

'Normale verhuurders willen gewoon normale huurders'

Veldverkenning discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam

Colofon



vóór gelijke behandeling
tegen discriminatie

Arwen Hoogenbosch & Alicia Dibbets, december 2019
RADAR, bureau voor gelijke behandeling, tegen discriminatie
Grote kerkplein 5, 3011 GC Rotterdam
010 411 39 11 | info-rotterdam@radar.nl www.radar.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	1
1. De Rotterdamse woningmarkt	4
I. Omvang huurwoningen en type verhuurders	4
II. Makelaars in Rotterdam.....	6
III. Woningverhuringen in Rotterdam	6
IV. Ontwikkelingen en beleid	7
V. Relevante wet- en regelgeving bij woningverhuur	8
2. Juridisch kader voor discriminatie bij woningverhuur.....	10
I. Mensenrechtenkader	10
II. Gelijkebehandelingswetgeving.....	10
III. Strafrecht	12
3. Discriminatie bij woningverhuur als fenomeen	13
I. Discriminatie vanuit risico-inschatting	13
II. Meervoudige discriminatie bij woningverhuur	13
III. De aard en omvang van discriminatie bij woningverhuur	14
IV. De impact van discriminatie bij woningverhuur	14
V. Media-aandacht voor discriminatie bij woningverhuur	15
4. Woningverhuur in Rotterdam in de praktijk: vrije sector	17
5. Woningverhuur in Rotterdam in de praktijk: sociale huur	29
6. Omgevingsfactoren bij woningverhuur in Rotterdam	33
7. Aanpakken tegen discriminatie bij woningverhuur	35
I. België.....	35
II. Duitsland	36
8. Praktijktesten als instrument tegen discriminatie bij woningverhuur	37
I. Wat wordt verstaan onder praktijktesten en mystery guests?.....	37
II. Hebben praktijktesten en mystery guests effect?	37
III. Ervaringen met praktijktesten	39
IV. Inzet praktijktesten of mystery guests bij woningverhuur in Rotterdam?	41
9. Aanbevelingen tegen discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam.....	45

Inleiding

Behoorlijke huisvesting is een van de meest elementaire behoeften van de mens. Deze basisbehoefte is verankerd in de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens¹ en in onze grondwet.² Mensen hebben het recht op een veilige plek om te wonen en moeten worden beschermd tegen invloeden van buiten, zich thuis kunnen voelen en vanuit 'thuis' relaties met de buitenwereld aan kunnen gaan.³ Het is aan de overheid om dit te verwezenlijken door voldoende huisvesting beschikbaar te stellen en de toegankelijkheid van huisvesting te garanderen. Deze toegankelijkheid staat op het spel wanneer verhuurders en tussenpartijen, zoals verhuurmakelaars, niet iedereen gelijk behandelen door sommige mensen bewust of onbewust een voorkeursbehandeling te geven en andere mensen uit te sluiten, oftewel te discrimineren.

Door middel van praktijktesten heeft weekblad *De Groene Amsterdammer* begin 2018 geprobeerd discriminatie bij woningverhuur in Nederland in kaart te brengen. Uit de testen blijkt dat er een groot verschil is bij het krijgen van een huurwoning in de vrije sector op basis van of je naam Jaap of Rachid is.⁴ Hetzelfde beeld lieten onderzoekers van de Universiteit Utrecht recentelijk zien: mannelijke kandidaat-huurders met een niet-westerse naam hebben veel minder kans op een uitnodiging voor een bezichtiging dan mannelijke kandidaten met een Nederlandse naam.⁵ Ook televisieprogramma *AvroTros Radar* liet in een uitzending zien dat veel verhuurmakelaars bereid zijn om 'mee te bewegen' met een discriminerende vraag van een potentiële verhuurder.⁶ Eenzelfde beeld liet een steekproef van de DENK-fractie in Rotterdam in 2018 en in mindere mate in 2019 zien.⁷ Bij deze tests is bekeken in welke mate een bepaalde afkomst een rol speelt bij de selectie van huurders. Echter, discriminatie bij woningverhuur is veel meer dan dat. Het kan op andere gronden van toepassing zijn, zoals handicap, seksuele voorkeur, leeftijd of gender. Het is geen losstaand fenomeen, maar verweven in maatschappelijke ontwikkelingen, debat en processen van in- en uitsluiting. Bovendien zijn makelaars slechts één speler in het grote speelveld van de woningmarkt. Naast makelaars, zijn ook diverse soorten verhuurders actief en speelt de overheid zelf een belangrijke rol in de staat van de woningmarkt.

Opdracht

Het artikel van *De Groene Amsterdammer* zorgde voor veel maatschappelijke verontwaardiging en leidde onder andere tot een regeringsbrief aan de Kamer op 9 november 2018. Hierin zijn een viertal clusters van activiteiten benoemd om goed verhuurderschap concreet gestalte te geven. Eén daarvan is het bestrijden van discriminatie bij woningverhuur. Binnen deze pijler heeft het Ministerie voor Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties een voorgestelde aanpak van de gemeente Rotterdam gehonoreerd, om nader in te zoomen op de dagelijkse lokale woningmarktpraktijk in relatie tot goed (ver)huurderschap en een discriminatievrije woningmarkt binnen het nagestreefde ontspannen samenleven in Rotterdam.⁸ In 2018 werd hiervoor een eerste analyse gemaakt van de situatie in Rotterdam, in het licht van het artikel in *De Groene Amsterdammer*. Vanuit het antidiscriminatiebeleid

¹ Artikel 25

² Artikel 22

³ VROM werkgroep (Wergroep Woonmilieu 1971): onderscheidde woonfuncties: bescherming tegen invloeden van buiten, eigen domein waar de mens zich thuis kan voelen, met wooncultuur en leefstijl en met mogelijkheden vanuit het eigen domein relaties met de buitenwereld aan te gaan. Ook de woonomgeving is van invloed. Slecht wonen beïnvloedt bewoners negatief en slechte woontoestanden leiden tot slechte kwaliteit van buurten, waarin maatschappelijke problemen zichtbaar worden

⁴ Elibol, R., Tielbeke, J. [Onderzoek discriminatie op de woningmarkt: Rachid is ook gewoon een nette jongen](#). 28 maart 2018.

⁵ [nos.nl/artikel/2308319-onderzoek-toont-discriminatie-op-utrechtse-woningmarkt-aan.html](#)

⁶ Steekproef van Radar: [Negentig procent van verhuurmakelaars discrimineert](#). Avro Tros, Radar checkt, 15 april 2019.

⁷ Beek, M. (2019). [Denk: Veel discriminatie op de huurmarkt](#). Algemeen Dagblad, 13-9-2019.

⁸ Gemeente Rotterdam (2019). [Relax. Dit is Rotterdam. Samenleven in een stad waar niemand in de meerderheid is](#). Actieprogramma Integratie & Samenleven 2019 – 2022.

van de gemeente is de samenwerking gezocht met Stadsontwikkeling en zijn verschillende partijen benaderd, waaronder vertegenwoordigers van de woonbranche (NVM, VBO). Op 12 december 2018 is een bijeenkomst in het Timmerhuis gehouden voor makelaars en woningeigenaren in Rotterdam. Tijdens deze bijeenkomst is het belang van een discriminatievrije woningmarkt benadrukt en is de sector geïnformeerd over de inspanningen die vanuit de gemeente worden ingezet om bewustwording en draagvlak te creëren op dit thema. De gemeente Rotterdam heeft RADAR gevraagd om een eerste veldverkenning over woningverhuur uit te voeren om inzicht te bieden in de situatie in de huursector, hoe het proces van verhuren eraan toe gaat, na te gaan of betrokken woningmarktpartijen met discriminerende eisen worden geconfronteerd en te inventariseren welke maatregelen passen in de Rotterdamse situatie. Ook is expliciet gevraagd om na te gaan op welke wijze eventuele praktijktesten of mystery guests bij discriminatie bij woningverhuur in te zetten zijn in Rotterdam. Dit rapport is het resultaat van deze veldverkenning. Op basis van de uitkomsten uit dit rapport kunnen de volgende fasen van de Rotterdamse aanpak worden geconcretiseerd en ingevuld.

Afbakening

Dit rapport is samengesteld op basis van een veldverkenning. Dat wil zeggen dat het onderwerp discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam is verkend, maar nog niet tot op de bodem is uitgeplozen. Het moet gezien worden als een aanleiding voor verder onderzoek en als basis om de verdere aanpak van discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam te verkennen en formuleren. Het rapport laat zien dat het onderwerp discriminatie bij woningverhuur geen zwart-witfenomeen is, noch dat een duidelijke schuldige aangewezen kan worden. Wonen is een veelzijdig beleidsdomein waarin veel actoren actief zijn. Een complex fenomeen als discriminatie is in een dergelijke context niet eenvoudig te onderzoeken. Het is met deze veldverkenning dan ook niet de bedoeling om zaken te compliceren, maar juist om een basis te bieden aan een onderbouwde oplossing en een positieve bijdrage te leveren aan het debat dat over dit onderwerp gevoerd wordt. Het is daarbij belangrijk dat naar dit rapport wordt gekeken als geheel en niet dat zaken uit de context van het rapport worden gehaald.

Methoden

Voor deze veldverkenning is een uitgebreid bronnenonderzoek uitgevoerd en zijn gesprekken gevoerd met makelaars van negen kantoren. Er is geen onderscheid gemaakt in het type makelaar, in het soort woningen of klanten voor wie de makelaar bemiddelt. De enige selectie betreft het bemiddelen in huurwoningen. Het was niet eenvoudig om deze gesprekken met verhuurmakelaars te organiseren: van de 25 makelaars die benaderd zijn voor gesprekken, liet het merendeel weten niet geïnteresseerd te zijn, het te druk te hebben of liet na meerdere pogingen niet van zich horen. Een makelaar met wie wel is gesproken, gaf aan dat makelaars al vaker door de gemeente gevraagd worden om aan onderzoeken mee te werken, maar dat ze deze tijd liever steken in zaken waar inkomsten tegenover staan. De sociale huursector is verkend met behulp van een focusgroep met vertegenwoordigers van de Maaskoepel en twee corporaties uit de regio Rijnmond. Deze vertegenwoordigers houden zich expliciet bezig met woonruimtebemiddeling, en niet zozeer met het beheer van woningen. Zowel het gesprek met de corporaties als de gesprekken met makelaars, zijn gevoerd aan de hand van een topiclist die op hoofdonderwerpen de gespreksleidraad bepaalde. Tijdens de gesprekken is gepraat over meerdere gronden van discriminatie, al lag in veel gevallen de focus op de grond herkomst. Deze focus werd mede veroorzaakt door het onderzoek van *De Groene Amsterdammer*, de aanleiding voor deze veldverkenning.

Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met organisaties in België en Duitsland waar een langere traditie bestaat van het tegengaan van discriminatie bij woningverhuur. Belangrijk om hierbij te vermelden is

dat beide landen een andere wooncontext kennen dan Nederland, waardoor de aanpakken daar niet een-op-een over te nemen zijn.

Ten slotte is gesproken met onderzoekers van de Radboud Universiteit die ten tijde van de veldverkenning en binnen dezelfde pijler een onderzoek uitvoerden naar discriminatie bij woningverhuur in Nederland. Tijdens dit gesprek zijn mondeling bevindingen uitgewisseld. Doordat de looptijd van beide studies aan elkaar gelijk liepen heeft het onderzoeksrapport van de Radboud Universiteit niet als bron gediend voor de veldverkenning. De conclusies en de aanbevelingen van het Radboud onderzoek zijn wel meegenomen in de aanbevelingen van dit onderzoek.

Opbouw van het rapport

Het rapport start met drie hoofdstukken die de context bieden voor deze veldverkenning. Het zijn beschrijvende hoofdstukken die ingaan op de woningmarkt in Rotterdam, relevante wet- en regelgeving en discriminatie als fenomeen. De hoofdstukken 4 en 5 vormen de kern van de veldverkenning. In deze hoofdstukken wordt middels vragen inzicht gegeven in de situatie van verhuur in zowel de vrije als de sociale sector. Het geeft voor beide sectoren inzicht in het proces rondom verhuren en welke subjectiviteit er mogelijk binnen dit proces bestaat. Hoofdstuk 6 gaat in op de omgevingsfactoren die onderliggend zijn aan deze processen, zoals beleid en ontwikkelingen op de woningmarkt. Hierna zijn twee hoofdstukken gewijd aan de aanpak van discriminatie bij woningverhuur, waarbij hoofdstuk 7 ingaat op aanpakken over de grens en hoofdstuk 8 in zijn geheel is gewijd aan de methoden praktijktesten en mystery guests. De uitgebreide aandacht voor deze methoden komt voort de groeiende bekendheid en populariteit van deze methoden om discriminatie op verschillende terreinen aan te pakken en doordat deze veldverkenning een direct resultaat is van de praktijktesten die de journalisten van *De Groene Amsterdammer* begin 2018 hebben uitgevoerd. In het laatste hoofdstuk staan de conclusie en aanbevelingen beschreven. Op basis van de aanbevelingen kan de verdere Rotterdamse aanpak uitgewerkt worden.

1. De Rotterdamse woningmarkt

Om een beeld te krijgen van het onderwerp discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam is het van belang om het onderwerp goed af te kaderen. Wat is de omvang van deze huurmarkt? Hoeveel verhuringen vinden er per jaar plaats? Wie zijn de verhuurders in Rotterdam? Welke ontwikkelingen spelen er op de Rotterdamse woningmarkt? En welke wetten en regels spelen een rol bij huur en verhuur?

I. Omvang huurwoningen en type verhuurders

Eind 2018 telde de gemeente Rotterdam 311.336 woningen. Het grootste deel (64,27%) van deze woningen zijn huurwoningen, die verhuurd worden door woningcorporaties (44,28%) of door 'overige verhuurders' (19,98%).⁹ Onder de categorie overige verhuurders vallen particulieren, bedrijven en institutionele beleggers.¹⁰ 'Overige verhuurders' verhuren zowel woningen onder de zogenoemde 'liberalisatiegrens' als daarboven.¹¹ Geliberaliseerde huurwoningen zijn woningen met een huurprijs lager dan 720,42 euro. Huurders van woningen waarbij de huur hoger ligt dan dit bedrag, komen niet in aanmerking voor huurtoeslag. Cijfers van de afdeling Onderzoek en Business Intelligence (OBI) van gemeente Rotterdam over 2016 laten zien dat 64,4% van de woningen verhuurd door 'overige verhuurders' onder de 'liberalisatiegrens' lag.¹²

Woningcorporaties

Het grootste deel van de huurwoningen in Rotterdam is in handen van corporaties. Woningcorporaties voeren de Woningwet uit door te zorgen voor betaalbare en goede huisvesting voor mensen met een laag inkomen of mensen die door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een passende woning. Deze woningen staan ook wel bekend als sociale huurwoningen of volkshuisvesting en worden verhuurd onder de liberalisatiegrens van 720,42 euro. Woningcorporaties dragen bij aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, dat wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, bewonersorganisatie en de woningcorporatie. De gemeente kan in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid thema's benoemen waarop de woningcorporatie volgens de gemeente moet presteren. Naast sociale huurwoningen, bezitten corporaties ook vrijesectorwoningen. Het aantal vrijesectorwoningen in bezit van corporaties in Rotterdam werd in 2016 geschat op 7.800, wat neerkomt op 5,6% van alle woningen in bezit van corporaties.¹³ Over dit woonaanbod van de corporaties gelden soms ook afspraken met de gemeente, want vrijesectorwoningen kunnen de doorstroom van sociale huurwoningen bevorderen en scheefwonen tegengaan. De Maaskoepel is de belangenbehartiger van woningcorporaties in de regio Rijnmond en werkt aan een gezamenlijk gedragen beleid rondom woonruimtebemiddeling en de woningvoorraad.

Particuliere verhuurders

De gemeente Rotterdam onderscheidt drie typen particuliere verhuurders die naast hun eigen woning beschikken over een of meerdere woningen bedoeld voor verhuur (in privébezit). Het gaat om kleine particuliere verhuurders, met een portefeuille van 1-9 woningen voor verhuur; middelgrote verhuurders met 10-99 woningen; en grote verhuurders met 100 of meer woningen. VBO, de Vereniging van Makelaars en Taxateurs, definieert particuliere verhuurders op basis van maximaal vier huurwoningen. Aangezien zij de kans groot achten dat bij verhuurders met meer dan vier

⁹ Van een klein deel (1,3%) van de huurwoningen in Rotterdam is onbekend wiens bezit het is.

¹⁰ CBS statline, peildatum 01-01-2019

¹¹ Prijspeil 2019

¹² OBI (2017). [Verkenning naar de marktpotentie van vrije sector huurwoningen in Rotterdam](#). Rotterdam: Gemeente Rotterdam.

¹³ Idem.

woningen de fiscus de verhuur als 'professioneel' beschouwt, met de consequentie dat de huurwoning verschuift naar box 1 en de huurinkomsten en het prijsverschil tussen aan- en verkoop wordt belast. Dat willen de meeste particulieren niet.¹⁴

In Rotterdam is 9% van alle woningen in handen van particuliere verhuurders, tegenover 6% gemiddeld in Nederland.¹⁵ Het is voor Rotterdam niet bekend welk type verhuurders achter deze 6% zitten, of het gaat om kleine verhuurders of grote verhuurders. Op landelijk niveau is deze informatie wel beschikbaar. Uit een analyse van het CBS blijkt dat de meeste particuliere verhuurders (79,8%) 1 woning bezitten voor verhuur. Dit is 10,1% bij 2 woningen; 5,8% bij 3 tot 4 woningen; en 4,2% bij 5 woningen of meer.¹⁶

Kleine particuliere verhuurders zijn volgens het CBS veelal mensen in loondienst (37,4%), zelfstandigen (27,3%) of gepensioneerden (19,8%).¹⁷ Het kan bijvoorbeeld gaan om ouders die een woning kopen voor studerende kinderen, een oudedagvoorziening of tijdelijke verhuur door verblijf in het buitenland. Mogelijk zou het ook kunnen gaan om woningen die bestemd zijn voor verhuur aan toeristen via AirBnB of andere platforms, of woningen die tijdelijk aan expats of uitwisselingsstudenten worden verhuurd. Het kan gaan om verhuurders die door omstandigheden verhuurder zijn geworden, bijvoorbeeld door een erfenis of het (in het verleden) niet verkocht krijgen van een woning, of verhuurders die bewust kiezen voor verhuur als een makkelijke manier van inkomstenverwerving, oftewel een belegger.¹⁸ Volgens een rapport van MVGM Vastgoedtaxaties gaat het bij (kleine) particuliere beleggers er met name om zoveel mogelijk huur te ontvangen.¹⁹

Vastgoed Belang behartigt de belangen van particuliere vastgoedbeleggers. Deze vereniging is met name gericht op behoud en verbetering van het rendement van het particuliere vastgoed. Ook biedt de vereniging juridische hulp rondom verhuren.²⁰ Vastgoed Belang opereert op landelijk niveau. Op lokaal niveau lijkt er geen specifieke belangenbehartiger te zijn voor verhuurders. Anders is dit in Eindhoven, waar een groep van vierenzestig particuliere verhuurders woonachtig in of rond Eindhoven en in bezit van verhuurd onroerend goed, regelmatig samenkomt. Deze groep levert informatie over zaken die met verhuur te maken hebben en organiseert uitwisseling tussen verhuurders in de stad.²¹

Institutionele beleggers en bedrijven

Naast particuliere beleggers die woningen verhuren, zijn er institutionele beleggers en bedrijven die veelal ondergebracht zijn in niet-natuurlijke rechtspersonen, zoals bv's, nv's en stichtingen. In sommige gevallen gaat het om bedrijven die tientallen woningen in bezit hebben, zoals makelaars die naast bemiddeling ook zelf vastgoed in bezit hebben. Daarnaast kan het gaan om institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars. Deze partijen investeren in vastgoed om rendement te ontvangen op lange termijn en vanuit een 'maatschappelijke verantwoordelijkheid'. Ze werken bijvoorbeeld met het geld uit pensioen- of verzekeringspremies en moeten hierdoor zorgvuldig te werk gaan bij het beleggen in woningen. Veel woningen in bezit van institutionele beleggers worden verhuurd in het middensegment van 600 tot 1200 euro. Volgens cijfers van het

¹⁴ vbomakelaar.nl/wat-wij-vinden/columns/wie-is-toch-die-kleine-particuliere-verhuurder-107

¹⁵ cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/14/bijna-half-miljoen-woningen-in-particuliere-verhuur

¹⁶ Idem.

¹⁷ Idem.

¹⁸ De Leeuw, T., Van Summeren, A., en Snel, E. (2016). 'Grijs Wonen' in Rotterdam. Een onderzoek naar de kansen en beperkingen voor huurders en verhuurders aan de onderkant van de particuliere woningmarkt. Rotterdam: Kenniswerkplaats Leefbare Wijken.

¹⁹ MVGM Vastgoedtaxaties. (2018). [Huurwoningmarkt H1 2018](https://www.mvgrim.nl/rapporten/H1_2018).

²⁰ vastgoedbelang.nl

²¹ bpve.nl

IVBN, de Vereniging van Professionele Beleggers in Vastgoed Nederland en belangenbehartiger, wordt slecht 6% van de woningen verhuurd boven de 1200 euro.²² Dit heeft te maken met de beleggingsstrategie van deze groep die voornamelijk gericht is op continuïteit en beperkte mutatiegraad.²³

II. Makelaars in Rotterdam

Veel verhuurders schakelen een verhuurmakelaar in die hen kan helpen bij de verhuur.²⁴ Makelaardij is sinds 2001 een vrij beroep, wat betekent dat iedereen zich mag vestigen als makelaar zonder nodige studies of vergunningen. Makelaars kunnen zich wel aansluiten bij een van de brancheverenigingen, waardoor zij een soort keurmerk hebben om als makelaar te werken.

Doordat makelaardij een vrij beroep is, is het onduidelijk hoeveel verhuurmakelaars er in Rotterdam actief zijn. Dit komt ook doordat makelaars niet per se in Rotterdam gevestigd hoeven te zijn om voor Rotterdamse woningen te bemiddelen. Er zijn in Rotterdam zo'n 125 verhuurmakelaars die via Pararius woningen aanbieden, Funda telt er 128.

III. Woningverhuringen in Rotterdam

In 2018 waren er 46.167 mensen die verhuisden binnen de gemeente Rotterdam.²⁵ Sommige mensen gingen samenwonen onder één adres, weer anderen betrokken een nieuw huis. Sommigen daarvan tekenden een koopcontract, anderen gingen een nieuw huurcontract aan. Om een duidelijk beeld te hebben van de verhuurmarkt in Rotterdam, schetsen we in deze paragraaf het aantal verhuringen op jaarbasis.

Corporaties

Sinds 1996 worden vrijgekomen huurwoningen van corporaties verhuurd via een gezamenlijk 'aanbodmodel' van alle 26 corporaties in de regio Rijnmond, genaamd Woonnet Rijnmond. De Maaskoepel beheert dit platform waar vraag en aanbod bij elkaar komen. Voor sociale huurwoningen zijn corporaties verplicht om hun aanbod via dit digitale platform aan te bieden. Echter, wat betreft vrijesectorhuurwoningen in bezit van corporaties zijn geen afspraken (meer) omtrent het aanbieden van deze woningen via het platform. Corporaties zetten hiervoor andere kanalen in, meer hierover is te lezen in hoofdstuk 5.

