

Aan de gemeenteraad

Datum : 25 januari 2022
Zaaknummer : 626982
Contactpersoon : Bram van Oudheusden
Telefoonnummer : 026-3772274

Onderwerp: Onderzoek naar discriminatie op de woningmarkt

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van het onderzoek 'Discriminatie op de Arnhemse woningmarkt – praktijktesten in de particuliere huursector' van onderzoeksbureau RIGO. Bijgevoegd zijn de volledige onderzoeksrapportage en een samenvattende infographic.

Inleiding

In Arnhem dient iedereen als gelijkwaardig gezien en behandeld te worden en zou iedereen zich vrij en veilig moeten voelen om volledig zichzelf te kunnen zijn. Helaas is dit nog niet altijd het geval. Arnhemmers krijgen nog regelmatig met racisme en discriminatie te maken. Ook op de woningmarkt vindt discriminatie, racisme en uitsluiting plaats. Dat is onacceptabel, omdat eenieder gelijke kansen moet hebben op een fatsoenlijke en betaalbare woning in een fijne leefomgeving. Discriminatie is dan ook per wet verboden en strafbaar.

In maart 2021 stelde de fractie GroenLinks [Artikel 44-vragen](#) over discriminatie op de woningmarkt. Hierop volgden enkele aanvullende vragen van de fracties van GroenLinks, ChristenUnie en D66. Bij de beantwoording van de artikel 44-vragen gaven we aan dat we voor Arnhem een actiegericht onderzoek zouden uitvoeren om een beter beeld te krijgen van de problematiek van discriminatie op de woningmarkt. We constateerden destijds dat het aantal meldingen bij Vizier en Het Huurdershuis laag was, maar dat het aantal meldingen geen compleet beeld geeft van de omvang van discriminatie op de woningmarkt. Een andere belangrijke reden om een actiegericht onderzoek uit te zetten, was dat van dit type onderzoek een preventieve werking uitgaat.

Onderzoek naar discriminatie op de woningmarkt

De afgelopen jaren is uit diverse nationale en lokale onderzoeken gebleken dat discriminatie binnen de particuliere huursector regelmatig voorkomt. In 2018 toonde de Groene Amsterdammer aan dat veel verhuurmakelaars in Nederland bereid zijn om te discrimineren. Om in Arnhem discriminatie op de woningmarkt in kaart te brengen heeft onderzoeksbureau RIGO gedurende de tweede helft van 2021 praktijktesten uitgevoerd in de vorm van mystery calls en mystery mails. Hierbij stond discriminatie op



basis van etnische achtergrond en op basis van seksuele geaardheid centraal. Het onderzoek richtte zich op (zelfstandige) woningen in de particuliere huursector.

Helaas brengen de resultaten van het onderzoek dat door RIGO is uitgevoerd naar voren dat discriminatie ook op de Arnhemse woningmarkt veelvuldig voorkomt. In het onderzoek valt onder andere te lezen dat ongeveer 48% van de verhuurmakelaars in Arnhem bereid is om op verzoek van de opdrachtgever te discrimineren op basis van niet-westerse migratieachtergrond en dat 69% van de verhuurmakelaars bereid is om te discrimineren op basis van seksuele geaardheid. Ook verder in het verhuurproces vindt discriminatie plaats. Uit het onderzoek blijkt dat woningzoekenden met namen die geassocieerd worden met een niet-westerse migratieachtergrond bij het selectieproces worden benadeeld ten opzichte van woningzoekenden met namen die geassocieerd worden met een Nederlandse achtergrond. Ook worden man-man koppels en vrouw-vrouw koppels benadeeld ten opzichte van man-vrouw koppels.

Particuliere huursector

Het onderzoek van RIGO richtte zich op de huurwoningen in de particuliere huursector. Hoewel eigendom vrijwel het meest omvattende recht is dat iemand kan hebben en woningeigenaren veel contractvrijheid hebben, geldt uiteraard ook in de particuliere huursector dat discriminatie niet is toegestaan en dat het strafbaar is.

Bij het onderzoek zijn sociale huurwoningen van woningcorporaties niet meegenomen. Toewijzing van deze woningen vindt op een transparante wijze plaats op basis van regels die zijn vastgelegd in de Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2020. Woningen worden toegewezen op basis van loting of op basis van meettijd en urgentie via Entree.

Vanuit de kamerverhuurmarkt zijn signalen bekend dat internationale studenten met regelmaat worden uitgesloten voor bezichtigingen. Een reden hiervoor kan zijn dat er taalbarrières bestaan met andere bewoners in studentenhuizen, maar discriminatoire motieven zijn niet uit te sluiten. Bij de beantwoording van de ingediende artikel 44-vragen 'Woonruimte voor internationale studenten' gaan we in op de huisvestingskansen van deze specifieke groep.

