

Onderzoeksrapport 2020: Discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt



Academie van de **Stad**



Gemeente Utrecht

Desi Gielkens & Franka Wegkamp

20 december 2020, Utrecht

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	3
Introductie	6
Aanleiding onderzoek	6
Inleiding	6
Onderzoeksopzet en onderzoeksvraag	8
Afbakening	8
Discriminatiegronden	9
Theoretisch kader	10
Definitie	10
Soorten discriminatie	10
Voorgaand onderzoek	11
Woningmarktdiscriminatie op grond van etnische afkomst	11
Woningmarktdiscriminatie op grond van seksuele gerichtheid	12
Woningmarktdiscriminatie op grond van fysieke beperking	13
Nederlands onderzoek naar woningmarktdiscriminatie	13
Ontwikkelingen	16
Ontwikkelingen Utrechtse woningmarkt.	16
Ontwikkelingen beleidskader	17
Methoden	19
Procedure	19
Participanten	19
Dataverzameling	20
Factoren	26
Statistische analyse	27
Resultaten	28
Analyse van de variabelen	28
Correspondentietest en mystery calls 'etniciteit'	29
Correspondentietesten	29
Mystery calls	31
Correspondentietest en mystery calls 'seksuele gerichtheid'	33
Correspondentietesten	33
Mystery calls	34
Correspondentietest en mystery calls 'Fysieke beperking'	37
Correspondentietesten	37
Mystery calls	38
Verdiepende interviews	39

Conclusie	41
Verklaring	43
Limitaties	44
Aanbevelingen	46
Aanpak gemeente Gent als basis voor aanbeveling 2019/2020	46
Aanbevelingen op basis van huidig onderzoek	47
Tot slot	50
Bijlage 1 memo 'keuze onderzoeksgronden'	51
Bijlage 2 'script mystery calls'	56
Bijlage 3 'script interviews'	57

Managementsamenvatting

Aanleiding

Dit onderzoeksrapport is een vervolg op het onderzoeksrapport over discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt uit 2019. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd in opdracht van de afdeling Wonen van de gemeente Utrecht. De aanleiding voor deze opdracht is de motie "Aanpak discriminatie op de woningmarkt" (2018/136). Hierin werd de Utrechtse gemeenteraad onder andere opgedragen om (structureel) te rapporteren over woningmarktdiscriminatie.

Onderzoeksvraag

In dit onderzoek staat de volgende onderzoeksvraag centraal, waarbij zowel het handelen van makelaars als particuliere verhuurders wordt onderzocht:

"In welke mate is er in 2020 sprake van discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt (ten opzichte van 2019)?"

Methoden

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van twee verschillende onderzoeksmethoden om de mate van discriminatie op de particuliere huurwoningmarkt in kaart te brengen. Ten eerste werden er correspondentietesten uitgevoerd, waarbij verhuurders schriftelijk gecontacteerd werden naar aanleiding van een advertentie van een zelfstandig woonruimte. Hierbij ontvingen verhuurders een reactie van twee kandidaat-huurders, die verschilden in etniciteit/seksuele gerichtheid/fysieke beperking. Ten tweede werd er door middel van mystery calls onderzocht of makelaars bereid zijn om in te gaan op een discriminerend verzoek van een verhuurder. Voor zowel de correspondentietesten als de mystery calls werden de resultaten van 2020 vergeleken met de eerder verkregen resultaten uit het voorgaande onderzoek uit 2019. Daarnaast zijn er ook een zestal telefonische interviews gehouden, om onder andere meer inzicht te verkrijgen in de motivaties van makelaars om wel of niet in te gaan op een discriminerend verzoek.