In 2018 vonden via Woonnet Rijnmond in totaal 3094 verhuringen plaats in het gehele gebied dat Woonnet Rijnmond bedient. Hierbij ging het om 2997 verhuringen van sociale huurwoningen en 97 verhuringen van vrijesectorhuurwoningen aangeboden door corporaties. 92% van de advertenties in 2018 betrof dus een sociale huurwoning. Dit grote verschil is te verklaren doordat corporaties niet verplicht zijn om vrijesectorwoningen aan te bieden via het gezamenlijke platform, in tegenstelling tot sociale huurwoningen.

Overige verhuurders

Wanneer een verhuurder een gecertificeerde makelaar inschakelt om een woning te verhuren, kan de woning aangeboden worden op een online platform zoals Funda en Pararius. Op basis van

²² IVBN (2018). [Middenhuur en institutionele woningbeleggers](#).

²³ VGM Vastgoedtaxaties. (2018). [Huurwoningmarkt H1 2018](#).

²⁴ De Leeuw, T., Van Summeren, A., en Snel, E. (2016). 'Grijs Wonen' in Rotterdam. Een onderzoek naar de kansen en beperkingen voor huurders en verhuurders aan de onderkant van de particuliere woningmarkt. Rotterdam: Kenniswerkplaats Leefbare Wijken.

²⁵ OBI. Rotterdam in Cijfers. Peildatum 31-12-2018.

opgevraagde informatie, werden in 2018 3733 verhuringen bemiddeld via Pararius in Rotterdam.²⁶ Via Funda worden minder woningen in Rotterdam verhuurd dan via Pararius. Via dit platform werden in 2016 ruim 1.100 woningen verhuurd.²⁷ Van alle woningen die via Pararius werden verhuurd, was 47% gemeubileerd. Gemeubileerde woningen zijn voornamelijk interessant voor tijdelijke huurders, zoals expats en uitwisselingsstudenten, zodat zij geen volledige huisraad hoeven mee te nemen naar Rotterdam of hoeven te kopen. Van alle verhuringen via Pararius ligt 27% in het gebied Centrum en gaat het voornamelijk om de verhuur van appartementen (82%).

IV. Ontwikkelingen en beleid

Net als elders in het land heerst in Rotterdam op het moment enorme woningkrapte, die mede veroorzaakt wordt door de aantrekkingskracht van de stad, het positieve migratiesaldo en de lage rentestanden waardoor beleggers geld in vastgoed steken. Het huidige kabinet heeft zich daarom als doel gesteld om meer 'betaalbare huurwoningen in de vrije sector' te creëren.²⁸ Hoe zien deze ontwikkelingen in de markt in Rotterdam eruit? En welk woonbeleid wordt gevoerd in Rotterdam als het gaat om de vrije sector?

Groei particuliere verhuurders

De CBS-categorie 'overige verhuurders' groeit. In 2012 werden er 45.555 (16,09% van de totale woningvoorraad) bewoonde woningen verhuurd door overige verhuurders, terwijl dat in 2018 is opgelopen tot 55.345 (18,85% van de totale woningvoorraad). Het deel van de totale woningvoorraad dat door deze overige verhuurders wordt verhuurd, is gegroeid met 21,49%.²⁹ Onder de categorie overige verhuurders vallen bedrijven, institutionele beleggers en grote en kleine verhuurders. Met name deze laatste categorie, de kleine particuliere verhuurders die 1 tot 9 woningen verhuren, groeit momenteel in Nederland het hardst.³⁰ Er zijn steeds meer mensen die een woning erbij kopen als belegging, doordat de rente laag staat en er meer rendement zit in huizen dan op spaargeld op de bank. Uit onderzoek door de Universiteit van Amsterdam en de Katholieke Universiteit Leuven blijkt dat zo'n 10% van de verkochte woningen in Rotterdam omgevormd wordt tot huurhuis.³¹ Echter, dit wordt als een conservatieve schatting gezien.³² Zo gaat de Nederlandsche Bank uit van een hoger aantal en stelt dat in 2017 één op de vijf gekochte woningen in de vier grote steden bedoeld was voor verhuur.³³ In onderzoek van Vers Beton wordt zelfs de suggestie gewekt dat het in sommige delen van de stad, met name in Rotterdam-Zuid, zelfs gaat om 50 tot 75 procent van de woningen, die gekocht worden door beleggers.³⁴

Deze nieuwe spelers op de koopmarkt verdringen potentiële eigenaar-bewoners. Het werkt namelijk prijsopdrijvend, doordat beleggers vaak eigen vermogen meenemen, kunnen kopen zonder voorbehoud van financiering en een flink bedrag bovenop de vraagprijs kunnen bieden. Daarnaast zijn middeninkomensgroepen door flexibilisering van de arbeidsmarkt en de verlaging van de maximale lening ten opzichte van de woningwaarde, steeds vaker aangewezen op de

²⁶ Dit cijfer betreft tien van de veertien Rotterdamse gebieden. Cijfers over Hoogvliet, Rozenburg, Hoek van Holland en Pernis zijn door Pararius niet aangeleverd. Het gaat hier om cijfers over de 'afgelmde woningen', het is dus niet met zekerheid te zeggen dat deze woningen daadwerkelijk verhuurd zijn.

²⁷ OBI (2017). [Verkenning vrije sector huurwoningmarkt in Rotterdam](#). Rotterdam: Gemeente Rotterdam.

²⁸ Regeerakkoord 'Vertrouwen in de Toekomst', pagina 31.

²⁹ CBS statline, peildatum 01-01-2019

³⁰ [cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/14/bijna-half-miljoen-woningen-in-particuliere-verhuur](#)

³¹ Aalbers, M., Bosma, J., Fernandez, R., en Hochstenbach, C. (2018). [Buy-to-let - Gewikt en gewogen](#). Amsterdam: Katholieke Universiteit Leuven & Universiteit van Amsterdam.

³² Geluk, M. (2019). [Woonruimte als verdienmodel: wat betekent dat voor de stad?](#) Rotterdam: Vers Beton.

³³ De Nederlandsche Bank (2018). [Overzicht Financiële Stabieleit. Najaar 2018](#). Amsterdam: De Nederlandsche Bank.

³⁴ Geluk, M. (2019). [Woonruimte als verdienmodel: wat betekent dat voor de stad?](#) Rotterdam: Vers Beton.

vrijesectorhuurmarkt. Deze kent hierdoor een groot tekort.³⁵ Het lijkt er dus op dat steeds meer mensen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, afhankelijk zijn van de woningen die de vrije sector te bieden heeft.

Woonvisie 2030: afname sociaal, toename vrije sector

Vanuit dit gegeven richt de gemeente Rotterdam zich in haar Woonvisie 2030 op het bouwen van woningen in het middeldure (711 tot 1000 euro) en dure segment. Als doel stelt de gemeente om uiterlijk in 2030 36.000 woningen voor het midden- en hoge segment te ontwikkelen, zowel koop- als huurwoningen. Daarnaast wil de gemeente een afname van het aantal goedkope woningen in het sociale huursegment. De gemeente stelt in haar Woonvisie 2030 dat de zogeheten primaire doelgroep kleiner is dan het absolute aantal goedkope woningen. Deze doelgroep betreft huishoudens met een maximuminkomen van 36.798 euro. Bovendien stelt de gemeente dat de overmaat aan goedkope woningen een aanzuigende werking op huishoudens in de primaire doelgroep heeft. Deze afname van goedkope woningen wordt bewerkstelligd door hogere huren te vragen (mits de kwaliteit en locatie dit toelaten) en door woningen samen te voegen, te renoveren of te slopen. Het doel hierbij is om in de wijken van Rotterdam 'meer verscheidenheid' te creëren en woningen beter te laten aansluiten bij de woonwensen van Rotterdammers.³⁶ Aan deze visie is het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) verbonden, dat in 2011 is opgericht. In dit programma werken Rijk, gemeente, corporaties, zorginstellingen, scholen, bedrijven, politie en justitie samen met als doel het opleidingsniveau, de arbeidsparticipatie en woonkwaliteit in twintig jaar te laten stijgen naar het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland.

V. Relevante wet- en regelgeving bij woningverhuur

Woningverhuur wordt gereguleerd door verschillende wetten. Hierin worden kaders gecreëerd voor wat wel en niet is toegestaan bij woningverhuur. De spelers op de Rotterdamse verhuurwoningmarkt dienen zich dan ook aan deze regels te houden. Daarom spelen nationale wetten ook een rol bij het reilen en zeilen van Rotterdamse verhuurders en makelaars.

Huur- en verhuurrecht

Het huur- en verhuurrecht staat besloten in het Burgerlijk Wetboek. Hierin staan de regels en voorwaarden die betrekking hebben op hoe makelaars en verhuurders omgaan met de toewijzing en verhuur van woningen. In de eerste plaats bepaalt de wet dat een verhuurder een huurcontract niet tussentijds mag opzeggen. Sinds een aantal jaar bestaan er echter meer mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten. In het algemeen is een tijdelijk huurcontract mogelijk voor maximaal twee jaar en wordt het automatisch een contract voor onbepaalde tijd als de verhuurder het einde van het contract niet schriftelijk bevestigt. Daarnaast bestaan er mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten voor bepaalde doelgroepen. Het idee hierbij is dat mensen in deze woningen mogen wonen zolang zij binnen deze doelgroep vallen. Hierbij valt te denken aan woningen voor jongeren of grote gezinnen. Een ander voorbeeld van een tijdelijk huurcontract is de 'diplomatenclausule', waarbij een verhuurder zijn woning voor bepaalde tijd verhuurt omdat hij zelf tijdelijk afwezig is.

In de tweede plaats is 'goed huurderschap' in de wet verankerd. Een huurder moet zich als 'goed huurder' gedragen in die zin dat de huur tijdig wordt betaald, de woning wordt gebruikt waarvoor deze bestemd is en geen overlast wordt veroorzaakt voor de verhuurder of anderen. Hiertegenover staat dat de verhuurder ook bepaalde verplichtingen heeft. Een verhuurder moet huurgenot

³⁵ Hekwolter, M, Nijskens, R. en Heeringa, W. (2017). [De woningmarkt in de grote steden](#). Amsterdam: De Nederlandsche Bank.

³⁶ rotterdam.nl/wonen-leven/woonvisie

verschaffen en de woning ter beschikking stellen en laten. Dit betekent onder andere dat de verhuurder de huurder niet mag storen, inbreuk mag maken op de privacy of zich op andere manieren gedragen die het huurgenot zouden kunnen belemmeren. De gemeente Rotterdam heeft daarnaast een aantal kenmerken opgesteld waar verhuurders aan moeten voldoen. Deze hebben bijvoorbeeld betrekking op de controle van de huurder voor verhuur en welke zaken op te nemen in het huurcontract. In sommige gemeenten in Nederland wordt geëxperimenteerd met het verlenen van vergunning aan verhuurders, dit is met name bedoeld om huisjesmelkers aan te pakken.³⁷

De rol van de verhuurmakelaar is niet in de wet vastgelegd. De Hoge Raad heeft in 2015 wel bepaald dat verhuurmakelaars niet langer bemiddelingskosten mogen vragen aan huurders.³⁸ Makelaars mogen wel kosten rekenen voor de zoekopdracht aan verhuurders.

Wanneer huurders of verhuurders klachten hebben kunnen zij een zaak indienen bij de landelijke Huurcommissie. Deze onafhankelijke organisatie doet bindende uitspraken op het gebied van huurprijs en andere kosten, onderhoud en woningverbetering.³⁹

Privacywetgeving

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) mogen makelaars slechts beperkt gegevens opvragen van potentiële huurders. Voorafgaand aan de bezichtiging van een woning mogen makelaars alleen de contactgegevens vragen. Pas als de geïnteresseerde persoon waarschijnlijk een huurovereenkomst zal gaan tekenen mag de makelaar verzoeken om informatie over het inkomen, een verhuurdersverklaring en gegevens over de burgerlijke staat. Het opvragen van aanvullende gegevens is niet toegestaan. Hierbij valt te denken aan burgerservicenummers, nationaliteit, ras of informatie over schulden en vermogen van een aspirant-huurder.

'Rotterdamwet'

Een andere wet die invloed heeft op de verhuur van woningen is de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Deze wet staat ook wel bekend als de Rotterdamwet, omdat de gemeente Rotterdam aanleiding gaf voor de totstandkoming van de wet en een van de eerste steden was die gebruik maakte van de mogelijkheden van deze wet. Binnen deze wet mag er beleid worden gevoerd om in delen van de stad bepaalde groepen te weren of juist aan te trekken. Dit mag gedaan worden door inkomenseisen te stellen aan woningzoekenden. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van een systeem van huisvestingsvergunningen die moeten worden aangevraagd om een woning te kunnen huren. Indien de woning betrokken wordt zonder vergunning, kan de verhuurder hiervoor een boete krijgen van 2000 euro tot maximaal 20.000 euro. De wet is controversieel als het gaat om discriminatie, in hoofdstuk 6 wordt hier verder op ingegaan.

³⁷ Don, S. (2019). [Schiedam bindt de strijd aan met huisjesmelkers](#). Algemeen Dagblad, 8-5-2019.

³⁸ Hoge Raad, 4 september 2015. 15/00688, ECLI:NL:PHR:2015:1713; Hoge Raad, 16 oktober 2015. 15/00688, ECLI:NL:HR:2015:3099.

³⁹ huurcommissie.nl

2. Juridisch kader voor discriminatie bij woningverhuur

Verschillende wetten en verdragen zijn toepasbaar op discriminatie bij woningverhuur. In de eerste plaats is recht op huisvesting vastgelegd in de Grondwet en in Europese en internationale mensenrechtenverdragen. Op nationaal niveau bepaalt vervolgens de gelijkebehandelingswetgeving wanneer sprake is van verboden onderscheid op verschillende terreinen, waaronder het terrein wonen. Daarnaast zijn in het Wetboek van Strafrecht bepaalde vormen van discriminatie strafbaar gesteld.

I. Mensenrechtenkader

Iedereen heeft recht op behoorlijke huisvesting en de overheid speelt een centrale rol in het waarborgen van dit recht. Op grond van artikel 22 van de Nederlandse grondwet is 'bevordering van voldoende woongelegenheden' voorwerp van zorg voor de overheid. Een recht op behoorlijke huisvesting is ook terug te vinden in het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten (IVESCR) en het Europees Sociaal Handvest (ESH). Nederland is lid van beide verdragen en de overheid is daarmee verplichtingen aangegaan om de rechten in deze verdragen na te leven en te verwezenlijken. Zo stelt het IVESCR onder andere dat de overheid de beschikbaarheid, toegankelijkheid en betaalbaarheid van huisvesting dient te waarborgen. Dit houdt ook in dat de overheid bescherming moet bieden tegen discriminatie bij toegang tot huisvesting.⁴⁰ Het ESH bepaalt eveneens dat de overheid toegang tot behoorlijke huisvesting moet bevorderen.

II. Gelijkebehandelingswetgeving

Het discriminatieverbod uit artikel 1 van de Grondwet is uitgewerkt in verschillende gelijkebehandelingswetten. Voor deze veldverkenning is van belang de Algemene wet gelijke behandeling (AWGB) en de Wet gelijke behandeling op grond van handicap en chronische ziekte (WGBH/CZ). Met betrekking tot de AWGB valt woningverhuur onder goederen en diensten. De AWGB bepaalt dat iedereen gelijke kansen moet hebben op bepaalde diensten en producten en richt zich daarbij op de aanbieders van deze diensten of producten. Op het terrein 'wonen' kunnen makelaars en verhuurders als aanbieders worden beschouwd. Deze aanbieders mogen klanten niet discrimineren op basis van een aantal persoonskenmerken of discriminatiegronden. Dit betekent dat makelaars en verhuurders geen onderscheid mogen maken bij de toedeling van woningen op basis van ras, geslacht (genderidentiteit), hetero- of homoseksuele gerichtheid, politieke overtuiging, godsdienst, levensovertuiging, burgerlijke staat en nationaliteit. In de WGBH/CZ is bepaald dat niet gediscrimineerd mag worden bij de toedeling van een woning op basis van handicap/chronische ziekte. Andere persoonskenmerken die invloed kunnen hebben op woningtoedeling, zoals economische of sociale status, zijn niet als discriminatiegrond opgenomen in de gelijkebehandelingswetgeving.

Het College voor de Rechten van de Mens (hierna: College) is bevoegd om in individuele gevallen te oordelen of er sprake is van verboden onderscheid. Op het terrein van wonen heeft het College meerdere malen geoordeeld in zaken die te maken hebben met het huren en verhuren van woningen. Deze oordelen zijn richtinggevend en kunnen in gelijksoortige situaties informatie verschaffen over wat wel en niet is toegestaan binnen de AWGB op het gebied van woningverhuur.

Direct of indirect onderscheid

De AWGB en de WGBH/CZ verbieden zowel direct als indirect onderscheid. Er is sprake van direct onderscheid als rechtstreeks wordt verwezen naar één van bovengenoemde discriminatiegronden.

⁴⁰ Office of the High Commissioner for Human Rights (2009). [The Right to Adequate Housing](#). United Nations.

Een voorbeeld van direct onderscheid is wanneer een verhuurder een woning niet wil verhuren aan iemand met een migratieachtergrond. Het College oordeelde in dergelijke zaken dat de verhuurder direct onderscheid maakte op grond van ras.⁴¹

Er wordt indirect onderscheid gemaakt wanneer een eis of werkwijze in eerste instantie neutraal lijkt, maar via een omweg leidt tot discriminatie. Dit kwam bijvoorbeeld terug in een oordeel van het College waarbij een vereniging die huizen verhuurt aan leden, het lidmaatschap beperkt tot kinderen van leden. Omdat de leden van de vereniging in overgrote meerderheid van Nederlandse afkomst zijn is het lidmaatschap hierdoor in overwegende mate voorbehouden aan personen van Nederlandse afkomst. Het College oordeelde dat er sprake was van indirect onderscheid op grond van ras.⁴² Een ander voorbeeld van verboden indirect onderscheid dat terugkomt in College-oordelen is wanneer huurwoningen in advertenties uitsluitend worden aangeboden aan expats. Het College oordeelde dat het criterium 'expat' indirect onderscheidend is naar nationaliteit, omdat de groep expats in Nederland overwegend bestaat uit personen met een niet-Nederlandse nationaliteit.⁴³

Uitzonderingen waarbij onderscheid is toegestaan

In sommige gevallen is het wel toegestaan om onderscheid te maken binnen de AWGB. Zo is er een uitzondering opgenomen in de AWGB op het verbod direct onderscheid te maken bij de verhuur van woningen. Dit is het geval als de verhuur een privé-karakter heeft en er een objectieve rechtvaardiging (een goede reden) is voor het maken van onderscheid. Deze wettelijke uitzondering geldt niet voor onderscheid op grond van ras. Direct onderscheid op grond van ras is dus nooit toegestaan. Het slechts verwijzen naar het privé-karakter van de verhuur (bijvoorbeeld omdat verhuurder en huurder in dezelfde woning wonen) is ook niet voldoende om een beroep te kunnen doen op de uitzondering, er moet - zoals gezegd - daarnaast sprake zijn van een objectieve rechtvaardiging (goede reden) om in die situatie onderscheid te maken. Hoewel in de praktijk wel eens beroep wordt gedaan op deze uitzondering, komt het zelden voor dat een beroep hierop slaagt. Zo oordeelde het College in een zaak waarbij een vrouw werd afgewezen voor het huren van een kamer omdat zij een hoofddoek droeg, dat er geen sprake was van een privé-karakter omdat de verhuurder ergens anders woonde. De verhuurder kon daarom geen beroep doen op de uitzondering en het College oordeelde dat er sprake was van verboden onderscheid op grond van godsdienst en ras.⁴⁴

Indirect onderscheid is toegestaan als er een goede reden, oftewel 'objectieve rechtvaardiging', voor het onderscheid kan worden aangetoond. In het kader van woningverhuur is doelgroepenbeleid daarom in een aantal gevallen toegestaan. Hierbij worden specifieke woningen toebedeeld aan vooraf bepaalde doelgroepen zoals jongeren, ouderen, grote gezinnen of mensen met een handicap. Zo oordeelde het College dat er geen sprake was van onderscheid op grond van burgerlijke staat in een situatie waarbij eenpersoonshuishoudens niet in aanmerking kwamen voor huurwoningen met meer dan twee slaapkamers. De verhuurder kon aantonen dat er een objectieve rechtvaardiging was

⁴¹ College voor de Rechten van de Mens. 15 augustus 2013. [Verhuurder maakt verboden onderscheid op grond van ras bij de verhuur van appartementen](#). Oordeelnummer 2013-107; College voor de Rechten van de Mens. 8 november 2018. [Een verhuurder discrimineerde een vrouw en haar vriend door hen geen woning te verhuren](#). Oordeelnummer 2018-115.

⁴² College voor de Rechten van de Mens. 6 juni 2017. [Vereniging die huizen verhuurt discrimineert personen van niet-Nederlandse afkomst door het lidmaatschap te beperken tot kinderen van leden](#). Oordeelnummer 2017-67.

⁴³ College voor de Rechten van de Mens. 21 januari 2010. [Een makelaar maakt verboden indirect onderscheid op grond van nationaliteit door huurwoningen uitsluitend aan te bieden aan 'expats'](#). Oordeelnummer 2010-8. In een gelijksoortige zaak was er sprake van direct onderscheid: College voor de Rechten van de Mens. 19 januari 2006. [Verweerder, een makelaar, maakt direct onderscheid op grond van ras en/of nationaliteit door in de advertenties op te nemen dat zij de huurwoningen slechts aanbiedt aan buitenlandse werknemers die op basis van een tijdelijke arbeidscontract in Nederland](#). Oordeelnummer 2006-11.

⁴⁴ College voor de Rechten van de Mens. 21 juni 2016. [Verhuurder discrimineerde vrouw op grond van haar godsdienst en afkomst bij de verhuur van een kamer](#). Oordeelnummer 2016-58.

voor dit onderscheid, omdat het doel was om de schaarse grotere eengezinswoningen rechtvaardig te verdelen en alle groepen woningzoekenden een gelijkwaardige slaagkans te bieden.⁴⁵

III. Strafrecht

Het Wetboek van Strafrecht bepaalt dat discriminatie in bepaalde gevallen strafbaar is. Er is hierbij enige overlap met de AWGB. Het verschil zit erin dat strafbare discriminatie vervolgd kan worden door het Openbaar Ministerie en bestraft kan worden met een geldboete of een gevangenisstraf. Bij woningverhuur is met name strafbare discriminatie in de vorm van uitsluitingsdelicten van belang. Het is strafbaar als iemand in de uitoefening van een ambt, beroep of bedrijf personen uitsluit wegens hun ras, hun godsdienst, hun levensovertuiging, hun geslacht, of hun hetero- of homoseksuele gerichtheid. Uitsluiting op grond van handicap in de uitoefening van een ambt, beroep of bedrijf is ook strafbaar als hier geen goede reden voor bestaat. Discriminatie op grond van ras in de uitoefening van een bedrijf of beroep is zwaarder bestraft als dit met opzet gebeurt. Onder 'beroep of bedrijf' wordt verstaan het verrichten van activiteiten die als hoofd- of neven doel het verwerven van inkomen of het maken van winst hebben. Makelaardij of verhuur kan hier onder worden verstaan.

