

Vergaderjaar 2019–2020

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 577

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR MILIEU EN WONEN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 november 2019

Prettig wonen betekent in Nederland ook gelijke kansen op een woning voor iedereen, zonder te kijken naar afkomst, sekse, geloof en dergelijke. Net als uw Kamer ben ik van mening dat discriminatie op de woningmarkt een ernstig probleem is dat gezamenlijk en met kracht bestreden moet worden. De gevolgen van deze discriminatie raken niet alleen de mensen die gediscrimineerd worden, maar ook de samenleving als geheel. Discriminatie op de woningmarkt steekt des te meer omdat wonen een elementaire voorziening is voor het opbouwen van een bestaan. Tevens stel ik vast dat de aanpak een lange adem vergt en de inzet van alle betrokken partijen. Ik apprecieer daarom ook bijzonder dat enkele gemeenten, zoals Rotterdam, Amsterdam, Utrecht en Eindhoven, zelf activiteiten op dit onderwerp in gang zetten. In aanvulling op mijn algehele aanpak van discriminatie op de woningmarkt die ik hieronder weergeef, bezie ik op welke wijze mijn ministerie deze gemeenten daarbij behulpzaam kan zijn.

Mijn aanpak van discriminatie op de woningmarkt kan als volgt worden samengevat:

- Inzet op diverse vormen van bewustwording:
 - Voorlichting aan verhuurders en makelaars/bemiddelaars, zodat scherp wordt wat wel en wat niet mag;
 - Bezien of dit onderwerp in opleiding en bijscholing en interne gedragscodes van koepels van makelaars voldoende aandacht en plaats heeft gekregen;
 - Deelnemen aan bijeenkomsten van koepels van makelaars om de aanpak voor het voetlicht te brengen;
 - Voorlichting bestemd voor potentiële huurders;
- Inzet op vormen van screening van potentiële huurders die de risico's voor verhuurders beperkt en discriminatie tegengaat;
- Inzet op onderzoek met behulp van mystery guests en praktijktests om bewustwording te bevorderen. De resultaten zullen waar mogelijk worden teruggekoppeld naar de NVM en VBO;

- Inzet op betere aangifte- of meldingsbereidheid door voorlichting als genoemd en in samenwerking met gemeenten de bekendheid verbeteren van meldpunten;
- Inzet op enkele pilots bij grote steden om best practices te verzamelen en elkaar te versterken.

Zoals ik in mijn brief van 9 november 2018¹ heb aangekondigd, is er een onderzoek uitgevoerd naar discriminatie op de woningmarkt door de Radbouduniversiteit in Nijmegen², het rapport is bijgevoegd. Het rapport geeft een goed inzicht in welke vormen van discriminatie voorkomen, wat er wel en wat er niet mag bij de verhuur van woningen en welke mogelijkheden er zijn om dit verschijnsel beter in beeld te krijgen en beter te bestrijden. Het rapport eindigt met een aantal conclusies. Deze conclusies neem ik mee in mijn verdere aanpak van discriminatie op de woningmarkt.

Ik vat deze conclusies kort samen:

