriminatiegrond seksuele gerichtheid is sprake van significant[1] ongelijke behandeling door makelaars, maar niet door particuliere verhuurders. Voor de discriminatiegrond fysieke beperking is sprake van ongelijke behandeling door particulieren, maar niet door makelaars.
Uit de mysterycalls blijkt dat makelaars in 80% procent van de gevallen bereid zijn in te gaan op een discriminerend verzoek op basis van etniciteit. Voor de gronden ‘seksuele gerichtheid’ en ‘fysieke beperking’ liggen de percentages lager, voor beide gronden is dat 50%.
Binnen de resultaten van de mystery calls is een interessante verschuiving ten opzichte van 2019 waarneembaar. Makelaars zijn zich er in toenemende mate van bewust dat het discriminerende verzoek in strijd is met de wet. Zij gaan dan echter voorbij aan het feit dat er geen onderscheid gemaakt mag worden op de wettelijk beschermde gronden etniciteit, seksuele voorkeur en fysieke beperking. Academie van de Stad concludeert dat discriminatie hiermee niet wordt afgekeurd door die makelaars.

.

Naast specifieke aanbevelingen voor de uitvoering van praktijktests concluderen de onderzoekers dat het tegengaan van discriminatie op de woningmarkt om een integrale inzet van maatregelen vraagt. In het onderzoek naar mogelijkheden voor het voorkomen en bestrijden van discriminatie zijn die maatregelen uitgewerkt.

Totaalaanpak cruciaal

Het onderzoek naar de mogelijkheden voor het voorkomen en bestrijden van discriminatie is in de tweede helft van 2020 uitgevoerd door het Verwey Jonker-Instituut. Het onderzoek is uitgevoerd als pilot binnen het programma ‘Goed Verhuurderschap’ met financiële middelen van het Ministerie van BZK.

De onderzoekers laten zien dat discriminatie op verschillende momenten in het werving- en selectieproces van kandidaat-huurders plaats kan vinden. Daarom stellen zij dat er sprake moet zijn van een integraal pakket aan maatregelen om het proces voorafgaand, tijdens en na de werving- en selectie te kunnen verbeteren. De maatregelen hebben dus vooral in combinatie hun meerwaarde in het voorkomen en bestrijden van discriminatie op de woningmarkt. In het onderzoeksrapport wordt iedere maatregel uitvoerig beschreven. Wij hebben de maatregelen vertaald in acties waarmee wij ons bestaande plan van aanpak aanscherpen (meer hierover onder ‘Acties’).

[1] De significantietest drukt uit dat de berekende netto-discriminatiegraad, toevallig afwijkt van nul. Dit wil zeggen: hoe groot is de kans dat de berekende netto-discriminatiegraad te wijten is aan een toevallig overschot aan discriminerende makelaars en verhuurders in de steekproef? Bij significantie is er geen sprake van een toevallig overschot.

De maatregelen zijn gericht op:

- voorlichting, bewustwording en professionalisering. Deze maatregelen verminderen onbedoelde discriminatie en zullen naar verwachting een bijdrage leveren aan het tegengaan van algemene misstanden op de particuliere woningmarkt;
- transparanter en objectiever selecteren van kandidaat-huurders en daar op controleren. Deze maatregelen sluiten mogelijkheden voor discriminatie in het gehele werving- en selectieproces zoveel mogelijk uit en ondersteunen kandidaat-huurders als er alsnog vermoedens zijn van discriminatie;
- toezicht, handhaving en waar nodig bestraffing. Maatregelen gericht op een kleine groep verhuurders en verhuurbemiddelaars dat consequent discrimineert en zich mogelijk ook op andere wijze onttrekt aan goed verhuurderschap.

Het is volgens de onderzoekers van belang dat de maatregelen de hele branche bestrijken (ook gericht op partijen die niet zijn aangesloten bij een brancheorganisatie), dat ze ketenbreed worden ingezet (gericht op verhuurders én verhuurbemiddelaars, maar ook op kandidaat-huurders) en dat ze proportioneel worden ingezet (met oog voor de verschillende belangen van partijen).

Acties

De resultaten van de praktijktesten uit 2020 bevestigen helaas wat in 2019 voor het eerst duidelijk werd op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt: discriminatie op de particuliere huurwoningmarkt is aanwezig, het is hardnekkig, zeer complex en niet zomaar op te lossen. Als gemeente spreken wij ons nadrukkelijk uit tegen discriminatie en maken wij ons sterk voor een inclusieve samenleving en volwaardige participatie voor iedereen. Onze samenwerkingspartners in de stad onderschrijven dit. De zes acties die we in 2019 formuleerden markeerden het begin van de aanpak. Het onderwerp is daarmee op de kaart gezet. De onderzoeken laten zien dat de urgentie van het thema onverminderd hoog blijft.

Als intensivering en concretisering van ons bestaande plan van aanpak gaan wij daarom aan de slag met een pakket aan acties. Bijlage 3 toont een overzicht van die acties. De kern van de aanpak bestaat uit het verkennen van de mogelijkheden van een vergunningplicht voor verhuurders (verhuurdersvergunning) en een landelijk generieke vergunning voor verhuurbemiddelaars (bemiddelingsvergunning). Deze aanpak maakt het mogelijk om de verhuurders en verhuurbemiddelaars die herhaaldelijk blijven discrimineren beter aan te pakken.