⁴⁵ College voor de Rechten van de Mens. 24 februari 2006. [Geen ongelijke behandeling op grond van burgerlijke staat in verband met toewijzing woningen](#). Oordeelnummer 2006-28.

3. Discriminatie bij woningverhuur als fenomeen

Discriminatie bij woningverhuur is naast een juridische kwestie ook een verschijnsel met zowel persoonlijke als maatschappelijke gevolgen. Hier worden verschillende aspecten van het verschijnsel belicht, zodat de resultaten van de veldverkenning kunnen worden geplaatst binnen het bredere fenomeen van discriminatie.

I. Discriminatie vanuit risico-inschatting

Discriminatie komt voor wanneer iemand niet (alleen) wordt beoordeeld op basis van ter zake doende individuele kwalificaties en eigenschappen, maar op basis van veronderstelde kwalificaties of waardeoordelen die worden opgehangen aan het feit dat iemand onderdeel is van een bepaalde groep. Belangrijk hierbij te vermelden is dat het karakteriseren van mensen op basis van groepskwalificaties, oftewel stereotypering, expliciet en intentioneel kan gebeuren, maar ook vaak impliciet en onbewust gebeurt.⁴⁶ Discriminatie op basis van stereotypering komt bijvoorbeeld voor op de arbeidsmarkt (statistische discriminatie) en in contact met de politie (profiling). Oudere werknemers worden bijvoorbeeld gezien als minder productief en innovatief en mensen van Marokkaanse afkomst als onbetrouwbaar en overlastgevend.⁴⁷ Deze vorm van discriminatie kan ook plaatsvinden bij woningverhuur. Het wordt gekenmerkt door risicobeperking en uit zich veelal als ongelijke behandeling. Mensen worden dan bestempeld als 'onwenselijke huurder'. Alleenstaande moeders krijgen bijvoorbeeld geen woning toegewezen omdat wordt verondersteld dat ze de huur nooit op tijd zullen betalen. Of mensen van Indische afkomst worden niet uitgenodigd om een woning te bezichtigen, omdat ervan wordt uitgegaan dat ze de keuken smerig zullen achterlaten. De verhuurder of makelaar maakt in zulke gevallen een risico-inschatting op basis van veronderstelde groepskwalificaties zonder goed te kijken naar de individuele kenmerken van een persoon. In het ergste geval ervaren mensen uit groepen waar negatieve waardeoordelen over bestaan dan problemen bij het vinden van een woning, omdat ze deze telkens niet krijgen toegewezen.

II. Meervoudige discriminatie bij woningverhuur

Meervoudige discriminatie komt voor wanneer mensen discriminatie ervaren op basis van meerdere persoonskenmerken.⁴⁸ Wanneer bijvoorbeeld een vrouw met migratieachtergrond en een hoofddoek discriminatie ervaart, kan de manier waarop zij wordt benadeeld bepaald worden doordat zij een vrouw is, doordat ze een migratieachtergrond heeft en doordat zij een hoofddoek draagt. Als deze vrouw daarnaast nog in een rolstoel zit en gebrekkig Nederlands spreekt, kan dit weer aanleiding vormen voor andere discriminatie-ervaringen. Bepaalde combinaties van persoonskenmerken kunnen mensen extra kwetsbaar maken voor discriminatie.

Bij woningverhuur kan dit ertoe leiden dat mensen sneller worden afgewezen voor een woning. Uit Belgisch onderzoek over woningmarktdiscriminatie blijkt dat een cumulatie van bepaalde eigenschappen sneller het label 'onwenselijke huurder' oplevert. Hierbij wordt genoemd: een beperkt besteedbaar inkomen; fysieke kenmerken die worden geassocieerd met onwenselijke gedragspatronen; taalgebruik of accenten met eenzelfde associatie; en een beperkt vermogen om verhuurders te overtuigen van de eigen betrouwbaarheid.⁴⁹ Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan mensen met een zichtbare lichamelijke beperking, mensen met een andere huidskleur of mensen

⁴⁶ College voor de Rechten van de Mens. (2013). [De juiste persoon op de juiste plaats: De rol van stereotypering bij de toegang tot de arbeidsmarkt](#). p. 13-14.

⁴⁷ Andriessen, I., Fernee, H., Wittebrood, K. (2014). [Ervaren discriminatie in Nederland](#). Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau. p. 40-41.

⁴⁸ Hendriks, A., Terlouw, A. (2011) Meervoudige discriminatie, een veelzijdig probleem. *Nederlands Tijdschrift voor de Mensenrechten*, 36(2).

⁴⁹ Unia (2014). [Diversiteitsbarometer Huisvesting](#). Brussel: Interfederaal Gelijke Kansen Centrum, p. 232.

die de Nederlandse taal niet goed machtig zijn. Deze eigenschappen kunnen overeenkomen met wettelijke discriminatiegronden zoals ras of handicap.

Uit onderzoek blijkt dat sociaaleconomische status ook een rol kan spelen. Een lage sociaaleconomische status kan mensen extra kwetsbaar maken voor discriminatie bij woningverhuur en een grote belemmering vormen in toegang tot huisvesting.⁵⁰ Hoewel benadeling op basis van sociaaleconomische status formeel niet als discriminatie wordt bestempeld kunnen negatieve stereotypen ook hier een rol spelen.⁵¹ Dit betekent dat iemand met een lage sociaaleconomische status een groter risico loopt als 'onwenselijke huurder' te worden gezien. Wanneer iemand daarnaast bijvoorbeeld ook een migratieachtergrond heeft, of een handicap, dan vergroot dit alleen maar het risico.

III. De aard en omvang van discriminatie bij woningverhuur

Het is onbekend hoeveel discriminatie er bij woningverhuur plaatsvindt en op welke gronden mensen het vaakst gediscrimineerd worden bij de toewijzing van huurwoningen. De precieze aard en omvang van discriminatie is in elke maatschappelijke context (bijvoorbeeld onderwijs of arbeidsmarkt) lastig vast te stellen. Bij onderzoek naar de aard en omvang van discriminatie wordt daarom vaak gekeken naar discriminatie-ervaringen van mensen, bijvoorbeeld met behulp van een survey. Een dergelijk onderzoek naar ervaren discriminatie op de (huur)woningmarkt is in Nederland (nog) niet uitgevoerd. Daarnaast bieden meldingen van ervaren discriminatie - bij antidiscriminatievoorzieningen - enig inzicht. Een probleem bij zowel onderzoek naar discriminatie-ervaringen als analyse van meldingen is dat discriminatie vaak niet als zodanig wordt herkend. Hiervan kan sprake zijn bij woningverhuur, zeker wanneer het proces van verhuren weinig transparant verloopt. Bovendien blijft discriminatie bij de woningverhuur vaak onzichtbaar, omdat het niet altijd met opzet of bewustzijn gebeurt, bijvoorbeeld wanneer een verhuurder een voorkeur heeft voor een bepaald type persoon boven andere personen.

Wanneer discriminatie wel wordt herkend, kunnen mensen ervan weerhouden worden om het te benoemen, bijvoorbeeld omdat het hun gevoel van eigenwaarde aantast of omdat het benoemen van discriminatie als sociaal onwenselijk wordt gezien. De stap naar het melden van discriminatie is dan weer een volgende drempel, omdat bij veel mensen het beeld bestaat dat het toch geen zin heeft en dat de lasten niet opwegen tegen de baten.⁵² Daarom belichten meldcijfers van discriminatie slechts een beperkt deel van het fenomeen: slechts één op de acht ervaringen van discriminatie wordt ergens gemeld, al is het maar bij familie of vrienden.⁵³ Discriminatie meldingen laten echter wel zien welke soort incidenten voorkomen en op wat voor gronden en op welke terreinen mensen discriminatie ervaren.⁵⁴

IV. De impact van discriminatie bij woningverhuur

Wanneer het iemand telkens niet lukt om een woning te vinden kan dit verstrekken gevolgen hebben. Samen met het hebben van inkomen vormt een woning de basis voor het opbouwen van een eigen bestaan. Wanneer mensen denken dat ze geen woning krijgen als gevolg van discriminatie dan versterkt dit de negatieve impact. Het ervaren van discriminatie geeft stress, wat kan leiden tot

⁵⁰ Sanchez, B., Carlos, J. (2019). Towering Grenfell: Reflections around Socioeconomic Disadvantage in Antidiscrimination Law. *Queen Mary Human Rights Law Review*, 5(2).

⁵¹ Peterman, D. E. (2018). Socioeconomic Status Discrimination. *Virginia Law Review*, 104(1283), p. 1302.

⁵² Andriessen, I. (2017). [Discriminatie herkennen, benoemen en melden](#). Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau, p. 13-16.

⁵³ Andriessen, I., Fernee, H., Wittebrood, K. (2014). [Ervaren discriminatie in Nederland](#). Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau, p. 60.

⁵⁴ Walz, G. van Bon, S. Fiere, B. (2019) [Discriminatiecijfers in 2018](#). Rotterdam: Art.1, p. 6-8.

copingstrategieën in de vorm van vluchtgedrag, sociaal isolement, compensatiegedrag of opgeven.⁵⁵ Daar komt bij dat discriminatie op een bepaald terrein zelden losstaat van discriminatie op andere terreinen. Iemand die discriminatie ervaart bij woningverhuur kan bijvoorbeeld tot een groep behoren die ook discriminatie ervaart op de arbeidsmarkt, in het uitgaansleven of in contact met de politie.

Wanneer mensen discriminatie ervaren kan dit hun maatschappelijke participatie belemmeren. Mensen die willen en kunnen participeren worden dan met discriminatie geconfronteerd en dreigen daardoor juist af te haken. Als dit gebeurt blijft talent en potentieel onbenut en ontstaan er kosten vanwege uitkeringsafhankelijkheid of sociale zorg.⁵⁶ Tegelijkertijd bestaat het risico dat discriminatie zichzelf gaat waarmaken. Door mensen uit te sluiten op basis van veronderstelde groepskenmerken wordt hen de participatie onmogelijk gemaakt, waardoor ze inderdaad een achtergestelde positie krijgen in de maatschappij. In sommige gevallen gaan slachtoffers van discriminerende praktijken zich daar dan ook naar gedragen door middel van compensatiegedrag of als vorm van verzet.⁵⁷

V. Media-aandacht voor discriminatie bij woningverhuur

De media-aandacht voor discriminatie bij woningverhuur heeft ervoor gezorgd dat dit probleem zichtbaarder is op politiek en maatschappelijk niveau. Het artikel in *De Groene Amsterdammer*⁵⁸ van maart 2018 en de uitzending van *AvroTros Radar*⁵⁹ van april 2019 openbaren discriminatie bij woningverhuur als landelijk fenomeen. De focus van de onderzoeken van *De Groene Amsterdammer* en *AvroTros Radar* is discriminatie op basis van afkomst bij de selectie van huurders. Hierbij is met name gekeken naar de bereidheid van makelaars om mee te werken aan discriminerende verzoeken van verhuurders. Beide onderzoeken concluderen dat (ruim) negentig procent van de benaderde makelaars bereid is hieraan mee te werken. In de praktijk is het probleem van discriminatie bij woningverhuur echter veelzijdiger, en daarom complexer, dan de media-aandacht doet vermoeden.

Als discriminatie bij woningverhuur voorkomt dan wordt dit vermoedelijk niet slechts veroorzaakt door racistische verhuurders en foute makelaars, zoals het in de media wordt afgeschilderd. Onderzoek naar het fenomeen discriminatie laat zien dat discriminatie soms direct, expliciet en in het zicht plaatsvindt, maar vaker indirect, impliciet en daarom veel onzichtbaarder voorkomt. Zoals eerder beschreven komt discriminatie voort uit onbewuste stereotypen en wordt het gemotiveerd door het streven naar risicobeperking. Dergelijke mechanismen doen zich naar alle waarschijnlijkheid ook voor bij woningverhuur. Zowel verhuurders als makelaars zijn dan op zoek naar de 'ideale huurder' en wijzen daarbij kandidaten af die op basis van onbewuste vooroordelen voldoen aan het profiel van 'onwenselijke huurder'. In dergelijke gevallen heeft noch de verhuurder noch de makelaar expliciet huurders van bijvoorbeeld een bepaalde afkomst afgewezen, maar kunnen de (onbewuste) associaties die zij hebben bij mensen van deze afkomst ervoor zorgen dat de potentiële huurders geen kans maken op een woning. Daarbij kan een combinatie van een aantal kenmerken mensen extra kwetsbaar maken voor discriminatie bij woningverhuur. Niet alleen migratieachtergrond maar ook sociaaleconomische status of het hebben van een handicap kunnen ervoor zorgen dat mensen meer moeite ervaren bij het vinden van een woning. Deze vorm van discriminatie is slecht zichtbaar omdat makelaars en verhuurders zich in dergelijke gevallen niet bewust zijn van hun discriminerende gedrag. Vervolgens wordt discriminatie vaak niet herkend door de mensen die ongelijk zijn behandeld en

⁵⁵ Omloo, J. 2014. [Copingstrategieën bij ervaringen van discriminatie. Een verkennende literatuurstudie.](#)

⁵⁶ Andriessen, I., Fernee, H., Wittebrood, K. (2014). [Ervaren discriminatie in Nederland.](#) Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau. p. 11-12.

⁵⁷ Witte, R. (2019) Achtergronden Discriminatie. Rotterdam: Art. 1/RADAR (intern document); College voor de Rechten van de Mens. (2013). [De juiste persoon op de juiste plaats: De rol van stereotypering bij de toegang tot de arbeidsmarkt.](#) p. 39.

⁵⁸ Elibol, R., Tielbeke, J. [Onderzoek discriminatie op de woningmarkt: Rachid is ook gewoon een nette jongen.](#) 28 maart 2018.

⁵⁹ Steekproef van Radar: [Negentig procent van verhuurmakelaars discrimineert.](#) Avro Tros, Radar checkt, 15 april 2019.

Veldverkenning discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam

wanneer het wel wordt herkend, wordt het zelden benoemd of gemeld. Om te komen tot een aanpak voor discriminatie bij woningverhuur is het belangrijk deze nuances mee te nemen in de duiding van het probleem.

4. Woningverhuur in Rotterdam in de praktijk: vrije sector

De vrije sector in Rotterdam bestaat uit huurwoningen verhuurd door corporaties en grote en kleine beleggers. De krapte op de woningmarkt is in deze huursector goed voelbaar. Mensen die geen aanspraak (meer) kunnen maken op een sociale huurwoning en mensen die niet slagen in het kopen van een woning zijn aangewezen op vrijesectorhuurwoningen. Dit betekent dat er voor elke beschikbare vrijesectorhuurwoning heel veel kandidaten zijn. Tegenover de ene persoon die een huurwoning krijgt toegewezen staan vaak honderden die worden afgewezen. In een woningmarkt met weinig aanbod en veel vraag hebben makelaars en verhuurders de huurders voor het uitkiezen. De een boven de ander kiezen en het maken van onderscheid is daarom aan de orde van de dag.

Dit hoofdstuk behandelt hoe en op basis waarvan de keuze voor die ene huurder in de praktijk wordt gemaakt. Er wordt gekeken naar de soort verhuurders die in Rotterdam actief zijn en op wat voor huurders zij zich richten. Vervolgens wordt de werving-en-selectieprocedure onder de loep genomen en wordt bekeken welke factoren meewegen in de keuze voor een huurder. Omdat subjectiviteit in het beslissingsproces het risico op discriminatie vergroot, wordt beoordeeld in hoeverre subjectieve elementen aanwezig zijn in dit proces. Tenslotte wordt een inschatting gemaakt wie discriminatie ervaart bij woningverhuur.

Het hoofdstuk is gebaseerd op een bronnenonderzoek, individuele gesprekken met makelaars en een groepsgesprek met twee corporaties en de Maaskoepel. De ervaringen en ideeën van de gesprekspartners dienen als illustratie van wat zich afspeelt in de woningverhuurpraktijk. Zij vertegenwoordigen daarmee niet alle Rotterdamse makelaars of corporaties. De gebruikte citaten zijn daarom bedoeld als voorbeeld van wat makelaars meemaken op de verhuurwoningmarkt en hoe dit zich verhoudt tot mogelijke discriminatie bij woningverhuur.

Voor wie zijn vrijesectorwoningen in Rotterdam?

In tegenstelling tot sociale huurwoningen zijn vrijesectorhuurwoningen niet bedoeld voor een specifieke doelgroep. In principe zijn deze woningen daarom beschikbaar voor iedereen die de huur kan betalen. De hoogte van de huur bepaalt in grote mate de doelgroep. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen het lage segment, het middensegment en het hoge segment. Vrijesectorwoningen in het lage segment hebben net als sociale huurwoningen een huurprijs onder de huurtoeslaggrens van 720 euro, maar in tegenstelling tot sociale huurwoningen worden deze woningen aan iedereen aangeboden. Woningen in het middensegment hebben een huurprijs tussen de 720 en 1000 euro. Hier komen mensen terecht die geen aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning, maar die het ook niet lukt om een huis te kopen. Het hoge segment bestaat uit huurwoningen met een huurprijs van boven de 1000 euro.

Hoewel vrijesectorhuurwoningen in principe toegankelijk zijn voor iedereen, richten makelaars en verhuurders zich wel degelijk op bepaalde doelgroepen. De doelgroepen die worden genoemd door de makelaars waarmee is gesproken zijn expats en studenten. Volgens de makelaars bestaan er verhuurders die zich alleen richten op expats, oftewel mensen uit het buitenland die tijdelijk in Nederland wonen en werken. Verhuren aan expats brengt veel geld in het laatje, er is een garantie van tijdelijkheid en bij deze mensen wordt de kans kleiner geacht op een stap naar de huurcommissie met een klacht over de huurprijs. De makelaars die woningverhuur regelen voor expats zeggen niet specifiek te adverteren voor deze groep. Maar zoals een makelaar het aangeeft, zijn gemeubileerde woningen die voor expats zijn bedoeld te duur voor andere mensen: "Welke Nederlander wil voor deze

prijs (1500-2000 euro) huren? [De woning] is zelfselecterend door de prijs." Er bestaan echter wel makelaars (waar niet mee is gesproken) die zich op de eigen website expliciet richten op expats.

Met wat voor verhuurders hebben makelaars te maken?

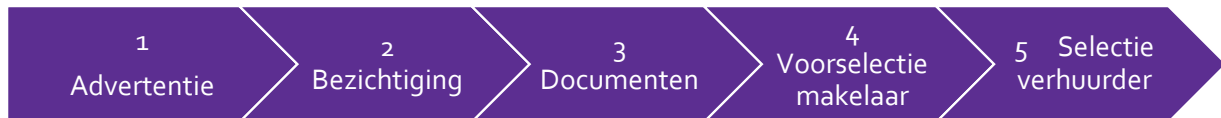
De makelaars waarmee is gesproken hebben te maken met verschillende soorten verhuurders. Het kunnen institutionele beleggers of vastgoedmaatschappijen zijn die een groot aantal panden bezitten, particuliere beleggers die verschillende panden bezitten als investering en particulieren die een of twee extra woningen hebben om te verhuren. Daarnaast zijn er makelaars die vrijesectorhuurwoningen verhuren namens woningcorporaties.

De makelaars worden voornamelijk ingeschakeld voor het vinden van huurders voor vrijgekomen woningen, maar er zijn ook makelaars die als beheerder optreden. Wanneer makelaars alleen bemiddelen in de verhuur bestaat het contact tussen de makelaar en de verhuurder zolang het duurt om een huurder te vinden voor de desbetreffende woning. De makelaars waarmee is gesproken adviseren dan over de Rotterdamse woningmarkt: ze geven een huurprijadvies en ze adviseren over de geschiktheid van de woning voor bepaalde doelgroepen. Twee van de makelaars waarmee is gesproken werken voor een kantoor dat zowel woningbemiddeling als beheer doet. Wanneer makelaars als beheerder optreden gaan ze een langdurige relatie aan met de verhuurder. Als beheerder is de makelaar dan bijvoorbeeld ook verantwoordelijk voor het innen van de huur en het contact tussen de huurder en verhuurder over onderhoud of klachten. De makelaars wijzen erop dat de rol van beheerder soms ook betekent dat zij door verhuurders aansprakelijk worden gehouden als er problemen ontstaan met een huurder. Dit versterkt voor hen de noodzaak om vanaf het begin een goede en betrouwbare huurder te vinden.

Verschillende soorten verhuurders lijken verschillende belangen te hebben. In de gesprekken wordt de indruk gewekt dat grote beleggers met name uit zijn op continuïteit en de makelaars vooral inzetten om ervoor te zorgen dat de woningen zo snel mogelijk verhuurd worden. Wat voor huurders dit dan zijn speelt minder een rol, zolang ze de huur maar kunnen betalen. Zo zegt een makelaar: "Professionele partijen, die denken eigenlijk alleen maar aan geld verdienen, of dat nou met Mohammed is of met Klaas. Of die nou geel is of paars, dat maakt hen geen reet uit. Ze willen het geld zien, en hoe... dat maakt niet uit." Kleine particuliere verhuurders met een of twee panden lijken daarentegen vaker ook andere belangen te hebben. Ze willen bijvoorbeeld zekerheid dat hun bezit in goede staat blijft en ze willen een huurder die ze vertrouwen. Een makelaar die voor particuliere huurders werkt geeft aan: "Die mensen hebben er hun gevoel en hun spaarcenten in zitten." Een andere makelaar zegt: "Die particuliere verhuurder heeft het toch met veel bloed, zweet en tranen opgebouwd, [...] de meesten onderhouden het als hun kind." Verschillende makelaars geven aan dat particuliere verhuurders daarom meer geneigd zijn bepaalde eisen te stellen aan de huurder.

Hoe verloopt de werving en selectie voor vrijesectorwoningen van particuliere verhuurders?

Uit de gesprekken met makelaars blijkt dat er over het algemeen vijf stappen te identificeren zijn in de werving en selectie van huurders. Het proces van werving en selectie komt zeer ondoorzichtig over en het is op basis van de gesprekken niet te zeggen hoe andere makelaars selecteren. Om enig beeld te krijgen van de selectieprocedures van andere makelaars, is daarom ook gekeken naar websites van Rotterdamse verhuurmakelaars.



1 Advertentie

Om een nieuwe huurder te vinden, kunnen verhuurders zelf op zoek gaan door eigen kanalen in te schakelen of gebruik te maken van sociale media (zoals een Facebook-groep), of platforms zoals Marktplaats. Veel startende verhuurders doen de werving en selectie in eerste instantie zelf, maar komen er al snel achter dat zij te weinig mogelijkheden hebben om de potentiële huurders goed te kunnen screenen. Daarom schakelen de meeste verhuurders een verhuurmakelaar in die hen kan helpen bij de verhuur.⁶⁰ De makelaars waarmee is gesproken lijken over het algemeen te werken met advertenties op de websites Funda en Pararius, maar ook met advertenties op de eigen website. De meeste makelaarswebsites bevatten dan ook een pagina met advertenties van beschikbare huurwoningen.