- Een belangrijke factor die discriminatie op de woningmarkt bevordert is de krapte op deze markt;
- Ook is het voor verhuurders, makelaars en potentiële huurders niet eenvoudig te doorgronden wat wel en wat niet mag op grond van de anti-discriminatie wetgeving;
- Oppervlakkig gezien speelt het probleem niet erg, zo melden respondenten. Dit wordt bevestigd door meldpunten, waaronder het College voor de Rechten van de Mens en interne tuchtcolleges van Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en VBO, Vereniging voor makelaars en taxateurs (VBO). Zij ontvangen weinig tot geen meldingen over dit soort discriminatie;
- De belangrijkste overwegingen bij de selectie van potentiële huurders zijn dat de huur moet kunnen worden voldaan en dat risico's moeten worden vermeden. Bij dat laatste gaat het dan vooral om misbruik van de woning, overbewoning, schade en mogelijke overlast;
- Ook melden respondenten dat de sterke huurbescherming een reden is om streng te zijn bij de selectie: als je eenmaal een huurder hebt, is het niet eenvoudig er vanaf te komen, ook niet in geval van bijvoorbeeld overlast;
- Het onderzoek geeft een overzicht van de mogelijke beleidsinstrumenten. Het begint bij verschillende vormen van bewustwording, waaronder voorlichting, opleiding en gedragscodes. Uiteraard komen ook mystery calls (een makelaar krijgt een verzoek om te discrimineren) en praktijktests (mensen met een verschillende achtergrond reageren op de zelfde advertentie) aan de orde, alsmede mogelijkheden om klachten te melden of aangifte te doen. Deze instrumenten hebben alle voor- en nadelen;
- De onderzoekers doen daarnaast zelf enkele suggesties: voer een motiveringsplicht bij afwijzing in, stimuleer het indienen van een verzoek om oordeel over het eigen handelen bij het College voor de Rechten van de Mens, overweeg een centraal meldpunt en overweeg nader onderzoek.

Met het aanbieden van het rapport van de Radbouduniversiteit kom ik mijn toezegging na uit het plenaire debat over discriminatie op de woningmarkt op 26 maart 2019. Ik heb toen tevens toegezegd of, en zo ja hoeveel, meldingen er zijn op dit onderwerp bij het Openbaar Ministerie en politie. Uit het rapport blijkt, hoofdstuk 5, dat het aantal meldingen over discriminatie bij bedrijfsmatige verhuur van woonruimte niet apart

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 439.

² Rapport «Discriminatie bij de verhuur van woningen?», A. Böcker, A. Terlouw en E. Özdemir, Radbouduniversiteit Nijmegen, 21 oktober 2019. Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

wordt geregistreerd. Derhalve zijn hierover geen gegevens beschikbaar. In de beschikbare jurisprudentie is geen rechtelijke uitspraak over dit onderwerp beschikbaar.

Het stenogram van uw Kamer dat op 16 april 2019 aan mij is gestuurd, (Handelingen II 2018/19, nr. 75, item 26), bevat het verzoek om een brief inzake de voortgang op het onderwerp discriminatie op de woningmarkt. Hierbij voldoe ik aan dat verzoek.

Op 26 maart 2019 had ik een Algemeen Overleg met uw Kamer over dit onderwerp. In het daarop volgende Verslag Algemeen Overleg (Handelingen II 2018/19, nr. 66, item 20) zijn vier moties aangenomen. Over de uitvoering van deze moties heb ik diverse keren gesproken met partijen uit de sector, onder andere met de NVM en VBO. In deze brief geef ik weer welke afspraken ik over de uitvoering van deze moties heb gemaakt, waarbij ik gebruik maak van de inzichten die het onderzoek van de Radbouduniversiteit heeft gebracht.

De eerste motie³, van de leden Smeulders (GL), Gijs van Dijk (PvdA), Jasper van Dijk (SP) en Azarkan (DENK), vraagt te verkennen hoe het selectieproces voor het selecteren van een potentiële huurder transparant kan worden gemaakt waardoor het eenvoudiger wordt om eventuele discriminatie te bewijzen. Ook in het onderzoek is deze mogelijkheid genoemd.

Allereerst stel ik vast dat vrijwel alle partijen het van belang vinden dat de screening en selectie van huurders objectiever en transparanter wordt. Daarmee worden twee belangen gediend: allereerst worden discriminerende werkwijzen minder eenvoudig en ook kan beter worden geborgd dat kwaadwillende huurders minder makkelijk aan een woning komen. Ik zoek, samen met de sector, naar een werkwijze waarmee aan beide belangen tegemoet wordt gekomen. Ik denk daarbij aan huurdersprofielen zonder foto en naam, eventueel met gebruik van externe partijen die de screening uitvoeren. Ook de ervaringen met het Huurderspaspoort zijn interessant hierbij. Daarbij is van belang dat toegang tot de juiste gegevens ontstaat. NVM en VBO verwachten dat als het punt van de kwaadwillende huurders is gewaarborgd, de neiging om bepaalde bevolkingsgroepen uit te sluiten sterk zal verminderen. Samen met de sector onderzoek ik mogelijkheden om via betere screening discriminatie te verminderen.