Resultaten

Voor de correspondentietesten met betrekking tot etniciteit is er in totaal op 142 particuliere huurwoningen gereageerd. Deze correspondentietest toont aan dat kandidaten met een niet-westers klinkende naam in 12,7% van de gevallen gediscrimineerd worden (significant, $p < 0,001$). In 2019 was dit percentage 13,5%. Er blijft dus sprake van ongelijke behandeling van mannelijke kandidaat-huurders met een niet-westers klinkende naam. Voor de mystery calls zijn in totaal twaalf makelaars gebeld, waarvan er tien bereikt zijn. Acht van de tien makelaars weigerden het verzoek niet (80%). Hiervan wisten er zes met zekerheid dat het wettelijk gezien niet mocht, maar waren zij wel bereid mee te werken (60%). In vergelijking met 2019 blijft het merendeel ingaan op de discriminerende verzoeken, alhoewel het percentage makelaars wel iets lager ligt (namelijk 80% ten opzichte van 84%). Op basis van de vergelijking tussen beide jaren kan verondersteld worden dat makelaars nu

beter op de hoogte zijn van de wetgeving omtrent het verbod op discriminatie, maar dat makelaars het verzoek nog steeds niet weigeren.

Voor de correspondentietesten met betrekking tot seksuele gerichtheid is er in totaal op 125 particuliere huurwoningen gereageerd. De correspondentietest toont aan dat kandidaten met een partner van hetzelfde geslacht in 8,8% van de gevallen gediscrimineerd worden (significant, $p = 0,013$). Als de resultaten gesplitst worden in resultaten voor makelaars en particulieren, blijkt dat alleen de netto-discriminatiegraad behorend bij makelaars significant afwijkt van nul ($p = 0,039$). In 2019 was de netto-discriminatiegraad 10,9%. Er is zowel in 2019 als in 2020 sprake van ongelijke behandeling van mannelijke kandidaat-huurders met een partner van hetzelfde geslacht ten opzichte van mannelijke kandidaat-huurders met een partner van een ander geslacht. In totaal zijn er voor de mystery calls twaalf makelaars gebeld, waarvan er tien bereikt zijn. Vijf van de tien makelaars weigerden het verzoek niet (50%). Hiervan wist er één makelaar dat per wet verboden is, maar was deze makelaar wel bereid hieraan mee te werken (10%). Dit is een relatief grote daling ten opzichte van de resultaten van 2019, waarbij 86, $\frac{2}{3}$ % inging op het discriminerende verzoek. Daarnaast is het opvallend dat twee makelaars sterke vermoedens hadden dat het om een onderzoek ging. Het is mogelijk dat het expliciet willen uitsluiten niet-hetero huurders een niet veel voorkomend verzoek is.

Voor de correspondentietesten met betrekking tot fysieke beperking is er in totaal op 111 particuliere huurwoningen gereageerd. De correspondentietest toont aan dat kandidaten met een fysieke beperking in 10,8% van de gevallen gediscrimineerd worden (significant, $p = 0,008$). Het is hier nuttig om onderscheid te maken tussen de resultaten van de makelaars en de particuliere verhuurders. Het verschil in behandeling door makelaars was niet significant (6%, $p = .219$). Voor particuliere verhuurders was het wel een significant verschil in behandeling (18,2%, $p = .039$). In totaal zijn er voor de mystery calls twaalf makelaars gebeld, waarvan er tien bereikt zijn. Vijf van de tien makelaars weigerden het verzoek niet (50%). Hiervan wisten er twee dat het wettelijk gezien niet mocht, maar waren zij wel bereid mee te werken (20%).

Uit de verdiepende interviews blijkt dat makelaars wel eens een verzoek krijgen om kandidaat-huurders met een bepaalde (etnische) achtergrond te weigeren, terwijl dit voor de andere gronden nauwelijks voorkomt. Als gevraagd wordt hoe zij ons discriminerende verzoek hebben ervaren, komt naar voren dat het rekening houden met de (wet-overschrijdende) eisen niet altijd als discriminatie gezien wordt door de makelaars. Het kan volgens sommige makelaars juist gezien worden als een belangrijke taak om een juiste kandidaat te vinden. In de interviews kwamen krapte op de woningmarkt, het dienstverlenende karakter waar klant koning is, en het snelle inschatten op basis van weinig informatie naar voren als mogelijke factoren die van invloed kunnen zijn op het voorkomen van discriminatie. Opvallend was de meeste makelaars die niet op het discriminerende verzoek wilden ingaan, informatie hadden ontvangen vanuit één of meerdere partijen. Dit terwijl partijen die wel op het verzoek wilden ingaan veelal geen informatie hadden gehad.