2 Bezichtiging

Een makelaar geeft aan dat hij van de vele honderden reacties die hij krijgt op een geadverteerde woning, de mensen achter de eerste vijftig reacties uitnodigt om de woning te komen bezichtigen. "Dat zijn soms wel drie-, vier-, vijfhonderd e-mails. De eerste vijftig worden uitgenodigd." Weer andere makelaars nodigen vijf of tien kandidaten uit voor een bezichtiging: "Zeshonderd mailtjes [...] Een stuk of tien pak ik eruit. Die stuur ik een linkje om een afspraak in te plannen." Het is bij deze makelaars niet duidelijk hoe deze keuze wordt gemaakt. Een andere makelaar organiseert een open huis waar alle kandidaat-huurders voor worden uitgenodigd. De makelaars waarmee is gesproken geven zo goed als geen informatie over wat er tijdens de bezichtigingen gebeurt. Uit de gesprekken lijken de bezichtigingen er vooral op gericht om kandidaat-huurders een kans te geven de woning te zien en te beoordelen. Het is niet altijd helder of verhuurders ook aanwezig zijn tijdens bezichtigingen en wanneer kandidaat-huurders tegelijkertijd of apart de woning bezichtigen. Websites van Rotterdamse verhuurmakelaars geven over het algemeen aan dat een bezichtiging onderdeel vormt van de selectieprocedure.

3 Documenten

Na de bezichtiging kunnen mensen hun interesse voor de woning aangeven en worden ze gevraagd verschillende documenten aan te leveren. Dit zijn documenten die het inkomen van een persoon/huishouden aantonen en documenten met persoonsgegevens. Uit de gesprekken met de makelaars wordt niet duidelijk welke informatie precies gevraagd wordt. Dit lijkt te verschillen per makelaar. Makelaars noemen als voorbeeld van het type informatie dat gevraagd wordt: voorletter en achternaam, loonstrookjes, bankafschriften, arbeidscontract, werkgeversverklaring,

⁶⁰ De Leeuw, T., Van Summeren, A., en Snel, E. (2016). 'Grijs Wonen' in Rotterdam. Een onderzoek naar de kansen en beperkingen voor huurders en verhuurders aan de onderkant van de particuliere woningmarkt. Rotterdam: Kenniswerkplaats Leefbare Wijken.

intentieverklaring bij tijdelijk contract, huurgeschiedenis, verhuurdersverklaring, uittreksel uit het bevolkingsregister, beroepsregistratie en burgerservicenummer.

Op websites van Rotterdamse verhuurmakelaars staat wisselend aangegeven wat voor documenten kandidaat-huurders moeten aanleveren. Sommige websites bevatten geen informatie over de gevraagde documenten, maar veel websites geven duidelijk aan dat kandidaat-huurders op een bepaald moment inkomensgegevens zullen moeten aanleveren. Makelaars werken daarnaast vaak met een inschrijfformulier voor mensen die zoeken naar een huurwoning waarop gegevens moeten worden ingevuld. De inschrijfformulieren van 28 Rotterdamse verhuurmakelaars die via Pararius woningen aanbieden geven een beeld om wat voor informatie er wordt gevraagd in de inschrijfformulieren. De meerderheid van deze makelaars vraagt slechts om een naam, contactgegevens zoals adres, emailadres en telefoonnummer, en woonwensen. Een aantal makelaars vragen om aanvullende informatie die te maken kan hebben met het soort woning waar iemand naar op zoek is zoals huishoudsamenstelling en inkomen. Daarnaast vraagt een kleine minderheid van de makelaars om gegevens zoals: geboortedatum, geboorteplaats, nationaliteit, geslacht en burgerlijke staat. Uit de inschrijfformulieren is niet op te maken in hoeverre deze gegevens worden meegenomen in de uiteindelijke selectie van een huurder.

Er bestaat ook verschil in de manier waarop makelaars documenten opvragen en controleren. Een makelaar geeft aan dat er een systeem bestaat op de eigen website waar geïnteresseerden zelf hun documenten kunnen aanleveren. Bij andere makelaars wordt per individu via e-mail om documenten gevraagd. Drie makelaars geven aan dat zij zelf de documenten controleren en drie makelaars laten een extra controle uitvoeren door een extern bedrijf. De makelaars die de documenten zelf controleren omschrijven niet hoe ze dat precies doen. Twee makelaars vertellen dat ze de werkgever bellen voor meer informatie over een kandidaat-huurder. Eén makelaar geeft aan dat hij dit altijd doet terwijl de andere makelaar het laat afhangen van het soort werkgever: "Als ik zie dat iemand in dienst is van een goed bedrijf, dan bel ik wel eventjes. Ligt aan het gevoel en heb ik genoeg informatie of niet. Is het een vers contract of niet." Een andere makelaar noemt dat ze een kredietcheck uitvoeren waar een score uit rolt: daar doen we een kredietcheck op. De score is één tot en met negen. Eén, twee, drie is rood. Vier, vijf, zes is oranje. Zeven, acht, negen is groen." Hoewel de wijze van controle ondoorzichtig is, lijkt bij de meeste makelaars de controle gericht op het inkomen van de kandidaat-huurder. Makelaars lijken veel belang te hechten aan een vorm van screening van huurders om de verhuurders, hun klanten, goed te kunnen bedienen. De websites van makelaars vermelden over het algemeen niet dat de opgevraagde documenten worden gecontroleerd.

4 Voorselectie door de makelaar

De eerste grote schifting uit de vele geïnteresseerden wordt meestal gedaan door de makelaars zelf, op basis van de documenten die de kandidaat-huurders hebben aangeleverd. De exacte selectieprocedure verschilt per makelaar en is van buitenaf niet altijd even inzichtelijk. Het is wel duidelijk dat makelaars een voorselectie doen om opties voor te kunnen leggen aan de verhuurder. Twee makelaars geven aan dat ze verhuurders laten kiezen uit twee kandidaten. Zo zegt een makelaar: "Als ik er meer dan één heb, dan zeg ik dat ik meerdere keuzes heb. Deze twee selecteer ik voor je." Andere makelaars noemen tijdens de gesprekken niet exact hoeveel kandidaat-huurders aan verhuurders worden voorgelegd, maar wekken de indruk dat het gaat om een klein aantal. Twee makelaars leggen meer profielen voor aan de verhuurder. De een maakt een selectie op grond van de aangeleverde documenten en een gesprek op het makelaarskantoor met de kandidaat huurder: "Alles wat bij voorbaat afvalt valt af en alles wat kans maakt gaat naar de verhuurder." De andere makelaar,

die alleen verhuurt in het hogere segment, geeft aan dat hij geen voorselectie maakt. De geïnteresseerden mogen een profiel aanleveren en al deze profielen worden voorgelegd aan de verhuurder. Hij zegt "Als ik bijvoorbeeld twee profielen binnen krijg, dan mag ik niet zelf de conclusie maken van: die is misschien meer geschikt. Nee, ik stuur beide profielen door aan de verhuurder. Die is ook echt degene die de keuze maakt." Hoewel het in het hogere segment meestal niet gaat om honderden profielen geeft de makelaar wel aan dat als er veel profielen zijn deze allemaal worden voorgelegd aan de huurder uit het oogpunt van transparantie.

Op de websites van makelaars staat de voorselectie niet omschreven. In plaats daarvan bevatten de websites wervende en klantgerichte teksten om kandidaat-verhuurders te overtuigen gebruik te maken van een bepaalde makelaar. Hierbij geven websites regelmatig aan dat makelaars zich zullen inspannen om te zorgen dat een woning aan kandidaten wordt gegund.

5 Selectie door de verhuurder

Vervolgens geven alle makelaars aan dat de uiteindelijke selectie van de huurder door de verhuurder gedaan wordt. Deze laatste selectie kan worden gemaakt aan de hand van aangeleverde profielen. Het is niet duidelijk welke gegevens hier precies in worden opgenomen en er lijken verschillen te bestaan tussen makelaars. In ieder geval bevatten de profielen informatie over het inkomen van de kandidaat-huurders.

Sommige makelaars vergezellen de profielen van een mondeling advies. Een makelaar merkt op: "Wij hebben zoiets van: dit zijn de beste kandidaten. Dan is het aan de eigenaar. Die vraagt dan nog wel eens, wie het aardigste is." Een andere makelaar geeft aan dat ze kandidaat-huurders instrueren om een begeleidend schrijven toe te voegen aan hun profiel: "Ik zeg vaak: schrijf een stukje over wat je komt doen, wie je bent, je hobby's, plak er eventueel een leuke foto op." Deze makelaar wekt de indruk dat hij hier om vraagt, omdat verhuurders vaak meer willen weten over de kandidaten. Weer een andere makelaar heeft de ervaring dat huurders meestal afgaan op zijn advies: "Negen van de tien keer is het: wat denk jij? Wat vind jij? Wij hebben een vertrouwensbasis met de verhuurders."

Een makelaar geeft daarnaast aan ook vaak een ontmoeting op het makelaarskantoor te organiseren tussen de door hem uitgekozen kandidaat-huurder en verhuurder. Hiervan is met name sprake bij kleine particuliere verhuurders. Het heeft als doel om een basis te leggen voor een goede relatie tussen huurder en verhuurder en om de verhuurder vertrouwen te geven in de gekozen kandidaat-huurder. Indien een verhuurder hierna geen 'goed gevoel' heeft over de voorgestelde huurder, dan neemt deze makelaar de taak op zich om de kandidaat-huurder af te wijzen. De makelaar geeft hierover aan een 'prettige leugen' niet te schuwen: "En als het dan niet werkt, dan bel ik ze op van: ze [verhuurders] wilden heel graag met je verder, maar de huurder die er nu in zit wil er toch langer in blijven en ze willen toch de huurprijs verhogen. [...] Een lulverhaal, maar dat heb ik liever dan de waarheid. Ik wil niet dat ze een rotgevoel hebben." Uit de gesprekken met de andere makelaars is het niet duidelijk of er een ontmoeting plaatsvindt tussen de kandidaat-huurders en de verhuurder. Op de websites van makelaars staat vaak dat de uiteindelijke keuze voor een huurder afhangt van de verhuurder. Hoe deze keuze wordt gemaakt staat niet op websites vermeldt.

Hoe verloopt de werving en selectie voor vrijesectorwoningen van corporaties?

Corporaties zijn vrij om de werving van huurders voor vrijesectorwoningen naar eigen inzicht uit te voeren, omdat dit buiten de verordening van de gemeente valt. Zodoende bieden corporaties woningen aan via makelaars of bieden een woning zelf aan via Funda. Corporaties kunnen ook gebruikmaken van Woonnet Rijnmond voor het aanbieden van vrijesectorwoningen. Via dit kanaal

worden de vrijgekomen vrijesectorwoningen via dezelfde transparante en gesystematiseerde manier aangeboden als de sociale huurwoningen. Bij het ontstaan van Woonnet Rijnmond was de oorspronkelijke afspraak om vrijesectorwoningen ook via het aanbodmodel van Woonnet Rijnmond aan te bieden. Tijdens het gesprek met de corporaties en Maaskoepel bleek echter dat deze afspraak is 'verwaterd'. Tegenwoordig maakt slechts een enkele corporatie gebruik van Woonnet Rijnmond voor het aanbieden van vrijesectorwoningen. Dit komt volgens een vertegenwoordiger van een corporatie doordat Woonnet Rijnmond bekend staat als platform voor sociale huurwoningen en niet voor duurdere, vrijesectorwoningen. Woningzoekenden die op zoek zijn naar een vrijesectorwoningen gaan in hun zoektocht niet naar Woonnet Rijnmond.

Het is tot op heden voor corporaties zoeken geweest naar de beste manier waarop zij vrijesectorwoningen kunnen aanbieden. Er is geen duidelijke manier om woningen met hogere huren dan sociale huurwoningen aan te bieden. Naar eigen zeggen hebben zij 'de groep niet altijd voorhanden'. Als gevolg hiervan komen niet altijd passende kandidaten op deze woningen af en staan de woningen langer leeg. Om hier meer inzicht in te krijgen wordt ten tijde van de veldverkenning een onderzoek uitgevoerd naar de manier waarop corporaties hun vrijesectorwoningen het beste 'in de markt' kunnen zetten.

Wanneer een corporatie een makelaar inschakelt, vervult de makelaar in de meeste gevallen alleen de werving. De selectie en het controleren van de papieren wordt in de meeste gevallen gedaan door de corporaties zelf. Een vertegenwoordiger van een corporatie geeft aan dat zij dit doen omdat ze in het verleden te maken hebben gehad met vervalste papieren van kandidaat-huurders en hierop extra goed willen controleren. Uit de gesprekken is niet geheel duidelijk geworden op basis waarvan de uiteindelijke keuze wordt gemaakt voor een huurder.

Welke factoren spelen een rol bij de voorselectie door de makelaar?

Uit de gesprekken met makelaars blijkt dat de voorselectie van huurders door makelaars wordt beïnvloed door verschillende factoren. Dit zijn: het inkomen van de kandidaat-huurders, in hoeverre de makelaar de kandidaat beschouwt als een 'goede huurder', het type woning en de wensen van de verhuurder.

1 Een goed inkomen

Voor de makelaars blijken de documenten die worden aangeleverd in de eerste plaats van belang voor de keuze tijdens de voorselectie. Zo geeft een makelaar aan dat alleen de mensen die hun documenten in orde hebben, kans maken om te worden voorgelegd aan de verhuurder: "Als jij niet compleet aanlevert, dan valt het voor ons af. We gaan gewoon verder met de meest serieuze kandidaat. En dat zijn mensen die alles goed aanleveren." Bij verschillende makelaars bepaalt vervolgens een kredietcheck welke kandidaten geschikt worden bevonden. Hiermee lijkt voor alle makelaars waarmee is gesproken het inkomen van de potentiële huurders de eerste belangrijke drempel bij toegang tot een huurwoning. Dit inkomen moet hoog genoeg zijn om de huurwoning te kunnen betalen en de inkomstenbron moet betrouwbaar zijn. Zo vraagt een makelaar voor particuliere verhuurders standaard drie keer de maandhuur als inkomenseis: "Wij communiceren die inkomenseis: voor een woning van 500 euro, moet je 1500 euro netto verdienen. Dat staat op de website." Een andere makelaar geeft aan dat een uitkering nooit kan worden gekenmerkt als betrouwbare inkomstenbron: "Met een uitkering kom je hier niet aan bod, dat geeft niet genoeg financiële zekerheid voor de verhuurder." Wanneer een kandidaat geen vast inkomen heeft, zoals bij studenten, kan het volgens makelaars helpen als bijvoorbeeld een ouder garant staat.

2 Een betrouwbare huurder

Naast de documenten en het inkomen spelen andere factoren een rol in de voorselectie van de makelaars. Deze factoren hebben te maken met een risico-inschatting die de makelaar maakt voor de verhuurder. In tegenstelling tot de gevraagde documenten en het inkomen, lijkt het hier bij geen van de makelaars om vastliggende voorwaarden te gaan. Makelaars benoemen dat ze op zoek zijn naar 'een goede huurder' of 'de beste huurder' die 'past in het plaatje' en 'die normaal doet'.

Makelaars zien het als hun verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat de verhuurder een verantwoorde huurder krijgt. Een makelaar: "Dat is natuurlijk onze taak. Wij worden betaald door de eigenaar om een goede huurder te vinden." Het is daarbij aan de potentiële huurders om ervoor te zorgen dat ze betrouwbaar overkomen. Een makelaar geeft bijvoorbeeld aan dat een kandidaat een goede indruk moet achterlaten: "Wij zijn natuurlijk een soort van aanspraak voor de eigenaar. Als jij geen goede indruk achterlaat, maakt niet uit wie je bent, jij wil een huis en wij [makelaars] moeten ervoor zorgen dat zij [verhuurders] jou leuk vinden." Uit de gesprekken is niet geheel duidelijk geworden wat nodig is om een goede indruk te maken en wanneer er sprake is van een slechte indruk. Het lijkt in ieder geval te maken te hebben met de manier waarop kandidaat-huurders zich presenteren aan makelaars. Zo geeft een makelaar aan dat hij eerder geneigd is te reageren op een nette e-mail dan op een slordige e-mail. Steeds niet komen opdagen op een bezichtiging of boos reageren, zorgen bij een andere makelaar voor een slechte indruk. Weer een andere makelaar geeft aan dat hij het waardeert als kandidaat-huurders met een migratieachtergrond goed Nederlands spreken. Twee makelaars geven daarnaast aan dat wanneer een huurder tijdens een bezichtiging veel interesse heeft voor de meterkast, de kandidaat sowieso wordt geweigerd. Het achterliggende idee betreft dat goede stroom nodig is voor bijvoorbeeld een hennepkwekerij. Een andere makelaar laat weten dat hij kandidaten afwijst die bepaalde verdachte eisen hebben zoals de wens om een jaar huur vooruit te betalen, zonder loonstrookjes over te kunnen leggen. Deze makelaar laat op verzoek van verhuurders ook vaak een bepaling in huurcontracten opnemen voor een tweemaandelijks inspectie om te controleren op overbewoning of illegale praktijken. Wanneer huurders een dergelijke inspectie niet willen dan wordt dit als verdacht gezien.

Een 'goede huurder' is volgens makelaars ook iemand die niet naar de Huurcommissie of de rechter gaat. Daarom zijn expats gewild: zij kennen mogelijk hun huurrechten minder goed en weten de huurcommissie niet te vinden.

Makelaars lijken daarnaast behoefte te hebben aan meer zekerheid over wie een betrouwbare huurder is, omdat ze veel ervaring hebben met fraude in documenten. Zo stelt een makelaar voor dat er een systeem komt waarin kandidaat-huurders anoniem op betrouwbaarheid kunnen worden gecontroleerd: "Wat ik nou helemaal fijn zou vinden is een systeem, kort en bondig. Ik wil geen persoonlijke informatie. Huis in goede staat opgeleverd, 4 tot 5 sterren; huur altijd betaald." Dit wekt de indruk dat makelaars weliswaar veel belang hechten aan het vinden van een 'goede huurder', maar dat het niet altijd even gemakkelijk is om te bepalen of iemand als 'goede huurder' kan worden gekenmerkt.

3 Een passende woning

Het type woning dat verhuurd wordt kan ook meespelen in het besluit. Een makelaar laat bijvoorbeeld blijken dat hij een klein appartement nooit aan een groot gezin zou adviseren: "Als er vijf mensen in huis wonen, ook al is het een familie, dan weet je gewoon dat ze met zijn drieën of vieren op een slaapkamer moeten, dan is het huis gewoon niet groot genoeg voor die mensen. Dan wordt het waarschijnlijk helemaal uitgewoond." Een andere makelaar laat weten dat hij met name bij

kamerverhuur kijkt of de bewoners bij elkaar passen. Zo zou hij naar eigen zeggen nooit een gescheiden vrouw van 56 plaatsen bij twee jonge studenten. Hij zegt hierbij: "Dat zijn dingen waar wij wel kritisch op zijn. Maar dat heeft puur te maken met hun woongenot, heeft niks te maken met discriminatie." Volgens deze makelaar helpt het kandidaat huurders in de keuze voor een geschikte kamer als hij zijn overwegingen ook aan hen uitlegt.

Deze factoren wekken de indruk dat de voorselectie door makelaars wordt gebaseerd op een optelsom van verschillende kenmerken die naast de inkomenseis de huurder bepalen. Wat deze kenmerken zijn, hangt af van de makelaar en de te verhuren woning. Daarnaast weegt de makelaar ook de wensen van de verhuurder mee. Deze wensen spelen zowel een rol in de voorselectie door de makelaar als in de hieronder omschreven uiteindelijke selectie door de verhuurder.

Welke factoren spelen een rol bij de selectie door de verhuurder ?

De selectie van de huurder door de verhuurder wordt eveneens beïnvloed door een aantal factoren. Welke factoren dit zijn lijkt af te hangen van het type verhuurder. Institutionele beleggers zijn volgens makelaars met name geïnteresseerd in geld, terwijl kleine particuliere verhuurders specifieke andere wensen kunnen hebben. Het is niet bekend welke factoren door corporaties worden meegewogen bij de keuze van een huurder voor een vrijesectorwoning.

1 De inkomenseis

Hoewel verschillende factoren een rol spelen in wie de verhuurder kiest uit de voorselectie, lijkt inkomen ook bij verhuurders de eerste drempel. Zowel bij institutionele beleggers als kleine particuliere verhuurders is het inkomen van belang, alleen bij de grote beleggers weegt deze eis schijnbaar zwaarder. Uit de gesprekken met de makelaars komt naar voren dat voldoen aan de inkomenseis de belangrijkste keuzefactor is voor grote beleggers. Zoals een makelaar het verwoordt: "Ik denk dat voor een eigenaar het belangrijkste is dat de inkomenseis gehaald is, dat er een goede kredietcheck is en dat de documenten kloppen. Als de documenten kloppen, klopt heel het profiel. En wat dan verder, ik denk dat het voor de eigenaar niet uitmaakt. Belangrijkste is dat de huur betaald wordt."

2 De wensen van de verhuurder

De wensen van een verhuurder kunnen heel specifiek zijn. Zo zijn er verhuurders die alleen 'expats' willen of verhuurders die juist wel of geen studenten willen. Wanneer verhuurders een heel portiek verhuren, kan ook de samenstelling van het portiek meewegen in de keuze voor een huurder. Een makelaar omschrijft dit als volgt: "Ze hebben vaak een heel portiek. [...] En stel er wonen alleen maar oude omaatjes, dan kiest hij denk ik het liefst voor de oudste van de drie. Of stel dat er alleen maar studenten wonen, dan kiest die het liefst niet voor een gezin met drie kinderen."

Met betrekking tot de wensen van de verhuurder geven de makelaars waarmee is gesproken te kennen dat een 'discriminerende vraag' (met betrekking tot de gronden herkomst, religie of seksuele gerichtheid) van een verhuurder zelden voorkomt. Een makelaar geeft aan dat er van al zijn verhuurders slechts één of twee zijn die geen huurders willen met een islamitische achtergrond: "Ik heb twee van de vierhonderd die zeggen, eigenlijk wil ik geen moslim." Een andere makelaar laat weten dat hij van een enkele particuliere verhuurder wel eens hoort dat die 'een bepaald soort mens' niet wil, omdat hij of zij daar 'een roterving' mee heeft gehad. Nog een andere makelaar vertelt dat hij slechts eenmaal heeft meegemaakt dat een verhuurder een discriminerend verzoek deed: "Ik heb één keer meegemaakt dat de verhuurder zei, ik wil geen persoon uit een bepaald land, dat profiel neger ik. Toen heb ik gezegd, dan stop ik met u van dienst te zijn." Drie makelaars merken op dat ze

nog nooit met een dergelijke vraag zijn geconfronteerd. Ze kunnen zich voorstellen dat makelaars hier misschien mee te maken krijgen en/of met dergelijke verhuurders in zee gaan, maar bij hen speelt het geen rol. Volgens twee van deze makelaars zou dit dan vooral kunnen spelen bij kleine particuliere verhuurders. Een van de makelaars zegt: "Ze [particuliere huurders] hebben een keer een slechte ervaring gehad met wie dan ook. Dus ja, ik kan het me enigszins voorstellen, maar ik denk dat het bij die grote beleggers, daar gebeurt het gewoon echt niet. Bij de kleinere, ja natuurlijk.... Wij hebben het nog nooit gehad, maar ik kan me voorstellen dat er eigenaren zijn die zoiets zeggen [...]." De uitspraken van makelaars scheppen het beeld dat expliciet discriminerende verzoeken van verhuurders geen algemene praktijk zijn, maar mogelijk incidenteel voorkomen bij kleine particuliere verhuurders.