De leden Van Eijs (D66), Gijs van Dijk (PvdA), Smeulders (GL) en Yeşilgöz-Zegerius (VVD) dienden een motie⁴ in om in overleg met de sector en andere overheden een pilot te starten waarin wordt onderzocht of mystery guests of mystery calls een goede manier zijn om discriminatie op de woningmarkt op te sporen en aan te tonen. De derde motie die ik hier aan de orde wil stellen, is ingediend door de heer Azarkan (DENK)⁵. Deze motie verzoekt mij er bij de brancheorganisaties op aan te dringen om makelaars die aangesloten zijn en de wet overtreden, te royeren.

De onderzoekers van de Radbouduniversiteit zijn minder enthousiast over onderzoek met mystery guests. Zij wijzen er op dat zo'n onderzoek slechts de intentie tot discrimineren kan aantonen en alleen dergelijk gedrag van de makelaar in beeld brengt. De onderzoekers zien meer heil in praktijktests, al hebben ze daar ook geen hoge verwachtingen van, met name wat betreft de mogelijkheden om discriminerende (kleine) verhuurders en makelaars te bestraffen.

³ Kamerstuk 32 847, nr. 508.

⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 515.

⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 510.

Ik wil toch de motie die om een pilot vraagt wat betreft de inzet van mystery guests en mystery calls om discriminatie op de woningmarkt op te sporen, uitvoeren. Mijn overweging hierbij is niet om discriminatie op te sporen en aan te tonen of de omvang ervan te kunnen vaststellen. Wel denk ik dat met een dergelijk onderzoek de bewustwording kan worden bevorderd en er mogelijk een afschrikwekkend effect van uitgaat. Ik ben daarom voornemens om vanaf volgend jaar regelmatig een mystery guest en praktijktests onderzoek onder makelaars en bemiddelaars te laten doen. Het gaat hier zowel om leden van NVM en VBO als om makelaars en bemiddelaars die niet bij deze brancheorganisaties zijn aangesloten. De brancheorganisaties worden geïnformeerd over welke van hun leden bereid blijken tot discriminatie. Hierdoor kunnen de brancheorganisaties passende maatregelen nemen tegen deze leden, hetgeen ik ook van ze verwacht en met ze heb afgesproken. Ik bezie op welke wijze verhuurders in een dergelijk onderzoek kunnen worden meegenomen. Hier is een verband met de uitvoering van de motie van de heer Azarkan. Ik heb, conform de motie, bij NVM en VBO aangedrongen op het aanpakken van aangesloten makelaars die de wet overtreden en NVM en VBO gaven te kennen dat dit reeds hun beleid is. Omdat er nagenoeg geen meldingen van discriminatie (of andere wetsovertredingen) bij deze organisaties binnenkomen, en de bewijslast bovendien moeilijk rond te krijgen is, is dit in de praktijk echter (nog) niet voorgekomen. En hier ligt het verband met het mystery guest onderzoek dat ik vanaf 2020 wil uitvoeren: dat levert immers mogelijk leden op van NVM of VBO die aangeven bereid te zijn discriminerende handelingen te verrichten. NVM en VBO geven aan bereid te zijn consequenties, op zijn minst een goed gesprek, te verbinden aan het «zakken» voor de test met behulp van mystery guests en mystery calls. Ook willen deze organisaties stimuleren dat op basis van de onderzoeksresultaten klachten ingediend worden bij de onafhankelijke tuchtrechter. Afhankelijk van de specifieke omstandigheden zijn zij bereid om zelf als (mede-)klager op te treden.

Tot slot hebben de leden Van Eijs (D66), Smeulders (GL) en Gijs van Dijk (PvdA) een motie⁶ ingediend die verzoekt om in overleg met de sector te onderzoeken hoe een actieve meldplicht voor bemiddelaars en makelaars op de woningmarkt kan worden ingesteld van discriminerende verzoeken die bij hen binnenkomen.