Minister Ollongren (BZK) heeft in een recente brief aangekondigd dat zij een wettelijke regeling voor goed verhuurderschap en een verhuurdersvergunning uitwerkt. Daarin introduceert zij een grondslag voor gemeenten om landelijk geüniformeerde voorschriften in te kunnen stellen in het kader van goed verhuurderschap, die gelden voor alle verhuurders en daarnaast een bevoegdheid om onder bepaalde voorwaarden een vergunningplicht te kunnen invoeren. Het gaat om het opnemen van antidiscriminatiebepalingen in een vergunningplicht voor verhuurders die de regels overtreden (verhuurdersvergunning). Wij steunen deze landelijke ontwikkeling en zijn betrokken bij de voorbereiding hiervan. Voor de periode tot invoering van de wettelijke regeling verkennen wij de mogelijkheden voor de toepassing van een lokale verhuurdersvergunning in Utrecht. U ontvangt hier binnenkort meer informatie over.

Naast de verhuurdersvergunning willen wij een landelijke, generieke bemiddelingsvergunning verkennen voor verhuurbemiddelaars met daaraan gekoppeld een registratieplicht. Het Verwey Jonker-Instituut adviseert om een registratieplicht in te voeren zoals deze bijvoorbeeld ook voor taxateurs geldt. Ieder erkende makelaar of bemiddelaar op de woningmarkt moet dan ingeschreven staan bij een register. Brancheorganisaties en de registers voor makelaars beschikken over

onafhankelijk tuchtrecht, zodat makelaars die herhaaldelijk regels overtreden bestraft kunnen worden (intrekken van de vergunning of uitschrijven bij het register). Een bemiddelingsvergunning moet bij voorkeur landelijk worden ingevoerd omdat anders mogelijk verplaatsingseffecten optreden naar andere gemeenten.

Een van de acties is dat er wordt gezorgd voor een goed systeem van toezicht, handhaving en bestraffing. Bij de verhuurdervergunning kan de gemeente bij overtredingen bestuursrechtelijk handhavend optreden en dit kan leiden tot een intrekking van de vergunning. Bij de bemiddelingsvergunning zien wij juist een sterke rol voor de branche weggelegd. Opvolging van de bemiddelingsvergunning verloopt in eerste instantie via het tuchtrecht van de brancheorganisaties en de registers van makelaars. Uitspraken kunnen tot gevolg hebben dat de vergunning wordt ingetrokken. Hiermee wordt het zelfreinigende effect in de branche versterkt. Samen met de branche werken wij dit verder uit.

Bovengenoemde acties zijn gericht op bestraffing van discriminatie op de woningmarkt. Om discriminatie op de particuliere huurwoningmarkt goed aan te kunnen pakken is meer nodig. Daarom stellen wij ook acties voor die helpen om discriminatie op de woningmarkt beter aan te tonen en te voorkómen. Zo verkennen wij met onze partners de realisatie van een (landelijk) objectiever en transparanter werving- en selectiesysteem van kandidaat-huurders. Ook blijven wij herhaaldelijk correspondentietesten uitvoeren om aan dossieropbouw te kunnen doen en bewijslast te verzamelen voor bestraffing. Wij vragen Art 1. MN om deze correspondentietesten uit te voeren en versterken de samenwerking met Art 1. MN en het College voor de Rechten van de Mens in de ondersteuning van melders in de vervolgroute.
Daarnaast zetten wij in op betere voorlichting en professionalisering van de branche. Omdat discriminatie een hardnekkig probleem is dat niet alleen in Utrecht speelt, pleiten wij voor de ontwikkeling van landelijk voorlichtingsmateriaal voor huurders en verhuurders waarin op toegankelijke wijze rechten en plichten van alle partijen worden beschreven. Ook pleiten wij bij de branche voor het geven van training, voorlichting en informatie over het voorkómen en bestrijden van discriminatie voor brancheleden. Wij vragen Art 1. MN om hier een actieve rol in te vervullen.
Voor een volledig overzicht van de acties kunt u bijlage 3 raadplegen.

De combinatie van de hierboven genoemde acties biedt een sterke basis om discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt aan te pakken. Wij kunnen en doen dit als gemeente niet alleen. Daarom versterken wij onze bestaande samenwerking met de lokale brancheverenigingen, Art.1 MN, andere gemeenten en het Ministerie van BZK. Samen met hen kunnen wij het bestaande systeem verbeteren. Gezien de omvang van de totaalaanpak pleiten wij voor een stevige, landelijke rol van het Ministerie van BZK om de uitvoering te coördineren. In het najaar informeren wij u over de voortgang van onze acties

Antidiscriminatie agenda
Met de branche (NVM en Vastgoed Belang) en Art1. MN hebben we afgesproken de acties zoveel mogelijk te borgen in het ‘pact Wonen’ van de antidiscriminatie agenda. Hierover wordt u in een later stadium geïnformeerd.

Landelijke aandacht
Discriminatie op de woningmarkt is niet alleen in Utrecht een onderwerp van aandacht. Andere G4-steden hebben onderzoeken laten uitvoeren naar discriminatie op de woningmarkt. Wij blijven in overleg met hen over de meest doeltreffende aanpak. Ook het Ministerie van BZK heeft vorig jaar opdracht gegeven om op landelijk niveau praktijktesten uit te voeren. Zij maken een vergelijking tussen de G4-steden en gebieden buiten de grote steden. De verwachting is dat de resultaten uit dit onderzoek in maart worden gepubliceerd.

Wij hopen u met deze brief voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,