3 Een goed gevoel

Volgens de makelaars gaan kleine particuliere verhuurders af op hun persoonlijke gevoel bij een bepaalde kandidaat. Een makelaar vertelt bijvoorbeeld: "Het gaat mensen om wat voor gevoel ze erbij hebben. Kan deze persoon het betalen: dat is mijn werk om te controleren. Nummer twee, ga ik ruzie met deze mensen krijgen." Het kan gebeuren dat een verhuurder bij de ontmoeting geen goed gevoel heeft over de kandidaat-huurder. Zoals een makelaar aangeeft: "Die mevrouw [verhuurder] zag het niet helemaal zitten, zij kwam met het verhaal van 'toen ik hem [kandidaat] een hand gaf had ik een onprettig gevoel'." Ten slotte, een makelaar is van mening dat er zeker bij kleine particuliere verhuurders ook sprake moet zijn van een klik: "Dat is dan zo'n tophuurder. Dan weet ik zeker dat die oudere mevrouw [de verhuurder] dat wil. Daar gaat ze samen mee boodschappen doen. Daar gaat ze het prettig mee hebben. Waarvan ik weet dat het helemaal gaat passen." Deze makelaar geeft te kennen dat hij met de manier waarop hij kandidaat-huurders presenteert aan de verhuurder ook invloed kan uitoefenen op de uiteindelijke keuze. In zijn woorden: "Dan moet ik effe coachen."

Welke kenmerken worden meegewogen in het uiteindelijke besluit van de verhuurder kan derhalve afhankelijk zijn van verschillende factoren: het inkomen van de huurder, de persoonlijke wensen en voorkeuren van de verhuurder; het gevoel dat een verhuurder krijgt bij een kandidaat; of zelfs de overtuigingskracht van een makelaar. Op basis waarvan het besluit van de verhuurder in een specifiek geval wordt gemaakt blijft echter onzichtbaar. Hiermee kan gesteld worden dat het proces van beslissen bij vrijesectorwoningen weinig transparant verloopt.

Wat zijn de subjectieve elementen in het beslissingsproces?

Subjectieve elementen in het beslissingsproces kunnen discriminatie mogelijk maken. Hoe meer subjectieve beoordeling een rol speelt in het selectieproces voor een huurder, hoe groter het risico dat persoonskenmerken die er niet toe doen gaan meewegen in het uiteindelijke besluit. Onbewuste vooroordelen of structurele ongelijkheden kunnen dan van invloed zijn op woningtoewijzing. Dit betekent dat zelfs wanneer expliciete discriminatie niet voorkomt bij de toewijzing van een huurwoning, de manier waarop de keuze tot stand komt kan leiden tot discriminerende uitkomsten. Uit de gesprekken met makelaars komen verschillende subjectieve elementen in het beslissingsproces naar voren.

Ten eerste kan de inkomenseis leiden tot subjectieve oordeelsvorming. De inkomenseis lijkt op het eerste gezicht een objectieve kwalificatie: het bedrag op een loonstrookje blijft hetzelfde, ongeacht wie het loonstrookje beoordeelt. Toch kunnen er vooroordelen kleven aan de hoogte van een inkomen of aan een inkomstenbron, die ervoor zorgen dat mensen wel of geen woning krijgen. Zo geeft een makelaar aan dat mensen die vanwege de hoogte van hun inkomen kans maken op een vrijesectorhuurwoning over het algemeen netter mensen zijn: "Boven de huurtoeslaggrens heb je over

het algemeen wel nette mensen. Als je drieduizend euro bruto verdient, dan wil dat wel wat zeggen.” Een andere makelaar velt een oordeel over mensen met een uitkering: “Vaak hebben ze dan ook nog kindjes. En als je dan alles op en af gaat tellen...” Hier ligt een subjectieve beoordeling in besloten over de bestedingsruimte van mensen met een uitkering.

Het inschatten of een kandidaat-huurder de huur zal kunnen betalen wordt door makelaars gezien als belangrijke taak. Nu is onderscheid maken op grond van inkomen of inkomstenbron in Nederland niet verboden, maar het kan wel leiden tot indirecte discriminatie. Het hebben van een laag inkomen of een uitkering kan in de praktijk vaker samenvallen met verboden discriminatiegronden, zoals geslacht (alleenstaande moeder), herkomst (migratieachtergrond) of handicap. Zo kan een laag inkomen iemand nog kwetsbaarder maken voor discriminatie bij woningverhuur. Aan de andere kant kan een hoog inkomen andere vooroordelen juist uit de wereld helpen. Een makelaar geeft het voorbeeld van iemand met een migratieachtergrond met een goede baan: “Rachid komt langs, en die Rachid werkt bij de bank en die heeft een Volvo’tje voor de deur. [In gesprek met de verhuurder:] ‘Is het een leuke Rachid of is het een vervelende Rachid?’ Ik zeg: meneer Rachid is fantastisch.” Deze uitspraken van verschillende makelaars tonen aan dat de inkomenseis een belangrijke, maar niet geheel neutrale kwalificatie is bij de toewijzing van huurwoningen.

Vervolgens kunnen subjectieve elementen voorkomen in de keuze die een makelaar maakt voor de kandidaat-huurders die worden voorgelegd aan de verhuurder. Dat ligt met name in de perceptie van wie een makelaar als ‘goede huurder’ beschouwt. In de gesprekken met makelaars komt de zoektocht naar een geschikte en betrouwbare huurder vaak terug. In de omschrijvingen van hoe ze bepalen wie een goede huurder is, komt subjectieve oordeelsvorming duidelijk naar voren. Een makelaar vat het als volgt samen: “Als je een goede kandidaat wil, dan moet je zo denken: doe alsof het je eigen huis is. En aan wie zou je het dan geven? [...] Dat is ergens wel de leidraad.” Een andere makelaar benoemt dat hij vooral op zoek gaat naar ‘normale huurders’: “Normale mensen [verhuurders] willen gewoon normale huurders. Je wil dat je huis goed blijft.” Beide manieren van beoordelen laten ruimte voor subjectiviteit.

Bij de keuze van een huurder door de verhuurder lijkt subjectieve oordeelsvorming met name aan de orde te komen bij kleine particuliere verhuurders. Omdat deze verhuurders het meest te verliezen hebben bij een malafide huurder, is de neiging tot risicomijding bij de keuze voor een huurder des te groter. Bij de inschatting welke persoon het minste risico zou betekenen, speelt subjectiviteit een rol. Twee makelaars benoemen dit door kleine particuliere verhuurders af te schilderen als ‘bang’ of ‘angstig’. De makelaars geven aan dat deze verhuurders misschien ‘een keer een slechte ervaring [hebben] gehad’ of ‘iets van een vriendin [hebben] gehoord op de theeclub’. Als gevolg hiervan worden volgens de makelaars bepaalde groepen over één kam geschoren en speelt dit vervolgens een rol in de besluitvorming van de verhuurder.

Wie ervaart discriminatie bij woningverhuur?

Uit de gesprekken met makelaars is niet duidelijk wie in de praktijk discriminatie ervaart op de woningmarkt. De uitspraken van de makelaars geven wel een beeld van de groepen waar vooroordelen over bestaan met betrekking tot woningverhuur. De vooroordelen die in de gesprekken naar voren komen zijn met name vooroordelen op basis van afkomst of geloof. De makelaars doen uitspraken als: ‘Antillianen staan erom bekend dat ze slechte betalende zijn’ of ‘Chinese mensen, altijd correct. Maar als je na een jaar in dat huis komt, dan kun je een plamuurmes meenemen om het vet van de keukenmuur af te schrapen.’ of: ‘Liever geen moslims, want die zijn altijd zo agressief.’ Belangrijk hierbij te vermelden is dat de makelaars zeggen zelf niet te handelen op basis van deze vooroordelen, maar zich er bewust van te zijn dat deze een rol kunnen spelen bij de keuze van een

verhuurder. Eén makelaar geeft aan dat hij er bij homoseksuele mannen rekening mee houdt dat ze op het laatste moment kunnen afhaken: "Maar uit mijn ervaring, en ik heb veel ervaring, is er wel vaak wat meer gezeik voordat homoseksuele mannen huren. Ze gaan uit elkaar of toch niet of toch wel." Makelaars lijken zich er niet van bewust te zijn dat exclusief verhuren aan expats mogelijk discriminatie op grond van nationaliteit betekent. Het College voor de Rechten van de Mens heeft namelijk geoordeeld dat woningen in advertenties uitsluitend aanbieden aan expats verboden onderscheid op grond van nationaliteit is.⁶¹

De gesprekken met makelaars scheppen het beeld dat er met name risico is op discriminatie op basis van afkomst, geloof, seksuele gerichtheid of nationaliteit. Uit de gesprekken komt niet naar voren dat de makelaars ervaring hebben met discriminatie op basis van andere gronden zoals handicap, geslacht of burgerlijke staat. Het feit dat er in sommige inschrijfformulieren van makelaars wordt gevraagd om gegevens zoals nationaliteit en geboorteplaats zou ook discriminatie op grond van afkomst en nationaliteit in de hand kunnen werken.

Zoals aangegeven is de exacte aard en omvang van discriminatie lastig te achterhalen. Andere bronnen kunnen echter wel indicaties geven van het soort discriminatie dat zich voordoet bij woningverhuur. Zo is het relevant om te kijken naar de verschillende klachten die bij antidiscrimatievoorzieningen (ADV's) zijn binnengekomen op het terrein van huisvesting.

Op landelijk niveau ontvingen ADV's in 2018 217 meldingen over discriminatie op het terrein van huisvesting, een forse stijging van 49 procent ten opzichte van 2017 toen nog 146 incidenten werden gemeld. Deze stijging is mogelijk veroorzaakt door de publieke aandacht die er in 2018 was voor discriminatie op het terrein van huisvesting. Van de meldingen gingen de meeste over herkomst (minimaal⁶² 86) en handicap of chronische ziekte (36) en in bijna alle gevallen ging dit om omstreden behandeling. Sommige meldingen hadden betrekking op de toegang tot huurwoningen, melders werden dan bijvoorbeeld afgewezen door verhuurders die expliciet aangaven dat zij geen huurders met een migratieachtergrond willen. Enkele Oost-Europese melders dienden klachten in, omdat zij niet door makelaars of verhuurders werden geholpen.⁶³

In 2018 kwamen 20 meldingen binnen over huisvesting in de politie-eenheid Rotterdam, waarvan 10 meldingen zich hebben voorgedaan in de gemeente Rotterdam. De meerderheid van de meldingen ging over omstreden behandeling. Bijna de helft van de meldingen betrof discriminatie op grond van herkomst of huidskleur. Meldingen gaan dan bijvoorbeeld over het weigeren van een woning aan iemand met een donkere huidskleur of iemand van Roemeense herkomst. Er zijn ook meldingen gedaan over discriminatie op grond van geslacht en burgerlijke staat of godsdienst. In dergelijke gevallen is er bijvoorbeeld gezocht naar huurders met het profiel 'gehuwde vrouw' of 'christelijke achtergrond'.

Een andere mogelijke indicator voor wie discriminatie ervaren bij woningverhuur, is de woonsituatie van verschillende groepen. In lers onderzoek naar ongelijkheid en discriminatie bij woningverhuur wordt een slechte woonsituatie gekoppeld aan mogelijk ervaren discriminatie bij toegang tot goede

⁶¹ Zie hoofdstuk 2, paragraaf II.

⁶² Bij dit cijfer is gebruikgemaakt van cijfers uit ADVnet. Ongeveer 90% van alle ADV's in Nederland maakt gebruik van dit registratiesysteem. Het cijfer over de meldingen kan dus in werkelijkheid hoger zijn.

⁶³ Walz, G., Van Bon, S., en Fiere, B. (2019). [Discriminatiecijfers in 2018. Een rapport over registraties van discriminatie-incidenten door de politie, en meldingen bij antidiscrimatievoorzieningen en andere organisaties in Nederland](#). Rotterdam: Art.1.

huisvesting.⁶⁴ Het gaat hierbij om mensen die gehuisvest zijn in kwalitatief slechte woningen, in veel te kleine woningen, of in ongewilde wijken. Ook dakloosheid kan beschouwd worden als slechte woonsituatie. Als blijkt dat met name bepaalde groepen hiermee te maken krijgen, dan kan dit een indicatie zijn dat deze groepen extra kwetsbaar zijn voor ongelijkheid en discriminatie bij toegang tot kwalitatief goede huisvesting. In het Ierse onderzoek is aangetoond dat alleenstaande ouders (meestal vrouwen), mensen met een handicap en mensen met een niet-westerse achtergrond het meest kwetsbaar zijn op de woningmarkt. Daarbij is een lage sociaaleconomische status bij deze groepen een gemeenschappelijke noemer.⁶⁵

Welke groepen in Rotterdam zich in deze positie bevinden kan bijvoorbeeld afgeleid worden uit onderzoeken naar de onderkant van de woningmarkt. Aan de onderkant van de woningmarkt bevinden zich mensen die in kwalitatief slechte huisvesting wonen, onzeker gehuisvest zijn of thuisloos zijn. Eén onderzoek geeft weer dat het vooral gaat om (ex-)psychiatrische patiënten, (ex-)verslaafden, ex-gedetineerden, illegale vreemdelingen en (tijdelijke) arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa.⁶⁶ Ander onderzoek laat zien dat het grootste deel van de EU-arbeidsmigranten in Rotterdam in een particuliere huurwoning in het lagere segment woont.⁶⁷ Nieuwe landelijke cijfers over dakloosheid geven weer dat daklozen overwegend jonge mannen zijn met een niet-westerse achtergrond.⁶⁸ Hoewel deze onderzoeken geen uitsluitsel kunnen geven over wie discriminatie ervaart op de woningmarkt, laat het wel zien dat bepaalde groepen slechter af zijn op dit terrein.

⁶⁴ Grotti, R., Russell, H., Fahey, E., and Maître, B. (2018). [Discrimination and Inequality in Housing in Ireland](#). Irish Human Rights and Equality Commission, *Economic & Social Research Institute*. p. vii-x.

⁶⁵ Grotti, R., Russell, H., Fahey, E., and Maître, B. (2018) [Discrimination and Inequality in Housing in Ireland](#). Irish Human Rights and Equality Commission, *Economic & Social Research Institute*. p. vii-x.

⁶⁶ 't Hart, M. (2015). [Verkennde literatuurstudie naar de onderkant van de Rotterdamse woningmarkt](#). Stichting 010 Woonfocus. p. 3

⁶⁷ Seidler, Y., Van den Heerik, A., Boom, J. de en Weltevrede, A.J. (2017) Schaduweffecten van EU-arbeidsmigratie in Rotterdam. Een onderzoek naar de positie van personen met een EU-achtergrond in Rotterdam. Rotterdam: Risbo.

⁶⁸ CBS (2019). [Aantal daklozen sinds 2009 meer dan verdubbeld](#). Artikel verschenen op 23-9-2019.

5. Woningverhuur in Rotterdam in de praktijk: sociale huur

In het onderzoek van *De Groene Amsterdammer* werden alleen vrijesectorwoningen getest. Het distributiesysteem bij de verdeling van woningen in de sociale huursector zou meer discriminatie-proof moeten zijn dan in de vrije huursector. Deze veldverkenning beperkt zich niet alleen tot de vrije sector, omdat de Rotterdamse woningmarkt voor een groot deel uit woningen bestaat die door corporaties worden verhuurd als sociale huurwoning en vanwege de overweging dat de sociale sector en de vrije sector deels communicerende vaten zijn. Dit hoofdstuk gaat in op de ontwikkeling van de sociale huursector in Rotterdam in de afgelopen halve eeuw, hoe de woningtoewijzing tegenwoordig verloopt en in hoeverre er ruimte is voor subjectiviteit in dit proces van toewijzing. Het hoofdstuk is gebaseerd op een bronnenonderzoek en een groepsgesprek met vertegenwoordigers van twee corporaties en de Maaskoepel.

Hoe heeft woningtoewijzing via woningbouwverenigingen zich door de jaren heen ontwikkeld?

Van oudsher waren woningbouwverenigingen erop gericht om huurders en leden van hun verenigingen en besturen te definiëren en te selecteren, en dus onderscheid te maken. Voordat iemand lid kon worden van de vereniging of een woning kon huren, vond een soort 'ballotage' plaats. Ook tijdens de verzuiling in de jaren na de oorlog, richtte een derde van alle woningbouwverenigingen in Nederland zich tot een bepaalde godsdienstige of politieke grondslag. Dit betekende dat niet iedereen vanzelfsprekend lid kon worden van een vereniging en dat iemand kon worden uitgesloten op grond van diens levensovertuiging. Tot in de jaren negentig werden sociale huurwoningen aangeboden volgens het zogenaamde distributiemodel, waarbij woningcorporaties de ruimte hadden om zelf te bepalen wie in aanmerking kwam voor welke woning en waardoor weinig transparante criteria de ruimte boden voor ongeoorloofde ongelijke behandeling op grond van herkomst/huidskleur.⁶⁹

Sinds 1996 wordt het beschikbare woningaanbod van de twaalf grootste woningcorporaties in Rotterdam aangeboden in de Woonkrant, die later is uitgegroeid tot Woonnet Rijnmond. Woningzoekenden kunnen sindsdien op deze website terecht voor het totale aanbod van huurwoningen in Rotterdam en in andere dorpen en steden in de regio Rijnmond. De reacties op woningen worden met behulp van objectieve en transparante criteria in volgorde geplaatst. Deze manier van werken wordt ook wel het aanbodmodel genoemd.

Hoe ziet woningtoewijzing via Woonnet Rijnmond er tegenwoordig uit?

Wanneer mensen een woning zoeken, kunnen zij zich inschrijven bij Woonnet Rijnmond en kunnen zij direct beginnen met reageren op vrijgekomen woningen. Alleen de woningen die passend zijn voor de desbetreffende woningzoekende zijn zichtbaar. Dit zijn woningen waarbij de huurprijs passend is bij het inkomen.⁷⁰

Het merendeel (56% in 2018) van de woningen die via Woonnet Rijnmond aangeboden wordt, wordt op basis van inschrijfduur aan een nieuwe huurder gekoppeld. Dit systeem heet het 'Inschrijfduurmodel'. Daarnaast zijn er nog drie andere modellen, namelijk: het WoningLoting-zoekmodel, waarbij de corporatie alle reacties verzamelt in een bepaalde periode, in 2018 ging dit om 10% van de woningen; het DirectKans-zoekmodel, waarbij degene die het eerst reageert op een woning bovenaan de lijst komt te staan, in 2018 ging dit om 7% van de woningen; en het

⁶⁹ Janssen, J. (2006). Bepaalde huisvesting. Een geschiedenis van opvang en huisvesting van immigranten in Nederland, 1945-1995. Amsterdam: Aksant, p.181-193.

⁷⁰ woonnetrijnmond.nl/service-en-contact/regelgeving/wat-is-passend-toewijzen/

Wens&Wacht-zoekmodel, waarbij de inschrijving gaat op basis van een wachtlijst, in 2018 ging dit om 4% van de woningen. Bij het Inschrijfduurmodel en WoningLoting-zoekmodel hebben mensen met een Urgentie-verklaring voorrang, dit zijn mensen die verkeren in een persoonlijke noodsituatie. Deze verklaring wordt afgegeven door de gemeente en vond in 2018 bij 23% van de toegewezen woningen plaats.⁷¹

Voor wie zijn sociale huurwoningen in Rotterdam?

Woonnet Rijnmond is een systeem waar voor de gehele regio bepaalde spelregels over de woonruimtebemiddeling aan ten grondslag liggen. In deze spelregels is genoemd wie de primaire doelgroep is voor 80% van de woningen die onder de zogenoemde liberalisatiegrens liggen (720,42 euro, prijspeil 2019). Dit zijn huishoudens met een maximum inkomen van 36.798 euro. De overige woningen (10%) moet naar huishoudens met een inkomen tussen 36.798 euro en 41.056 euro en huishoudens met een inkomen daarboven (10%).⁷²

In de spelregels zijn ook bepaalde doelgroepen gedefinieerd waarvoor specifieke woningen ter beschikking komen: ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven. Ook kunnen woningen met specifieke kenmerken gericht worden bemiddeld, zoals een grote woning aan een groot gezin. Ten slotte zijn er afspraken met gemeenten over de huisvesting van specifieke, bijzondere groepen die niet via reguliere bemiddeling aan een woning kunnen komen, zoals statushouders. Op sommige woningen die via Woonnet Rijnmond aangeboden worden, geldt bovendien de Wbmgp, waardoor verdere specifieke doelgroepen geformuleerd kunnen worden voor woningen of bepaalde groepen uitgesloten kunnen worden voor woningen in bepaalde straten.

Hoe gaat de woonruimtebemiddeling van sociale huurwoningen?

Wanneer een woning vrijkomt, maakt de betreffende corporatie een advertentie voor de woning. Een advertentie bestaat uit een of meerdere foto's, een beschrijving van de woning en voorrangregels. De voorrangregels hebben betrekking op: de grootte van het huishouden, aantal kinderen, jaarinkomen, en of iemand tot een doelgroep behoort waarvoor een uitzondering geldt en waarvoor de woning passend is.

Woonnet Rijnmond is een volledig geautomatiseerd systeem. Dit wil zeggen dat wanneer een woningzoekende zijn gegevens correct in het systeem invoert, die persoon alleen het aanbod te zien krijgt waarvoor hij/zij qua jaarinkomen in aanmerking komt. Wanneer er een bepaalde voorrangregel van toepassing is op een woning, krijgen de mensen die voldoen aan deze voorrangregel voorrang en komen zij bij interesse hoger op de lijst. Belangrijk om hierbij aan te geven is dat het gaat om voorrang en niet om uitsluiting.

Nadat de woning online staat, kunnen woningzoekenden op de woning reageren. Nadat de reactietijd is afgelopen, genereert het systeem automatisch een lijst met kandidaat-huurders en wordt een aantal van hen uitgenodigd voor een bezichtiging. Tussen de sluitingstijd en bezichtigingsmoment zitten minimaal drie dagen, zodat ook mensen die geen e-mailadres hebben uitgenodigd kunnen worden. Bezichtigingen vinden meestal tegelijkertijd plaats voor zo'n vijf tot twaalf mensen die bovenaan de lijst zijn gekomen. Hierna kunnen de kandidaat-huurders hun interesse kenbaar maken en zal degene die interesse heeft, het hoogst op de lijst staat en over de juiste documenten beschikt, de nieuwe huurder worden. Indien een woning in een straat staat waar de Wbmgp geldt, zal hiervoor een vergunning worden aangevraagd. Zodra deze binnen is, kan de huurder de woning betrekken.