Dergelijke verzoeken van verhuurders zijn illegaal. Als verhuurders weten dat makelaars en bemiddelaars verplicht zijn discriminerende verzoeken te melden, heeft dit mogelijk een afschrikwekkende werking.

Allereerst merk ik op dat de eerder besproken moties de werkzaamheden en handelwijzen van verhuurmakelaars en -bemiddelaars betreffen. Deze laatste motie vraagt om het aanpakken van illegale verzoeken van verhuurders. Uit het onderzoek van de Radbouduniversiteit blijkt dat makelaars aangeven slechts zelden dergelijke verzoeken te ontvangen. Ook heb ik twijfel of een dergelijke verplichting, die een wettelijke basis behoeft om ook de niet-georganiseerden te bereiken, handhaafbaar is. Niettemin blijf ik met de brancheorganisaties in gesprek over een dergelijke meldplicht. Daarnaast onderzoek ik hoe de meldingsbereidheid van daadwerkelijke discriminatie kan worden bevorderd. De middelen die ik hiervoor in wil zetten zijn onder meer, ook aansluitend op de resultaten van het onderzoek van de Radbouduniversiteit: voorlichting aan huurders zodat die beter op de hoogte zijn van de mogelijkheden voor het indienen van een klacht, voorlichting aan verhuurders zodat die beter op de hoogte zijn van wat mag en wat niet mag en overleg met gemeenten zodat die de gemeentelijke voorzieningen voor antidiscriminatie beter voor het

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 513.

voetlicht kunnen brengen van potentiële huurders. NVM en VBO hebben aangegeven op dit punt samen met mij te willen acteren.

Vertegenwoordigers van mijn ministerie nemen deel aan bijeenkomsten van makelaars en presenteren daar mijn aanpak. Op die wijze verwacht ik het draagvlak bij de sector voor de bestrijding van discriminatie op de woningmarkt te vergroten.

De hierboven beschreven aanpak richt zich voor een deel op de leden van NVM en VBO. De organisatiegraad van verhuurmakelaars en -bemiddelaars is, zoals gezegd, zodanig dat hiermee slechts een minderheid van rond de 20% van de verhuurmakelaars en -bemiddelaars wordt bereikt. Om die reden onderzoek ik samen met de brancheorganisaties de mogelijkheden om de organisatiegraad te verhogen.

Ik ben mij er van bewust dat de hier beschreven aanpak zich vooral richt op makelaars en bemiddelaars en minder op de verhuurders zelf. Veel (maar niet alle) verhuurders in de private sector maken voor de verhuur gebruik van makelaars en bemiddelaars. Echter er zijn ook specifieke maatregelen gericht op de verhuurders. Deze maken onderdeel uit van de brede aanpak Goed verhuurderschap, waarover ik u bij brief van 9 november 2018⁷ berichtte. Organisaties van verhuurders, IVBN, NVG.nl en Vastgoed Belang, hebben zich bij deze aanpak aangesloten.

Ook in de sociale huurwoningmarkt kan het verschijnsel van discriminatie voorkomen. De systematiek, waarmee veruit de meeste woningen worden verhuurd, toewijzing op basis van wachttijd of inschrijvingsduur, vormt een belangrijke waarborg. Los van de systematiek zijn er instrumenten om mogelijke misstanden aan te pakken in dit deel van de huursector. In lijn hiermee beoog ik grip te krijgen op de private huursector met op deze situatie toegespitste instrumenten zoals in deze brief beschreven. Hiermee kan een systeem ontstaan voor de gehele huursector, waarmee recht wordt gedaan aan de zorg van uw Kamer, die ik, zoals ik al aangaf, met uw Kamer deel.

In het kader van de aanpak Goed Verhuurderschap zal ik uw Kamer jaarlijks informeren over de voortgang.

De Minister voor Milieu en Wonen,
S. van Veldhoven-van der Meer

⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 439