Tegengaan van discriminatie op de woningmarkt

Het is ontoelaatbaar dat discriminatie op de Arnhemse woningmarkt veelvuldig plaatsvindt, daarom zullen we een aantal acties ondernemen. Ten behoeve van het onderzoek hadden we al aan RIGO gevraagd of zij voorbeelden van maatregelen in de rapportage konden benoemen die gemeenten eventueel kunnen nemen om discriminatie op de woningmarkt te voorkomen of aan te pakken. Suggesties hiertoe worden benoemd in hoofdstuk 4 van het rapport.

Om discriminatie op de woningmarkt aan te pakken, zullen we de volgende acties uitvoeren:

- *Registratie- en/of vergunningsplicht:* Gemeenten hebben op dit moment nog niet de bevoegdheid om verhuurders en/of verhuurmakelaars te beboeten of om de exploitatie te



verbieden als blijkt dat zij discrimineren. De Tweede Kamer behandelt binnenkort het 'wetsvoorstel goed verhuurderschap' dat hier verandering in kan brengen. Als dit wetsvoorstel wordt aangenomen, krijgen gemeenten de mogelijkheid om een gebiedsgerichte verhuurdervergunning te introduceren om malafide verhuurderschap tegen te gaan. In die gevallen moet een verhuurder een vergunning aanvragen en zich houden aan de daarin gestelde voorwaarden. In het wetsvoorstel is opgenomen dat een vergunning ingetrokken kan worden als blijkt dat een verhuurder discrimineert.

In Arnhem zullen we als deze wet van kracht wordt ook inzetten op het introduceren van een Arnhemse vergunningsplicht voor verhuurders. Uiteraard zal in het Arnhemse vergunningsbeleid ook het aanpakken van discriminatie worden meegenomen.

- *Afspraken met het Rijk:* Gelet op de omvang van het probleem hebben al verschillende gemeenten het Rijk opgeroepen om een aanpak landelijk te coördineren. Met het ministerie zullen wij in gesprek gaan om voor Arnhem ruimte te verkrijgen om te experimenteren met deze landelijke aanpak. Gemeente Utrecht is bijvoorbeeld aangewezen als proeftuingemeente, waarbij deze gemeente mag experimenteren met een meldingsplicht waarbij een verhuurmakelaar een discriminerend verzoek van een verhuurder moet melden. Ook wij willen gebruik maken van deze experimenteerruimte.

We merken hierbij op dat een verzoek om deel te nemen aan landelijke pilots over goed verhuurderschap in een eerder stadium niet werd gehonoreerd. Dit verzoek betrof echter de volle breedte van onze aanpak (waarvan discriminatiebestrijding één onderdeel is). Een nieuwe aanvraag zal zich richten op de nieuwe inspanningen vanuit het Rijk om discriminatie op de woningmarkt te voorkomen.

- *Voorlichting en afspraken met de sector:* Om discriminatie op de woningmarkt in de toekomst te voorkomen zullen we de resultaten delen met verhuurders en verhuurmakelaars en hun koepelorganisaties en met hen in gesprek gaan hierover. Het tegengaan van discriminatie vormt al onderdeel van onze aanpak goed verhuurderschap. Hierbij zullen we (blijven) benadrukken dat elke vorm van discriminatie strafbaar en onacceptabel is. Daarnaast zullen we bespreken hoe we kunnen samenwerken om processen rondom selectie en toewijzing eerlijker en inclusiever te laten verlopen.

Omdat verhuurmakelaars niet bij de aanpak goed verhuurderschap zijn betrokken, maken we aanvullend met makelaars en hun branchevereniging afspraken om een gedragscode op te stellen, waarvan maatregelen om discriminatie tegen te gaan onderdeel zijn. Als gemeente kunnen we in het vervolg verhuurmakelaars uitlichten die werken volgens deze code ('faming').

- *Herhaling van onderzoek:* Omdat van praktijktesten een preventieve werking uitgaat, zullen we met regelmaat soortgelijke onderzoeken op basis van mystery calls en mystery mails herhalen. Door het herhalen van onderzoek en het delen van de resultaten hopen we de sector scherp te houden.
- *Voorlichting van huurders en het vergroten van de meldingsbereidheid:* Mensen die discriminatie ervaren of het vermoeden hebben dat zij worden gediscrimineerd op de woningmarkt moedigen we vooral aan tot het maken van meldingen bij antidiscriminatievoorziening Vizier en het doen van aangifte. In het actieplan 'Vrij zijn in Arnhem' is onder andere als ambitie opgenomen om de



meldingsbereidheid verder te vergroten en om ervoor te zorgen dat Arnhemmers beter de weg kennen naar instanties om melding te maken. We nemen 'discriminatie op de woningmarkt' mee in onze aanpak. Op de gemeentelijke website zullen we een pagina voor huurders en woningzoekenden ontwikkelen, waarbij we huurders willen voorlichten over hun rechten, plichten en hun de weg wijzen naar instanties om misstanden aan te pakken. Dit kan uiteraard zowel situaties betreffen waarin huurders te hoge huren betalen, als situaties waarbij zij discriminatie ervaren.

Hoogachtend
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlagen

- 'Discriminatie op de Arnhemse woningmarkt – praktijktesten in de particuliere huursector'
- Infographic met de onderzoeksresultaten