⁷¹ Woonnet Rijnmond (2019). [Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2018](#). Rotterdam: Maaskoepel.

⁷² Bestuur Maaskoepel (2018). [Spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel](#). Versie 1.6, 26 november 2018.

In hoeverre is er discriminatie mogelijk in het verhuurproces van sociale huurwoningen?

Het digitale systeem van Woonnet Rijnmond koppelt een woningzoekende aan beschikbare woningen op basis van de afgesproken spelregels van de Maaskoepel. De reacties op woningen worden met behulp van objectieve en transparante criteria in volgorde geplaatst en via de digitale verantwoordingspagina kan iedereen zien aan wie de woning is toegekend en met welke reden. Deze manier van werken wordt ook wel het aanbodmodel genoemd en zou discriminatie-proof moeten zijn.

Omdat het een geautomatiseerd systeem is, bestaan er geen mogelijkheden voor individuele werknemers van corporaties om invloed uit te oefenen op wie de woning mag komen bezichtigen en wie er bovenaan de lijst staat en dus de meeste kans maakt op de woning. Tijdens de bezichtiging is er wel individueel contact tussen een woningbemiddelaar en een woningzoekende en zou er mogelijk sprake kunnen zijn van subjectiviteit, bijvoorbeeld doordat een woningzoekende ontmoedigd wordt door de woningbemiddelaar. Een woningbemiddelaar kan bijvoorbeeld zeggen: "Weet u zeker dat u wilt verhuizen, dat brengt een hoop kosten met zich mee." Echter, het wordt door de vertegenwoordigers van de corporaties waarmee gesproken is niet als waarschijnlijk geacht dat dit gebeurt op basis van een discriminatiegrond. Het gebeurt alleen wanneer mensen bijvoorbeeld veel schulden hebben, de corporaties willen namelijk dat iemand een bewuste keuze maakt om te gaan verhuizen. Een ander voorbeeld hiervan dat tijdens het gesprek genoemd wordt, betreft een 38-jarige man die bij een bezichtiging was voor een 55-pluswoning in een seniorencomplex waar de gemiddelde leeftijd rond de 80 jaar lag. Hierbij werd gevraagd of hij zich bewust was van het feit dat het om een seniorencomplex ging en of hij daar echt wilde wonen. Indien dat het geval is en hij kan onderbouwen waarom hij in een dergelijke woning wil wonen, bijvoorbeeld om mantelzorg te verlenen aan een familielid, dan wordt dat gezien als een legitieme reden. In de meeste van dit soort situaties gaat het echter om mensen die de advertentietekst niet of niet goed hebben gelezen en zich er niet bewust van waren dat het om een specifieke woning ging. Daarnaast lijkt het de vertegenwoordigers van de corporaties onwaarschijnlijk dat discriminatie voorkomt, omdat aan de woningzoekende altijd wordt teruggekoppeld waarom diegene is afgewezen voor een woning. Bovendien kan een woningzoekende altijd een klacht indienen bij de Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam (BHR), waardoor enige subjectiviteit of ongefundeerde ontmoediging daarom snel aan het licht komen. In de jaarverslagen van de commissie van de afgelopen vijf jaar staan geen situaties beschreven waarbij expliciet discriminatie is genoemd. Veel bezwaren hebben betrekking op systemische fouten van Woonnet Rijnmond of de urgentieverklaring.⁷³ Voor deze veldverkenning is geen verdere inzage in de bezwaren opgevraagd.

Bij de vrije advertentietekst, die naast de selectiecriteria ingevuld moet worden, hebben corporaties zelf de ruimte om een tekst te schrijven. Soms sluipt hier wel eens een foutje in, geeft een vertegenwoordiger van een corporatie tijdens het gesprek aan. Bijvoorbeeld dat iemand van communicatie een tekst schrijft waarin staat 'kinderen niet toegestaan' of 'je moet groene vingers hebben.' Ook was er een keer een misverstand over een woning die alleen voor hoger opgeleiden beschikbaar zou zijn, waarbij het ging om een gekopieerde en inmiddels verouderde advertentietekst uit een periode toen geëxperimenteerd werd met woningen voor bepaalde doelgroepen.

Het is onwaarschijnlijk dat er sprake is van directe discriminatie of subjectiviteit bij toewijzing van een woningzoekende aan een sociale huurwoning. Janneke Janssen schreef in 2006 dat het aanbodmodel in de sociale huursector discriminatie in de toegang lijkt te voorkomen. Het SCP schreef in 2009 dat

⁷³ maaskoepel.nl/maaskoepel/jaarverslagen

onder mensen met een migratieachtergrond de mening heerst dat het aanbodmodel transparant en eerlijk werkt.⁷⁴ Een ander onderzoek van RADAR uit 2007 laat echter zien dat onder mensen met een migratieachtergrond gevoelens van achterstelling heersen, doordat zij het idee hebben dat vrijkomende woningen niet consequent in de woonkrant terecht komen, of dat vernieuwingen en verbeteringen van woningen niet consequent worden toegepast.⁷⁵ Middels deze veldverkenning zijn hierover geen uitspraken te doen, aangezien niet met woningzoekenden of bewoners is gepraat.

Naast directe discriminatie, zijn er ook indirecte en meer onbewuste vormen van discriminatie (zie hierover hoofdstuk 3. In de Monitor Rassendiscriminatie is bijvoorbeeld geschreven over de twijfels of het woonduurcriterium dat in het aanbodmodel gehanteerd wordt bij het toewijzen van woningen, tot discriminatie leidt van met name eerste-generatiemigranten die nog niet lang in Nederland wonen en dus een korte inschrijfperiode hebben voor een woning.⁷⁶ Daarnaast kan het aanbodmodel negatief uitwerken door familiepatronen onder mensen waar kinderen pas op latere leeftijd zelfstandig gaan wonen en daardoor minder snel een wooncarrière opbouwen. Het woonduurcriterium zou hierdoor kunnen leiden tot indirecte discriminatie. Echter, anno 2019 heeft Woonnet Rijnmond naast het Inschrijfduurmodel, ook drie andere modellen die voor 21% van de aangeboden woningen gelden. Het is onduidelijk of deze modellen indirecte discriminatie adequaat tegengaan. Hiervoor zou verder onderzoek nodig zijn, wat echter bemoeilijkt kan worden doordat niet geregistreerd wordt op geboorteland of nationaliteit. Hierdoor is immers moeilijk te bepalen wat het effect is van woningtoewijzing op verschillende groepen. Ook is verder onderzoek nodig naar de toegankelijkheid van Woonnet Rijnmond in taal, visuele beperking, of mensen die niet kunnen lezen en schrijven. Bovendien zou het interessant zijn om de effecten van het aanbodmodel te onderzoeken in relatie tot het aantal ruzies tussen burens waarbij bijvoorbeeld discriminatie een aspect is. Aangezien geen specifiek beleid gevoerd mag worden ten aanzien van bepaalde groepen, rijst de vraag in hoeverre kwetsbare mensen terecht komen in een niet zo vriendelijke omgeving.

⁷⁴ Kullberg, J., Veroort, M., en Dagevos, J. (2009). Goede burens kun je niet kopen. Over de woonconcentratie en woonpositie van niet-westerse allochtonen in Nederland. Den Haag: Sociaal Cultureel Planbureau.

⁷⁵ Schriemer, R. en Kasmi, S. (2007). Gevallen en gevoelens van discriminatie onder Marokkaanse Rotterdammers. Een impressie van een voorlichtingsronde onder de Marokkaanse gemeenschap in Rotterdam. Rotterdam: RADAR.

⁷⁶ Boog, I., Dinsbach, W., Van Donselaar, J., en Rodrigues, P. (2009). Monitor Rassendiscriminatie 2009. Landelijk Expertisecentrum van Art.1/Anne Frank Stichting/Universiteit Leiden.

6. Omgevingsfactoren bij woningverhuur in Rotterdam

De selectie van huurders door makelaars en verhuurders vindt niet plaats in een vacuüm. Het is daarom niet alleen het handelen van makelaars en verhuurders dat invloed heeft op het al dan niet ontstaan van discriminatie bij woningverhuur. Er zijn ook onderliggende factoren die discriminatie in gang kunnen zetten of in stand kunnen houden. Hierbij valt te denken aan processen op de woningmarkt in het algemeen en wetgeving en beleid die bijdragen aan ongelijkheid bij de toegang tot huurwoningen. Een uitputtend overzicht van alle omgevingsfactoren die discriminatie bij woningverhuur kunnen beïnvloeden valt buiten het bereik van deze veldverkenning. Om een beeld te krijgen van de manier waarop dergelijke factoren van invloed kunnen zijn worden er enkele uitgelicht die ook spelen op de woningmarkt in Rotterdam.

Hoe verhoudt de sociale huursector zich tot de vrije sector als het gaat om discriminatie?

Vraag en aanbod in de vrije sector en de sociale huursector zijn communicerende vaten. Mensen die geen toegang (meer) hebben tot een sociale huurwoning gaan op zoek naar een vrijesectorwoning en mensen die niet kunnen slagen op de vrijesectormarkt proberen een sociale huurwoning te bemachtigen. Uit onderzoek naar de woningmarkt in België blijkt dat de druk op publieke woningen (zowel sociale huurwoningen als woningen uit het middensegment) wordt versterkt door discriminatie op de particuliere huurmarkt. De Belgische onderzoeksresultaten laten zien dat mensen die omwille van hun afkomst, huidskleur of geloof discriminatie ervaren op de particuliere verhuurmarkt op zoek gaan naar publieke huisvesting in de hoop daar niet te worden uitgesloten.⁷⁷ Tegelijkertijd zorgt een structureel tekort aan sociale huurwoningen er in België voor dat deze woningen vanwege voorrangeregels voor een steeds kleiner deel van de bevolking toegankelijk zijn.⁷⁸ Hoewel de voorraad aan sociale huurwoningen in Belgische steden veel minder is dan in Nederland en de markt daar wordt gedomineerd door particuliere verhuurders, is dit een proces dat zich ook in Rotterdam zou kunnen afspelen. Daarbij begint de Rotterdamse woningmarkt steeds meer gelijkenissen te vertonen met de woningmarkt in Belgische steden. De Woonvisie 2030 van de gemeente Rotterdam is gericht op een toename van woningen in het middeldure segment en een afname van goedkope woningen in het sociale huursegment.⁷⁹ Tegelijkertijd is er nu al een groei aan vrijesectorwoningen door de toename van particuliere verhuurders.⁸⁰ Makelaars opereren daarmee in een context waar mensen steeds meer zijn aangewezen op de minder gereguleerde vrije sector en particuliere verhuurders steeds vaker een vinger in de pap hebben als het gaat om woningtoewijzing.

Hoe draagt het beleid bij aan eerlijke toegang tot huurwoningen?

Naast het feit dat makelaars werken binnen een sector waar vraag en aanbod mede worden bepaald door beleid, wordt ook de toegang tot huurwoningen beïnvloed door beleid. In Rotterdam zijn bijvoorbeeld maatregelen genomen die gericht zijn op het aantrekken van mensen uit hogere inkomensgroepen in bepaalde wijken.⁸¹ Daarnaast kan de afname van sociale huurwoningen worden gezien als een manier om de bevolkingssamenstelling van de stad te beïnvloeden.⁸² Zo worden delen van de stad onbetaalbaar voor mensen met een lager inkomen en komt de eerlijke toegang tot huurwoningen in de knel. Bevolkingsgroepen waarbinnen zich over het algemeen meer mensen bevinden met een lager inkomen, zoals mensen met een migratieachtergrond of mensen met een

⁷⁷ Unia (2014). [Diversiteitsbarometer Huisvesting](#). Brussel: Interfederaal Gelijke Kansen Centrum, p. 73.

⁷⁸ Unia (2014). [Diversiteitsbarometer Huisvesting](#). Brussel: Interfederaal Gelijke Kansen Centrum, p. 111.

⁷⁹ rotterdam.nl/wonen-leven/woonvisie/

⁸⁰ Aalbers, M., Bosma, J., Fernandez, R., en Hochstenbach, C. (2018). [Buy-to-let - Gewikt en gewogen](#). Amsterdam: Katholieke Universiteit Leuven & Universiteit van Amsterdam.

⁸¹ Eijk, van G. (2015) [Balanceren met bakfietswijken: Stadssocioloog buigt zich over gentrificatie van arm Rotterdam](#). Rotterdam: Vers Beton.

⁸² Hochstenbach, C. (2017) [De invloed van overheid gestuurde gentrificatie in Rotterdam](#). Rotterdam: Vers Beton

handicap, kunnen hierdoor onevenredig worden getroffen. Makelaars en verhuurders zijn hiervoor niet verantwoordelijk, maar geven wel uitvoering aan deze ontwikkelingen.

Hoe is de Rotterdamwet van invloed op discriminatie bij woningverhuur?

Toegang tot huurwoningen wordt eveneens ingeperkt door de Rotterdamwet. De Rotterdamwet heeft veel discussie opgeroepen. Aan de ene kant is de wet bedoeld om de leefbaarheid van wijken te vergroten, aan de andere kant kan de wet indirect onderscheid bij woningtoewijzing in de hand kan werken. Een evaluatie concludeert dat wijken in Rotterdam waar de wet is toegepast op bepaalde punten minder verslechterd zijn dan andere wijken, maar de onderzoekers kunnen niet uitsluiten dat andere factoren dan het gebruik van huisvestingsvergunningen hier een rol in hebben gespeeld.⁸³ Een eerdere evaluatie van de mogelijke effecten van deze wet in Rotterdam laat zien dat de groep mensen die op grond van deze wet in Rotterdam geen huisvestingsvergunning zouden kunnen krijgen voor bepaalde wijken overwegend bestaat uit alleenstaande jonge mannen met een migratieachtergrond.⁸⁴ Tijdens een zaak tegen Nederland bij het Europese Hof voor de Rechten van de Mens werd geoordeeld dat deze wet de vrijheid om zelf te kiezen waar iemand wil wonen niet schendt.⁸⁵ Het Hof oordeelde dat, hoewel de Rotterdamwet deze vrijheid beperkt, deze beperkingen gerechtvaardigd zijn door het te behalen doel van het terugdringen van het aantal probleemwijken. Vijf van de zeventien rechters waren het echter niet eens met dit oordeel. Twee hiervan waren van mening dat het onderscheid op basis van inkomen dat door de Wbmgp mogelijk wordt gemaakt, indirect discriminatie creëert op basis van ras en geslacht, omdat immigranten en alleenstaande moeders het zwaarst getroffen worden door werkloosheid.

Al voor de invoering van de Rotterdamwet werd door de Commissie Gelijke Behandeling (het huidige College voor de Rechten van de Mens) en het Landelijk Bureau ter Bestrijding van Rassendiscriminatie gewezen op de discriminerende effecten van de Rotterdamwet, met name voor personen met een migratieachtergrond en mensen met een handicap.⁸⁶ Sinds de invoering van de wet is de Nederlandse overheid meerdere malen op internationaal en Europees niveau gewezen op de mogelijke discriminerende gevolgen van de Rotterdamwet. Het VN Mensenrechtencomité, het Europees Comité inzake Sociale Rechten (ESCR), de Europese Commissie tegen Racisme en Intolerantie (ECRI) en de Mensenrechtencommissaris van de Raad van Europa hebben allen op verschillende momenten hun zorg geuit over het gegeven dat de verbinding van een inkomenseis aan afgifte van een huisvestingsvergunning bepaalde groepen uitsluit.⁸⁷

Makelaars kunnen niet anders dan meewerken aan de uitvoering van de Rotterdamwet. Ze hebben met name met deze wet te maken wanneer nieuwe huurders een huisvestingsvergunning moeten aanvragen. Het is maar de vraag of ze daarbij besef hebben van de mogelijk discriminerende werking van de Rotterdamwet.

⁸³ Twynstra Gudde (2018). [Hoe pakt de landelijke Rotterdamwet uit in Rotterdam zelf?](#) Den Haag.

⁸⁴ Hochstenbach, C., Uitermark, J., & van Gent, W. (2015). [Evaluatie effecten Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek \("Rotterdamwet"\) in Rotterdam](#). Amsterdam: AISSR, Universiteit van Amsterdam.

⁸⁵ EHRM 6 november 2017, 43494/09, ECLI:CE:ECHR:2017:1106JUD004349409 (*Garib/Nederland*).

⁸⁶ LBR (2005). [Zorgen ten aanzien van wetsvoorstel maatregelen grootstedelijke problematiek Rotterdam](#). Landelijk Bureau ter Bestrijding van Rassendiscriminatie (LBR); CGB (2005). [Huisvestingsbeleid van de gemeente Rotterdam: Advies 2005-03](#). Utrecht: Commissie Gelijke Behandeling (CGB).

⁸⁷ Concluding observations of the Human Rights Committee, 25 August 2009, CCPR/C/NLD/CO/4, par.18; ECRI (2008)3, Third report on the Netherlands, adopted on 29 June 2007, par. 72-75; Report by the Commissioner for Human Rights Mr Thomas Hammarberg on his visit to the Netherlands, 21-25 September 2008, CommDH(2009)2, par. 158; ECSR, Conclusions 2011, the Netherlands, Article 31-1, 2011/def/NLD/31/1/EN.

7. Aanpakken tegen discriminatie bij woningverhuur

Voor dit onderzoek is verkend wat gedaan kan worden tegen discriminatie bij woningverhuur. In de aangrenzende landen België en Duitsland speelt het onderwerp al langere tijd, waardoor daar een langere traditie bestaat van aanpakken en maatregelen om discriminatie bij woningverhuur tegen te gaan. In dit hoofdstuk wordt voor de steden Brussel, Gent en Berlijn uiteengezet wat er zoal gedaan wordt. Wat opvalt bij de aanpak in deze steden is dat er bewust is gekozen voor een brede aanpak gericht op diverse actoren, waarbij verschillende maatregelen worden gecombineerd. De ervaring in deze steden leert dat discriminatie bij woningverhuur een dergelijke brede aanpak vereist om duurzame verandering teweeg te brengen. Een onderdeel van deze brede aanpak, zijn praktijktesten als beleidsinterventie of als monitoringsinstrument. In het volgende hoofdstuk wordt specifiek aandacht gegeven aan praktijktesten, vanwege de groeiende bekendheid van deze methode en omdat deze veldverkenning een gevolg is van de door De Groene Amsterdammer uitgevoerde praktijktesten.

I. België

In België wordt inmiddels in verschillende steden en delen van het land gewerkt aan het tegengaan van discriminatie bij woningverhuur. Er wordt hierbij ingezet op verschillende betrokkenen rondom dit onderwerp, namelijk huurders, verhuurders, makelaars en beleid. Hieronder volgt een beschrijving van de Brusselse en Gentse aanpak.

Brusselse Huisvestingscode

In Brussel is er de Brusselse Huisvestingscode, een instrument dat overheidsmaatregelen bevat om de toegang en kwaliteit van verhuurde woningen te regelen en controleren.⁸⁸ De Brusselse Huisvestingscode vermeldt voortaan dat een verhuurder zijn huurder vrij en zonder discriminatie kiest. Deze code verduidelijkt ook welke gegevens de verhuurder kan eisen van de huurder, voorafgaand aan of ten laatste bij de sluiting van de huurovereenkomst, om deze keuze met kennis van zaken te kunnen maken. De Brusselse Huisvestingscode verduidelijkt daarenboven dat de verhuurder noch de oorsprong noch de aard van de middelen in aanmerking mag nemen om een woning te weigeren (zie hierover het punt gewijd aan het onderzoek naar de solvabiliteit van de kandidaat-huurder). De verhuurder mag geen andere informatie vragen.

De Gewestelijke Overheidsdienst Brussel bracht in maart 2019 een uitgebreide brochure uit voor huurders, verhuurders en makelaars.⁸⁹ Het doel van deze brochure is om alle partijen die betrokken zijn bij woningverhuur te informeren over en zich bewuster te laten worden van discriminatie bij woningverhuur. Voor huurders zijn er tips over hoe te bewegen op de woningmarkt, zoals zoveel mogelijk garanties bieden over het betalen van de huur; nagaan of de informatie die een verhuurder vraagt wettig is; en door bewijsmateriaal te verzamelen wanneer je het idee hebt gediscrimineerd te worden. Unia, het gelijke-kansencentrum van België, adviseert om bij vermoedens van discriminatie zelf een praktijktest uit te voeren, door eerst met de eigen naam te reageren op een advertentie van een woning en vervolgens op dezelfde woning met een Vlaams klinkende naam.

Voor verhuurders is in de brochure informatie opgenomen over onder andere de wettigheid van bepaalde praktijken; welke selectiecriteria en informatie wel en niet gevraagd mag worden aan een kandidaat-huurder; en om bij twijfel over de wettigheid hiervan, advies in te winnen bij Unia zelf. In de brochure zijn ook tips voor makelaars opgenomen, bijvoorbeeld door de selectiecriteria van de

⁸⁸ huisvesting.brussels.wie-doet-wat/de-brusselse-huisvestingscode

⁸⁹ unia.be/files/Documenten/Publicaties_docs/1363_BXL_Logement_-_brochure_-_NL-AS.pdf

klant te objectiveren; door een non-discriminatieclausule⁹⁰ op te nemen in het makelaars- of mandaatcontract; en door alle ingediende kandidaturen aan de verhuurder te geven, zelfs wanneer je als makelaar vermoedt dat bepaalde ervan geweigerd zullen worden.

Charter Gent 'Gelijke toegang tot huisvesting'

In Gent gingen makelaars en verhuurders in gesprek met elkaar over discriminatie bij woningverhuur in de vrije sector. Dit leidde in december 2015 tot de ondertekening van het charter 'Gelijke toegang tot huisvesting'.⁹¹ Het charter bestaat uit een reeks van afspraken waartoe de sector en de Stad Gent zich verbinden om een meer toegankelijke huurmarkt te creëren. In Gent wordt naast het uitvoeren van praktijktesten, ingezet op informatievoorziening en sensibilisering.

II. Duitsland

In Berlijn zit sinds 2017 een speciale organisatie die zich richt op gelijke behandeling op de woningmarkt, genaamd Fair Mieten, Fair Wohnen. De organisatie richt zich via twee manieren op gelijke behandeling bij woningverhuur. Enerzijds geven zij advies en ondersteuning aan mensen die discriminatie ervaren bij woningverhuur en helpt hen bij een mogelijke rechtsgang. In dit kader doen zij ook veel aan het vergroten van meldingsbereidheid, bijvoorbeeld door middel van flyers om het bewustzijn over discriminatie bij woningverhuur onder huurders te vergroten en geven tips hoe huurders bewijslast kunnen verzamelen tegen een discriminerende verhuurder, bijvoorbeeld middels een praktijktest.⁹² Anderzijds werkt de organisatie Fair Mieten, Fair Wohnen aan een discriminatievrije cultuur bij woningverhuur. Dit doen zij door beleidsadvies, onderzoek en door het organiseren van dialoog tussen de verschillende betrokkenen op het gebied van woningverhuur. Dit kan gaan om verschillende type verhuurders, verhuurdersvertegenwoordigers, investeerders, overheden, de huurdersvereniging, antidiscriminatievoorzieningen en vertegenwoordigers van kwetsbare groepen. Verhuurders en huurders komen samen in bijvoorbeeld dialoogtafels, waarbij verhalen worden gedeeld van kwetsbare mensen op de woningmarkt. Het doel hierbij is om de verhuurders middels deze verhalen ontvankelijk te maken hiervoor en niet te discrimineren. Fair Mieten, Fair Wohnen voert ook praktijktesten uit, maar alleen om te monitoren in welke mate er gediscrimineerd wordt. Zij doen dit niet om individuele makelaars of verhuurders te testen, omdat hier veel weerstand tegen is en het de positieve dialoog en verandering kan bemoeilijken.

⁹⁰ Voor een voorbeeldclausule zie biv.be.

⁹¹ biv.be/sites/default/files/article_document/charter-gelijke-toegang-tot-huisvesting-gent-engagementen-discriminatie.pdf

⁹² Zie 'Wohnen in Berlin' en 'Erste hilfe bei Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt'

8. Praktijktesten als instrument tegen discriminatie bij woningverhuur

De Groene Amsterdammer, AvroTros Radar en DENK hebben in de afgelopen jaren het onderwerp discriminatie bij woningverhuur effectief op de kaart gezet. Alle drie maakten zij gebruik van praktijktesten en/of mystery calls om aan te tonen dat niet iedereen gelijke toegang heeft tot vrijesectorhuurwoningen. Dit is een goede methode om een vorm van discriminatie aan te tonen waarvan in de meeste gevallen de slachtoffers zich niet bewust zijn van de discriminatie. Niet voor niets zijn de methoden in de afgelopen jaren vaak genoemd in discussies rondom de strijd tegen discriminatie bij woningverhuur, zowel als manier om discriminatie vast te stellen als interventie om discriminatie aan te pakken. Vanwege de uitgebreide aandacht voor deze methoden en de aanleiding van deze veldverkenning (de praktijktesten van *De Groene Amsterdammer*), richt dit hoofdstuk zich specifiek op de methode praktijktesten en mystery guests als beleidsinstrument om discriminatie bij woningverhuur tegen te gaan. Daarnaast wordt bekeken in hoeverre deze methoden ingezet kunnen worden in Rotterdam. Eerder in 2019 bracht RADAR een overzichtsdokument uit met diverse toepassingen van praktijktesten en mystery guests dat de basis vormt voor dit hoofdstuk.⁹³

I. Wat wordt verstaan onder praktijktesten en mystery guests?

Verschillende termen en definities circuleren als het gaat om praktijktesten. Daarom is het van belang om duidelijk aan te geven wat verstaan wordt onder de twee methoden en dat ze van elkaar verschillen op basis van twee criteria, namelijk:

1. Wordt een discriminerende vraag gesteld?
2. Is er een test- en controleprofiel?

Een praktijktest is een experimentele methode, waarbij wordt nagegaan of en in welke mate twee of meerdere quasi-identieke kandidaten ongelijk behandeld worden. Praktijktesten met persoonlijk face-to-face contact worden situatietesten genoemd; testen zonder persoonlijk contact worden correspondentietesten genoemd. Met een praktijktest wordt al dan niet discriminerend gedrag getest. Meerdere praktijktesten zijn noodzakelijk om een toevallige ongelijke behandeling te kunnen onderscheiden van een systematisch patroon van discriminatie. Een praktijktest kan zowel ingezet worden om discriminatie in de eigen organisatie te onderzoeken (intern) en hierop te controleren, als door een branchevereniging of overheidsinstantie (extern) om leden of bedrijven te controleren.

Bij de mysteryguestmethode wordt aan een dienstverlenende organisatie een discriminerende vraag gesteld. Op deze manier kan men belangrijke tussenpersonen, zoals verhuurmakelaars, onderzoeken. Bij deze methode worden geen quasi-identieke test- en controlepersonen vergeleken, zoals bij praktijktesten gebeurt. Met de mysteryguestmethode kan de intentie tot discriminatie worden aangetoond. Deze methode kan niet gebruikt worden om daadwerkelijk discriminerend gedrag te onderzoeken. Bij mystery shopping kan één enkele vaststelling volstaan.

II. Hebben praktijktesten en mystery guests effect?

Ondanks dat overal in de wereld praktijktesten en mystery calls worden ingezet als beleidsinstrument tegen discriminatie, is er beperkt wetenschappelijk bewijs of en hoe deze methoden effect hebben. Het weinige dat bekend is over het effect, richt zich bovendien in meerdere mate op praktijktesten en minder op het stellen van een discriminerende vraag.⁹⁴

⁹³ Fiere, B. en Hoogenbosch, A. (2019). *Praktijktesten of mystery guests om discriminatie aan te tonen* Een overzicht van toepassingen. Rotterdam: Radar.

⁹⁴ Verhaeghe, P. en Van der Bracht, K. (2017). [Praktijktesten: Van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument](#)

Met of zonder sanctie

Het is de vraag of sancties bijdragen aan effect en zo ja, welke sancties. Een studie uit de Verenigde Staten suggereert dat discriminatie bij woningverhuur afnam nadat de betrapte makelaars een geldboete kregen.⁹⁵ Naast een geldboete zijn er ook andere manieren om een betrapte organisatie te sanctioneren, bijvoorbeeld 'naming and shaming', ontslag van de betreffende medewerker, uitsluiting uit een brancheorganisatie, ontnemen of onthouden van een keurmerk of een lidmaatschap dat opgezegd wordt. Bij deze sancties is het echter onduidelijk of ze duurzaam effect hebben.

Uit onderzoek naar de Gentse woningmarkt blijkt dat praktijktesten ook zonder sanctie effect kunnen hebben, indien makelaars worden aangespoord om sociaal wenselijk te handelen.⁹⁶ Een persoonlijke aanpak is hierbij cruciaal. Ook het feit dat makelaars wisten dat er praktijktesten werden uitgevoerd droeg bij aan minder discriminatie. Het is echter onduidelijk of de gedragsverandering duurzaam is: stopt het wenselijk gedrag, zodra de makelaars weten dat ze niet meer gecontroleerd worden? Andere onderzoeken naar sociaal wenselijk gedrag suggereren slechts een kortetermijneffect. Beleidsmatig zou dit betekenen dat als praktijktesten zonder sanctionering al zouden werken tegen discriminatie, onderzoekers blijvend of op regelmatige tijdstippen de praktijktesten zouden moeten uitvoeren.

Praktijktesten in politiek en media

De praktijktesten die *De Groene Amsterdammer*, AvroTros Radar en DENK hebben gedaan, werden op anonieme basis uitgevoerd. Het werd namelijk niet bekend om welke makelaars het ging die bereid waren om mee te bewegen met een discriminerende vraag. Ondanks dat deze testen anoniem werden uitgevoerd, is niet te ontkennen dat deze testen effect hebben gehad. Ze zijn namelijk zeer effectief gebleken in het agenderen van het onderwerp 'discriminatie bij woningverhuur'. Deze veldverkenning is hiervan dan ook een direct resultaat.

Verschuiving van discriminatie

Zelfs wanneer praktijktesten als effectief worden beschouwd, is het nog maar de vraag in hoeverre het discriminatie tegengaat en of de discriminatie niet verschuift. Met praktijktesten wordt voornamelijk getest in hoeverre verschillende kandidaten uitgenodigd worden door makelaars om een woning te bekijken. Door de testen kunnen makelaars beter gaan letten op wie en hoe zij kandidaten uitnodigen voor een bezichtiging. Echter, in het proces na deze uitnodiging kan er van alles gebeuren en kan een kandidaat alsnog om onduidelijke of discriminatoire redenen afgewezen worden. In veel gevallen ligt bovendien de toe- of afwijzing niet in handen van de betreffende makelaar, maar bij de verhuurder. Verhuurders staan bij de praktijktesten buiten beschouwing. Ook is het onduidelijk in hoeverre en in welke mate praktijktesten bijdragen aan de verschuiving van discriminatie naar een moment na de uitnodiging voor een bezichtiging. Tegelijkertijd kan het plaatsvinden van een bezichtiging met een ontmoeting tussen de kandidaat-huurder en de verhuurder mogelijk discriminatie tegengaan. Vanuit de sociale contacttheorie kan namelijk gesteld worden dat door positief contact tijdens een woningbezichtiging, stereotypen en vooroordelen over de kandidaat-huurder verminderen. Om te kunnen weten of dit in de praktijk ook zo werkt is echter

[tegen discriminatie?](#) *Sociologos*, Volume 38, 1.

⁹⁵ Ross, S. and Galster, G. (2007). Fair housing enforcement and changes in discrimination between 1989 and 2000. An exploratory study. In J. Goering (Ed.), *Fragile rights within cities. Government, housing and fairness.* (177-202). Plymouth: Rowman & Littlefield Publishers.

⁹⁶ Verhaeghe, P. en Van der Bracht, K. (2017). [Praktijktesten: Van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie?](#) *Sociologos*, Volume 38, 1.

meer onderzoek nodig naar hoe bezichtigingsmomenten verlopen en in hoeverre de omstandigheden aanwezig zijn om dit effect te bereiken.⁹⁷

III. Ervaringen met praktijktesten

In veel andere Europese landen worden al geruime tijd praktijktesten ingezet om discriminatie bij woningverhuur te onderzoeken en aan te pakken. Recentelijk zijn ook in Utrecht praktijktesten uitgevoerd om discriminatie bij woningverhuur in kaart te brengen. Hieronder zijn testen beschreven die in Utrecht en in andere Europese landen en steden zijn uitgevoerd. De voorbeelden laten zien dat er veel mogelijkheden zijn in de manier van uitvoering van praktijktesten. Zo zijn er variaties in de omvang van de testen, het aantal fictieve profielen, de wijze van reageren op woningen, het geografische gebied waarin de testen worden uitgevoerd, woningen uit verschillende categorieën en verschillende soorten fictieve zoekprofielen. In de profielen wordt gevarieerd in namen met bepaalde associaties van herkomst, gender, gezinssituatie, handicap, seksuele gerichtheid, fysieke beperking, taalvaardigheid, inkomen, opleidingsniveau en beroepsstatus.

Utrecht

In Utrecht is in 2019 onderzoek gedaan door middel van 220 correspondentietesten in combinatie met mystery calls. Er is getest op verschillen in behandeling bij kandidaat huurders met een niet-westerse afkomst en verschillen in behandeling vanwege de seksuele geaardheid van kandidaat huurders. Hiermee is gekeken of makelaars kandidaten met een niet-westerse naam of met een partner van hetzelfde geslacht ongelijk behandeld worden. Het onderzoek concludeerde dat kandidaten met een niet-westerse naam in 13,5% van de gevallen en kandidaten met een partner van hetzelfde geslacht in 10,9% van de gevallen ongelijk behandeld worden.

Gent

In Gent is in 2016 door middel van correspondentietesten bij 1753 huurwoningen aangetoond dat een derde van de verhuurders en makelaars discrimineert ten opzichte van personen met een niet-Vlaamse naam en met een fysieke beperking.⁹⁸ Ook is in dit onderzoek breder gekeken naar sociale uitsluiting door eveneens te testen op de kennis van de Nederlandse taal en de bron van het inkomen. Daarnaast is in Gent onderzoek gedaan naar de effectiviteit van praktijktesten en onder welke voorwaarden deze het beste uitgevoerd kunnen worden.

In Gent worden makelaars waarbij middels praktijktesten discriminatie is aangetoond, uitgenodigd voor een gesprek bij Unia, het gelijke kansencentrum. In dit gesprek krijgen de makelaars meer informatie over met welke zaken ze wel en niet rekening mogen houden bij het selecteren van een huurder. Daarnaast worden zij gestimuleerd om een diversiteitstraining te volgen, waarbij ze leren omgaan met discriminerende vragen van klanten. De praktijktesten worden hier dus gebruikt als startpunt van opleiden, informeren en sensibiliseren.

Brussel

In Brussel is in 2017 een omvangrijk onderzoek gedaan middels 10.978 correspondentietesten en 1.542 telefonische praktijktesten.⁹⁹ Ook werden mystery calls gedaan aan makelaars met een

⁹⁷ Van de Maat, J. (2016). [Overbruggen van vooroordelen door kennismaking. Onder welke omstandigheden werkt het?](#) Utrecht: Kenniscentrum Integratie & Samenleving.

⁹⁸ Van der Bracht, K., Verhaeghe, P., en Van de Putte, B. (2016) [Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport](#). Gent: Universiteit Gent

⁹⁹ Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). [DiscrimibruX - Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#). Gent: Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

discriminerende vraag (“Gelieve niet te verhuren aan allochtonen” en “Gelieve niet te verhuren aan mensen met een sociale uitkering”). Er werden 648 mystery calls uitgevoerd bij makelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De uitkomsten van deze testen waren onder andere dat in 23% van de huuradvertenties mannelijke kandidaten met een Noord-Afrikaanse naam systematisch benadeeld werden in vergelijking met mannelijke kandidaten met een Franstalige naam. Daarnaast bleek er sprake van significante leeftijdsdiscriminatie, ten voordele van oudere, gepensioneerde kandidaat-huurders. Verder liet het onderzoek zien dat binnen de groep van kandidaten met een Noord-Afrikaanse of Oost-Europese naam vrouwelijke huurders werden benadeeld ten opzichte van de mannelijke huurders, terwijl binnen de groepen van alleenstaande ouders en werklozen mannelijke huurders benadeeld worden ten opzichte van vrouwelijke huurders. Tot slot bleek dat ongeveer een derde van de makelaars die actief zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ingaat op de vraag om etnische minderheden en personen met een sociale uitkering te discrimineren. In het rapport bevelen de onderzoekers aan om een omvattende aanpak uit te zetten.

Italië

In Italië zijn in 2011 door middel van twaalf fictieve profielen correspondentietesten uitgevoerd, waarvan vier met typische Italiaanse namen, vier met typisch Arabische namen en vier met Oost-Europees klinkende namen.¹⁰⁰ De testen werden uitgevoerd bij huurhuizen in 41 Italiaanse steden. De resultaten geven een veelzijdig beeld, discriminatie varieert tussen etnische groepen, verschilt per deel van het land en is sterk gerelateerd aan de grootte van de woning.

Frankrijk

In Frankrijk testten onderzoekers in 2015 met verschillende fictieve profielen die vijf immigrantengroepen vertegenwoordigen op het grootste digitale online platform voor huurhuizen in Frankrijk.¹⁰¹ Uit de test blijkt dat de profielen met buitenlandse klinkende namen uit Noord-Afrika, Sub-Sahara-Afrika en Turkije 16 tot 22 procent minder kans hebben om een reactie te ontvangen dan aanvragers met Franse namen of namen geassocieerd met Polen, Portugal of Spanje.

Finland

In Finland is in 2017 door middel van 1459 reacties op 800 woningen getest of er sprake is van discriminatie op basis van gender en etniciteit. Er werden hiervoor Arabisch, Zweeds en Fins klinkende mannen- en vrouwenamen gebruikt. Ook is gekeken naar de gender van de verhuurder. Het resultaat is dat met name mannen met een Arabisch klinkende naam de kleinste kans hadden om een positieve reactie te krijgen op een woning.¹⁰²

Duitsland

In Duitsland is in 2013 op 673 woningen met verschillende prijscategorieën, gereageerd met fictieve profielen met Duits en Turks klinkende namen en verschillend in beroepsstatus. Uit de resultaten blijkt dat een beroep met een hoge status de kans op discriminatie aanzienlijk vermindert. Daarnaast blijkt uit de testen dat de profielen met Turks klinkende namen vaker werden afgewezen voor woningen in buurten waar veel mensen met een Turkse achtergrond wonen. De profielen met Duits

¹⁰⁰ Baldini, M. and Federici, M. (2010). [Ethnic discrimination in the Italian rental housing market](#). *Journal of Housing Economics* Volume 20, 1, Pages 1-14.

¹⁰¹ Acolin, A., Bostic, R., and Painter, G. (2016). [A field study of rental market discrimination across origins in France](#). *Journal of Urban Economics* Volume 95, Pages 49-63.

¹⁰² Öblom, A. and Antfolk, J. (2017). [Ethnic and gender discrimination in the private rental housing market in Finland: A field experiment](#). *PLoS ONE* 12(8): e0183344.

klinkende namen hadden bovendien meer kans op een positief bericht voor woningen die redelijk geprijsd waren.¹⁰³

Zweden

In Stockholm zijn in 2011 door middel van vier fictieve profielen met Arabisch en Zweeds klinkende namen van zowel mannen als vrouwen, testen uitgevoerd bij huurwoningen. De testen laten zien dat met name in de randwijken mensen met een Arabisch klinkende naam discriminatie ervaren. Daarnaast blijkt uit de testen dat er een voorkeur is voor vrouwen met Zweeds klinkende namen, boven mannen in het algemeen.¹⁰⁴

IV. Inzet praktijktesten of mystery guests bij woningverhuur in Rotterdam?

In Nederland is de methoden van praktijktesten bij woningverhuur nog geen gebruikelijk beleidsinstrument, terwijl in veel omliggende landen praktijktesten inmiddels als een standaard methode worden ingezet om de gang van zaken bij woningverhuur te monitoren en discriminatie tegen te gaan. In deze paragraaf wordt beschreven of praktijktesten of mystery calls in Rotterdam een onderdeel van de aanpak tegen discriminatie bij woningverhuur zouden kunnen zijn en zo ja, hoe moeten deze testen in Rotterdam uitgevoerd en in beleid ingebed worden?

In hoeverre zijn praktijktesten geschikt om in Rotterdam in te zetten?

De analyse van de gesprekken laat zien dat makelaars denken dat er met name bij kleine verhuurders meer sprake is van subjectiviteit in de keuze voor een bepaalde huurder.¹⁰⁵ Aangezien die groep kleine verhuurders aan het groeien is in Rotterdam, zouden praktijktesten een middel kunnen zijn om te monitoren hoe het staat met discriminatie bij woningverhuur. Het gaat dan enkel om het monitoren, op de manier zoals bijvoorbeeld ook *De Groene Amsterdammer* en DENK in Rotterdam deden. Echter, op basis van de ervaringen over de grens is het beter om praktijktesten uit te voeren als onderdeel van een totaalaanpak met een onderliggende veranderingsstrategie, waarbij praktijktesten gecombineerd worden met tal van andere acties, van trainingen rond vooroordelen tot sanctionering en het vergroten van de kennis en vaardigheden van kwetsbare mensen.¹⁰⁶ Zie hierover meer in hoofdstuk 7.

Praktijktesten en/of mystery guests?

Het voordeel van mystery calls is dat zij erg snel uitgevoerd kunnen worden. Na één belronde ben je al een hoop wijzer. Zo werd in Brussel aanbevolen om eerst mystery calls uit te voeren en alleen bij makelaars die mee gingen in de discriminerende vraag, praktijktesten uit te voeren.¹⁰⁷ Of mystery calls, of de combinatie van de twee methoden, inzetbaar zijn in Rotterdam, is nog maar de vraag. Makelaars gaven tijdens de gesprekken namelijk aan dat zij zelden geconfronteerd worden met een discriminerende vraag door een klant.¹⁰⁸ Ook omdat uit de gesprekken blijkt dat het veelal gaat om een combinatie van kenmerken die van invloed zijn op het selecteren van een huurder, zoals iemands inkomen, beroep of het zijn van expat.¹⁰⁹ De mystery-callmethode houdt hier geen rekening mee

¹⁰³ Auspurga, K., Hinzl, T. and Schmid, L. (2017). [Contexts and conditions of ethnic discrimination: Evidence from a field experiment in a German housing market](#). *Journal of Housing Economics*, Volume 35, March 2017, Pages 26-3.

¹⁰⁴ Bengtsson, R., Iverman, E. and Tyrefors Hinnerich, B. (2012) [Gender and ethnic discrimination in the rental housing market](#). *Applied Economics Letters*, 19:1, 1-5, DOI: 10.1080/13504851.2011.564125.

¹⁰⁵ Zie hoofdstuk 4: 'Welke factoren spelen een rol bij de selectie door de verhuurder?'

¹⁰⁶ Verhaeghe, P. en Van der Bracht, K. (2017). [Praktijktesten: Van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie?](#) *Sociologos*, Volume 38, 1.

¹⁰⁷ Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). [DiscrimibruX - Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#). Gent: Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

¹⁰⁸ Zie Hoofdstuk 4: 'Welke factoren spelen een rol bij de voorselectie door de makelaar?'

¹⁰⁹ Idem.

waardoor meervoudige discriminatie buiten beeld blijft. Daarnaast toont een dergelijke discriminerende vraag alleen de intentie tot discrimineren aan, maar niet de daadwerkelijke discriminatie. Er kunnen bovendien allerlei redenen zijn om aan de telefoon in te gaan op een discriminerend verzoek. Het is onduidelijk wie er aan de telefoon van de makelaar zit, het kan bijvoorbeeld gaan om een tijdelijke kracht of een stagiair, die mogelijk in een kwetsbare positie verkeert op het werk of die nog niet goed weet wat de normale gang van zaken is. Op deze manier zet je zo iemand en het kantoor mogelijk onnodig in de kijker. Kortom, mystery calls kunnen ingezet worden, mits er kanttekeningen worden geplaatst bij de resultaten. Bij praktijktesten spelen deze zaken niet of minder, bovendien kunnen op basis van gedegen uitgevoerde praktijktesten veel beter uitspraken worden gedaan over discriminatie, omdat er twee profielen met elkaar worden vergeleken.

Welke stap van het verhuurproces is te testen?

Uit de gesprekken met makelaars blijkt dat er verschillende stappen zijn tussen een vrijgekomen woning tot aan de keuze voor een nieuwe huurder.¹¹⁰ In de stappen spelen afwisselend de makelaar en de verhuurder een grotere of kleinere rol. In alle stappen zijn verschillende momenten van subjectiviteit mogelijk.¹¹¹ De praktijktesten die in andere Europese landen zijn uitgevoerd, testen allemaal dezelfde stap in het proces. De stap van het reageren op een woning, waarbij meestal de makelaar het contact heeft met de kandidaat-huurder. De andere stappen in het proces, zoals beschreven in hoofdstuk 4, worden niet getest. Dit is een belangrijke kanttekening voor het uitvoeren van de testen in Rotterdam, aangezien uit de gesprekken blijkt dat er ook in de laatste stap, waarbij de verhuurder een keuze maakt uit verschillende kandidaat-huurders, mogelijk kan worden gediscrimineerd. Het is daarom nog belangrijker om een totaalaanpak te ontwikkelen tegen discriminatie bij woningverhuur, waarin ook verhuurders worden meegenomen. Bijvoorbeeld een aanpak waarin makelaars leren hun keuze voor een huurder te verdedigen ten aanzien van de verhuurder.

Wie voert praktijktesten uit en met welke voorwaarden?

Uit een analyse van twee Belgische onderzoekers Pieter-Paul Verhaege en Koen van der Bracht blijkt dat de positie van de (opdrachtgever van) praktijktesten medebepalend is voor het effect van praktijktesten als beleidsinstrument.¹¹² De uitvoerder/opdrachtgever moet namelijk serieus genomen worden, wil naar het effect geluisterd worden. Er moet draagvlak zijn voor hetgeen de opdrachtgever uitvoert, ook als het gaat om het beschikbaar stellen van middelen in navolging op de uitkomsten van praktijktesten, zoals sancties. Dit draagvlak kan geformaliseerd worden in een overeenkomst of een charter, die alle betrokken partijen ondertekenen en waarin bijvoorbeeld controle via praktijktesten en mogelijke sancties zijn opgenomen.¹¹³ Voor Rotterdam zou de gemeente de beste partij zijn om praktijktesten te initiëren en om draagvlak te creëren via bestaande contacten met brancheorganisaties en andere kanalen. De gemeente kan samen met brancheorganisaties in gesprek gaan over passende maatregelen. Een kanttekening hierbij is dat niet alle makelaars aangesloten zijn bij een brancheorganisatie. Ook zal nader moeten worden bepaald hoe te werk te gaan bij de bekendmaking van de testen. Worden de testen van tevoren aangekondigd of juist daarna? Is het een eenmalig iets? Of krijgen testen een structureel karakter?

¹¹⁰ Zie hoofdstuk 4: 'Hoe verloopt de werving en selectie voor vrijesectorwoningen van particuliere verhuurders?'

¹¹¹ Zie hoofdstuk 4: 'Wat zijn de subjectieve elementen in het beslissingsproces?'

¹¹² Verhaeghe, P. en Van der Bracht, K. (2017). [Praktijktesten: Van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie?](#) Sociologos, Volume 38, 1.

¹¹³ Zie bijvoorbeeld de Charter Gelijke toegang tot huisvesting van de gemeente Gent ondertekend door makelaars aldaar.

Wat voor huurwoningen testen?

Uit de gesprekken met makelaars blijkt dat met name bij kleine particuliere verhuurders risico is op discriminatie.¹¹⁴ Kleine particuliere verhuurders verhuren met name in het 'midden' en 'hoge segment', oftewel huurwoningen duurder dan 711 euro per maand.

Zowel kale als gestoffeerde appartementen als eengezinswoningen zijn relevant om te testen, omdat deze woningen met name interessant zijn voor een langere huurtermijn. Daarnaast wordt een groot deel van de woningen gemeubileerd verhuurd¹¹⁵, wat mogelijk een indicatie is dat deze woningen bedoeld zijn voor expats.¹¹⁶ Voor deze woningen kan een aparte test uitgevoerd worden.

Aangezien makelaars hebben aangegeven verschillen te ervaren in het aantal reacties op woningen in verschillende buurten, doordat sommige buurten een andere uitstraling hebben dan andere buurten en er mogelijk andere elementen spelen in een gebied (zoals in de buurt van werkgelegenheid waar veel Oost-Europese arbeidsmigranten op af komen), is het interessant om rekening te houden met het geografische aspect tijdens het uitvoeren van testen. Er kan specifiek gekozen worden voor een paar gebieden of elk gebied van Rotterdam in eenzelfde aantal testen. Het is hierbij wel van belang om te bepalen of er genoeg woningen aangeboden worden in het te testen gebied.

Kanalen voor de praktijktesten zijn Pararius en Funda, waar een gestandaardiseerd formulier in te vullen is bij interesse. Echter, niet alle makelaars adverteren via deze sites. Daardoor is het ook relevant om andere kanalen in te zetten, zoals Facebook-groepen of de eigen website van een makelaar.

Met wat voor profielen testen?

In de profielen waarmee getest kan worden zijn verschillende variaties te gebruiken. Zo kan er met verschillende namen gewerkt worden, door middel van mannen- en vrouwenamen met verschillende herkomst-associaties. Daarnaast kan gevarieerd worden in bijvoorbeeld de gezinssituatie, een eventuele handicap (en eventueel met een hulphond), seksuele gerichtheid (door bijvoorbeeld met een mannennaam te zeggen dat je met je man een woning zoekt), taalvaardigheid (bijvoorbeeld middels het bericht aan de makelaar om interesse aan te geven), het inkomen, opleidingsniveau en beroepsstatus. Uit de gesprekken met de makelaars blijkt dat met name herkomst mogelijk van invloed kan zijn bij de selectie van een makelaar of verhuurder. Echter, het speelt hierbij een rol dat het ook gaat om een combinatie van kenmerken¹¹⁷ die van invloed zijn op het selecteren van een huurder, zoals iemands inkomen, beroep of het zijn van expat. Voor een Rachid die bij een grote bank werkt, staat de deur verder open dan voor een Rachid met bijvoorbeeld een beroep met minder status.¹¹⁸ Naar Duits voorbeeld (zie vorige hoofdstuk) zouden in Rotterdam testen kunnen worden uitgevoerd met Nederlands en niet-Nederlands klinkende namen die verschillen in beroepsstatus.

Op wat voor omvang testen?

Uit een longitudinale studie bij 114 vastgoedmakelaars in België blijkt dat er minstens 10 testen per makelaar nodig zijn om discriminerend gedrag te kunnen vaststellen.¹¹⁹ Er zijn in Rotterdam zo'n 25

¹¹⁴ Zie Hoofdstuk 4: 'Welke factoren spelen een rol bij de voorselectie door de makelaar?'

¹¹⁵ Zie hoofdstuk 2, paragraaf III.

¹¹⁶ Zie hoofdstuk 4: 'Voor wie zijn vrijesectorwoningen in Rotterdam?'

¹¹⁷ Zie Hoofdstuk 4: 'Wat zijn de subjectieve elementen in het beslissingsproces?'

¹¹⁸ Idem.

¹¹⁹ Verhaeghe, P. P. & Van der Bracht, K. (2016). How many correspondence tests are enough to detect discrimination among single agents? A longitudinal study on the Belgian real estate market. Working paper. Gent: Vakgroep Sociologie.

verhuurmakelaars¹²⁰ die via Pararius woningen aanbieden. Het is echter onduidelijk hoeveel woningen iedere makelaar binnen een bepaalde periode gemiddeld aanbiedt, en of er dus genoeg te testen valt per makelaar. Ook moet gekeken worden naar het geografische aspect en of er genoeg woningen in een bepaalde periode beschikbaar komen in het te testen gebied.¹²¹ Deze zaken zullen eerst in kaart gebracht moeten worden, voordat de precieze omvang bepaald kan worden.

¹²⁰ Zie hoofdstuk 2, paragraaf III.

¹²¹ Zo blijkt uit data van Pararius dat bijvoorbeeld in het gebied Overschie gemiddeld 8 woningen per kwartaal aangeboden worden.

9. Aanbevelingen tegen discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam

In een huurwoningmarkt met te weinig aanbod en veel vraag hebben verhuurders en makelaars de huurders voor het uitkiezen. Er zijn vaak tientallen en nog vaker honderden geïnteresseerden die meedingen naar een enkele huurwoning. In een dergelijke context zijn er altijd mensen die buiten de boot vallen. Deze veldverkenning laat zien dat makelaars en verhuurders (in de vrije sector) met name op zoek zijn naar een betrouwbare huurder die de huur op tijd betaalt en de woning in goede staat achterlaat. Bij het afwegen van deze betrouwbaarheid kunnen allerlei factoren een rol spelen: inkomen, wat voor indruk iemand achterlaat op een makelaar, of de woning passend wordt gevonden, de persoonlijke wensen van een verhuurder, of er een klik bestaat tussen de huurder en de verhuurder. Welke kenmerken precies worden meegewogen hangt af van de makelaar en de verhuurder. De werving en selectie van huurders is daarmee een ondoorzichtig proces. Omdat in dit proces subjectieve oordeelsvorming plaatsvindt, bestaat er risico op discriminatie. Vanwege het feit dat verhuur binnen de vrije sector ongereguleerd is en de selectiecriteria wisselend en vaag zijn, bestaat dit risico vooral hier. Bij sociale huur speelt dit weinig tot geen rol, omdat de toewijzing van woningen plaatsvindt via een transparant en gesystemiseerd model.

Discriminatie bij woningverhuur is een veelzijdig probleem dat vraagt om een aanpak op verschillende vlakken. Deze aanbevelingen zijn daarom gericht op een combinatie van het toetsen en monitoren van achterliggende oorzaken, toewerken naar meer reglementering binnen de vrije sector, bewustwording bij verschillende betrokken partijen en verder onderzoek om de aard en omvang van het probleem beter in kaart te brengen. Overkoepelend zijn de aanbevelingen bedoeld om bij diverse partijen en op verschillende niveaus meer urgentie te creëren voor het voorkomen en bestrijden van discriminatie bij woningverhuur. Waar relevant zijn de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek van de Radboud Universiteit meegenomen.

Neem mensenrechtelijke criteria als uitgangspunt bij de ontwikkeling van woonbeleid

De overheid is verantwoordelijk voor het waarborgen van de toegang tot huisvesting van een ieder. Met woonbeleid kan de gemeente vraag en aanbod beheersen.¹²² Het College voor de Rechten van de Mens bepleit om mensenrechtelijke criteria als uitgangspunt te nemen bij woonbeleid en zo te zorgen voor voldoende, betaalbare, kwalitatief goede en passende huisvesting. Dit staat bekend als de [mensenrechtelijke benadering](#). Om gelijke toegang tot huurwoningen te bevorderen is het van belang dat woonbeleid rekening houdt met factoren die deze gelijke toegang in de weg kunnen staan. Bestaand beleid zou bijvoorbeeld getoetst moeten worden op effect op de toegang tot huisvesting voor mensen in een kwetsbare positie, die meer risico lopen op discriminatie.

Monitor de toename van particuliere verhuurders op de woningmarkt

Door de toename van het aantal particuliere verhuurders, neemt het risico op discriminatie toe. Particuliere verhuurders zijn meer geneigd om risicomijdend gedrag te vertonen bij de selectie van huurders.¹²³ Subjectiviteit en vooroordelen spelen dan een grotere rol in het besluitvormingsproces waardoor kandidaten, die vanwege bepaalde persoonskenmerken eerder worden beschouwd als 'onbetrouwbare huurder', buiten de boot vallen. Het Radboud onderzoek ziet de toename van kleine particuliere huurders op landelijke niveau ook als risicofactor voor discriminatie.¹²⁴ Een recent

¹²² Zie hoofdstuk 6

¹²³ Zie hoofdstuk 4: Wat zijn de subjectieve elementen in het beslissingsproces?

¹²⁴ Böcker, A., Terlouw, A., Öxdemir, E. (2019). Discriminatie bij de verhuur van woningen? Een verkennend onderzoek naar verklaringen en de mogelijke aanpak. Nijmegen: Radboud Universiteit, p. 43.

onderzoek naar de groei van particuliere verhuurders bevat verschillende aanbevelingen voor beleid dat ervoor kan zorgen dat deze woningen onder andere niet te duur worden verhuurd om zo toegankelijkheid te bevorderen: [Buy-to-let - Gewikt en gewogen](#).

Bied vrijesectorwoningen van corporaties gereguleerd aan

Op dit moment worden de meeste vrijesectorhuurwoningen van corporaties ongereguleerd aangeboden via makelaars of op Funda. Hoewel de corporaties oorspronkelijk hadden afgesproken om ook vrijesectorwoningen via het transparante en gesystematiseerde aanbodmodel van Woonnet Rijnmond aan te bieden, maakt slechts een enkele corporatie hier gebruik van.¹²⁵ Ten tijde van deze veldverkenning loopt een onderzoek naar hoe vrijesectorwoningen in bezit van corporaties het beste aangeboden kunnen worden in de markt. Dit onderzoek biedt de gelegenheid om te verkennen wat voor afspraken er kunnen worden gemaakt om bij het aanbod van deze woningen subjectieve oordeelsvorming, en daarmee het risico op discriminatie, zo veel mogelijk in te perken. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek, zou ook verder onderzocht kunnen worden in hoeverre Woonnet Rijnmond opengesteld kan worden voor overige verhuurders, dus anders dan de corporaties, om woningen aan te bieden. Het Radboud onderzoek wijst ook op de meerwaarde van een transparant en gereguleerd toewijzingsstelsel om discriminatie tegen te gaan. In dat onderzoek wordt erop gewezen dat er diverse tussenvormen mogelijk zijn om het selectieproces van huurders beter te objectiveren. Hierbij kan gedacht worden aan gestandaardiseerde en geanonimiseerde formulieren voor kandidaat huurders of het anoniem aanleveren van gegevens aan verhuurders door makelaars.¹²⁶

Onderzoek mogelijkheden voor een objectieve screening van huurders

Makelaars lijken behoefte te hebben aan meer zekerheid over de juistheid van gegevens die kandidaat huurders aanleveren. Dit zou kunnen helpen bij het stimuleren van objectiviteit in de selectieprocedure. Een voorbeeld van een systeem om huurders te screenen door middel van overheidsgegevens is www.huurpaspoort.nl. Deze dienst wordt onder andere door woningcorporaties gebruikt bij de verhuur van vrije sector woningen. Op landelijk niveau lijkt er onder makelaars en brancheorganisaties eveneens behoefte te zijn aan betere screening van huurders. De Radboud onderzoekers geven aan dat er hierbij wordt gewezen op bestaande software die makelaars gebruiken om gegevens van kandidaat huurders te verifiëren.¹²⁷ Een voorbeeld van dergelijke software is te vinden op www.huurtoets.nl en www.huurcheck.nl. Er kan onderzocht worden of deze systemen kunnen bijdragen aan meer transparantie en objectiviteit bij de selectie van huurders.

Werk samen met partijen in binnen- en buitenland

Organisaties in Berlijn en België hebben ervaring met het effectief aanpakken van discriminatie bij woningverhuur. Een expertmeeting met deze partijen is een interessante start voor de volgende fase, waarin expertise uitgewisseld wordt over hoe een discriminatievrije cultuur bij woningverhuur bewerkstelligd kan worden en welke interventies wenselijk zijn. Organiseer daarnaast een commissie van Nederlandse experts op het gebied van wonen. Hierin kunnen bijvoorbeeld wetenschappers, oud-wethouders, vertegenwoordigers van huurders (Woonbond) en vertegenwoordigers van makelaars en verhuurders in plaatsnemen.

¹²⁵ Zie hoofdstuk 4: Hoe verloopt de werving en selectie voor vrijesectorwoningen van corporaties?

¹²⁶ Böcker, A., Terlouw, A., Öxdemir, E. (2019). Discriminatie bij de verhuur van woningen? Een verkennend onderzoek naar verklaringen en de mogelijke aanpak. Nijmegen: Radboud Universiteit, p. 80.

¹²⁷ Böcker, A., Terlouw, A., Öxdemir, E. (2019). Discriminatie bij de verhuur van woningen? Een verkennend onderzoek naar verklaringen en de mogelijke aanpak. Nijmegen: Radboud Universiteit, p. 81.

Sluit een charter af

Het is van belang om samenwerking te bestendigen door verantwoordelijkheden vast te leggen. Een voorbeeld van een samenwerkingsovereenkomst tussen een gemeente en de sector is de Charter van Gent.¹²⁸ Het charter in Gent bestaat uit een reeks van afspraken waarmee de sector en de Stad Gent zich verplichten om een meer toegankelijke huurmarkt te creëren. In Gent wordt naast het uitvoeren van praktijktesten, ingezet op informatievoorziening en sensibilisering door middel van gesprekken en training. Een ander interessant voorbeeld is de Berlijnse aanpak, waarin de samenwerking tussen de verschillende actoren bij woningverhuur wordt vormgegeven middels dialogotafels.

Verbeter de informatievoorziening

Voor huurders

Verbeter door middel van een folder en/of campagne de kennis bij (aspirant-)huurders over wat wel en niet is toegestaan bij de selectie van huurders. Hiermee wordt het bewustzijn onder huurders over discriminatie bij woningverhuur vergroot en de meldingsbereidheid van huurders met een discriminatie-ervaring verbeterd.¹²⁹ Onderdeel van het informatiemateriaal is een instructie voor het verzamelen van bewijsmateriaal van discriminatie bij woningverhuur door middel van een eigen 'praktijktest'. Unia in België werkt met een dergelijke instructie: [Raciale discriminatie op de huisvestingsmarkt: hoe bewijs je het?](#)

Voor verhuurders

Vul de [folder Richtlijnen voor goed verhuurderschap](#) aan met extra informatie over wat wel en niet is toegestaan bij de werving en selectie van huurders; wanneer hierbij sprake is van discriminatie; welke informatie wel en niet van huurders mag worden gevraagd op grond van de nieuwe privacywetgeving; hoe subjectiviteit zoveel mogelijk kan worden voorkomen bij de selectie van huurders. De Radboud onderzoekers wijzen ook op het belang van voorlichting onder verhuurders over inhoud van de gelijkebehandelingswetgeving en de betekenis daarvan in de praktijk.¹³⁰

Voor makelaars

Informeer makelaars over hun verantwoordelijkheid als het gaat om het voorkomen van discriminatie bij woningverhuur en over de mogelijkheden om discriminatie aan te pakken binnen de sector. Dit kan in de vorm van bijeenkomsten of trainingen eventueel in combinatie met een digitale applicatie (e-learning of App) om het thema op de agenda te houden. Om discriminatie op de arbeidsmarkt tegen te gaan voert RADAR dergelijke trainingen uit voor uitzendbureaus: [Workshops & trainingen arbeidsmarkt](#). Daarnaast heeft RADAR een App ontwikkelt waarmee intercedenten op een laagdrempelige manier hun kennis over discriminatie bij werving en selectie actueel kunnen houden. Ook kan een specifieke folder voor makelaars worden opgesteld met soortgelijke informatie als in de folder voor verhuurders, aangevuld met tips over hoe subjectieve oordeelsvorming over huurders tegen te gaan en hoe om te gaan met een discriminerend verzoek van een verhuurder. Het Radboud onderzoek benadrukte hierbij de mogelijkheid om het onderwerp discriminatie onderdeel te maken van de opleiding van makelaars. Dit zou het meest effectief zijn als makelaar weer een beschermd beroep zou worden met opleidingseisen.¹³¹

¹²⁸ Zie hoofdstuk 7.1

¹²⁹ Voorbeelden zijn: de Berlijnse folder gemaakt door Fair Mieten, Fair Wohnen 'Wohnen in Berlin'; de folder van UNIA in België 'Discriminatie op de huisvestingsmarkt'. [Deze laatste folder wordt ook aangeraden in het Radboud onderzoek.](#)

¹³⁰ Böcker, A., Terlouw, A., Öxdemir, E. (2019). Discriminatie bij de verhuur van woningen? Een verkennend onderzoek naar verklaringen en de mogelijke aanpak. Nijmegen: Radboud Universiteit, p. 96.

¹³¹ Böcker, A., Terlouw, A., Öxdemir, E. (2019). Discriminatie bij de verhuur van woningen? Een verkennend onderzoek naar verklaringen en de mogelijke aanpak. Nijmegen: Radboud Universiteit, p. 96.

Voor de gemeente

Informeer de gemeenteraad van Rotterdam in een of meerdere bijeenkomsten over discriminatie bij woningverhuur en effectieve manieren om dit aan te pakken. Geef de raad inzicht in de omgevingsfactoren die kunnen bijdragen aan discriminatie bij woningverhuur en de mogelijkheden om als gemeente/raadsleden hier actie op te ondernemen. Deze informatiebijeenkomsten kunnen zo nodig herhaald worden in andere gemeenten.

Voer praktijktesten uit

Praktijktesten in de vorm van correspondentietesten (eventueel in combinatie met mystery calls) kunnen op drie verschillende manieren ingezet worden. Allereerst kunnen huurders zelf een test uitvoeren bij vermoedens van discriminatie bij woningverhuur, zie hiervoor de aanbeveling 'Informatievoorziening voor huurders'. Ten tweede, kunnen praktijktesten ingezet worden als onderzoeksmethode om in kaart te brengen in hoeverre er sprake is van discriminatie bij woningverhuur. Aan deze twee soorten praktijktesten kan de gemeente direct vervolg geven. Voor Rotterdam is het relevant om tenminste te testen op de grond herkomst/huidskleur en de grond nationaliteit. Deze laatste heeft betrekking op het grote aandeel expats dat een huurwoning zoekt in Rotterdam.

Een derde manier, die in een later stadium uitgevoerd kan worden, is om praktijktesten in te zetten om discriminerende makelaars te sanctioneren. Hierbij is het belangrijk dat het binnen een veranderingsstrategie gebeurt en met draagvlak vanuit de verschillende actoren die bij woningverhuur betrokken zijn. Er moeten bovendien middelen en methoden zijn om de uitkomsten van testen op te volgen, bijvoorbeeld door eventuele sancties toe te passen. Het uitvoeren van praktijktesten, eventueel in combinatie met sanctionering is ook in het Radboud onderzoek genoemd als optie.¹³²

Verplicht makelaars, grote verhuurders en woningcorporaties om het eigen handelen te laten beoordelen door het College voor de Rechten van de Mens

Makelaars, grote verhuurders, of woningcorporaties kunnen het eigen beleid laten toetsen door aan het College een oordeel omtrent het eigen handelen te vragen. Het College beoordeelt dan of in het beleid sprake is van verboden onderscheid (discriminatie) en geeft aanbevelingen. Meer informatie is te vinden op de [website van het College](#).

Onderzoek het perspectief van huurders

Deze veldverkenning gaat slechts over het perspectief van makelaars en corporaties in Rotterdam. Tot op heden is er slechts beperkt onderzoek uitgevoerd naar discriminatie-ervaringen van (aspirant-)huurders bij een zoektocht naar een woning in de sociale en vrije sector. Doel van eventueel vervolgonderzoek is om een completer beeld te krijgen van (mogelijke) discriminatie bij woningverhuur. Dit is zowel interessant op kwalitatief als op kwantitatief niveau. Kwalitatief om beter te weten wat de ervaringen van woningzoekenden zijn en welke copingstrategieën woningzoekenden inzetten om in aanmerking te komen voor een woning. Kwantitatief onderzoek is relevant door op grote schaal te analyseren hoe mensen met verschillende kenmerken aan een woning komen en hoe lang zij zoekend zijn. Hierbij moet ook worden gekeken naar digitale datasystemen en in hoeverre deze van invloed zijn op de zoektocht van een huurder naar een woning en of discriminerende algoritmen een rol spelen.

¹³² Böcker, A., Terlouw, A., Öxdemir, E. (2019). Discriminatie bij de verhuur van woningen? Een verkennend onderzoek naar verklaringen en de mogelijke aanpak. Nijmegen: Radboud Universiteit, p. 84, 98.

Onderzoek het face-to-face contact tussen makelaar/verhuurder en huurder

In deze veldverkenning is niet onderzocht hoe het face-to-face contact verloopt tussen een makelaar/verhuurder en een huurder tijdens een woningbezichtiging. In een vervolgonderzoek is het relevant om dit contactmoment onder de loep te nemen. Hoe verlopen woningbezichtigingen? Hoe ervaren verschillende huurders deze bezichtigingen? En in hoeverre kan het contact tijdens een bezichtiging bijdragen aan het verminderen van stereotypen over kandidaat-huurders? Dit onderzoek is een goede aanvulling op bijvoorbeeld praktijktesten, aangezien die zich met name richten op het uitgenodigd worden voor een bezichtiging en niet zozeer op de keuze voor een huurder door een verhuurder.¹³³

¹³³ Zie hoofdstuk 8.2