Conclusie

Uit de analyses in dit onderzoek blijkt dat er eenduidig gesproken kan worden van discriminatie voor de discriminatiegrond etniciteit bij zowel makelaars als particuliere verhuurders. Voor de discriminatiegrond seksuele gerichtheid is er sprake van ongelijke behandeling door makelaars, maar niet door particulieren. Voor de discriminatiegrond fysieke beperking is er sprake van ongelijke behandeling door particulieren, maar niet door makelaars.

Voor de discriminatiegrond 'etniciteit' zijn makelaars in 80% van de gevallen bereid om in te gaan op een discriminerend verzoek. Voor de de gronden 'seksuele gerichtheid' en 'fysieke beperking' liggen de percentages aanzienlijk lager, voor beide gronden 50%. Binnen de resultaten van de mystery calls zijn twee interessante verschuiving waarneembaar. Ten eerste zijn makelaars in toenemende mate bewust dat het discriminerende verzoek in strijd is met de wet. Ten tweede wordt er vaker dan in 2019 expliciet gesteld dat zij als makelaar die selectie niet maken, maar dat het de eigenaar vrijstaat om op deze wettelijke beschermde gronden te selecteren. Hiermee wordt discriminatie niet afgekeurd, maar is het mogelijk dat discriminatie juist verder in het selectieproces optreedt.

Aanbevelingen

Ter aanvulling op het reeds opgestelde plan van aanpak, welke is opgesteld naar aanleiding van het voorgaande onderzoek, stellen wij onderstaande wijzigingen voor:

1. Het opstellen en uitvoeren van een integraal plan van aanpak is belangrijk. Het is hierbij van belang om individuele makelaars en particuliere verhuurder te betrekken bij het vormen van beleid, alsmede hen te informeren over de uitvoering hiervan.
2. Bij het herhalen van de praktijktesten dienen makelaars en verhuurders persoonlijk te worden geïnformeerd, zodat er wordt voldaan de de door Verhaeghe vastgestelde voorwaarden om praktijktesten effectief in te zetten als beleidsmiddel.
 - a. Verhaeghe en Ghekiere geven mogelijke tips om verhuurders te bereiken, namelijk het sturen van een brief naar iedereen die meerdere huizen in Utrecht bezit.
3. Makelaars en particuliere verhuurders voorzien van informatie, sensibiliserende gesprekken, en trainingen met betrekking tot woningmarktdiscriminatie. Dit is een belangrijke voorwaarde om discriminatie op de woningmarkt structureel te verminderen.
4. De Gentse Aanpak gebruiken om door middel van proactieve en reactieve juridische praktijktesten dossiers op te bouwen, zodat dat er mogelijk juridische stappen kunnen worden ondernomen om structureel discriminerende makelaars te vervolgen. Er moet gekeken worden op welke manier dit binnen het Nederlandse rechtstelsel mogelijk is.

Concluderend kan worden gesteld dat het tegengaan van discriminatie op de woningmarkt om een totaal aanpak vraagt. De integrale inzet van maatregelen is essentieel voor een effectieve aanpak van discriminatie in de eerste fase van het verhuurproces. Daarnaast is het van belang om meer inzicht te verkrijgen in de mate van mogelijk aanwezige discriminatie die later in het proces kan voorkomen, zodat ook hier een plan van aanpak voor opgesteld kan worden.

Introductie

Aanleiding onderzoek

Op 5 juli 2018 werd de motie 'Aanpak discriminatie op de woningmarkt' (2018-136) van Denk, Student & Starter en de PvdA aangenomen in de Utrechtse gemeenteraad. Hierin werd het college door de gemeenteraad opgedragen om inzicht te verschaffen in gegevens over kansengelijkheid op de Utrechtse woningmarkt; om hier structureel over te rapporteren én om een plan van aanpak te formuleren om discriminatie op de woningmarkt in Utrecht te voorkomen.¹

Naar aanleiding van deze motie is er een onderzoek naar discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er sprake is van discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt.² Mede gebaseerd op deze resultaten werd een aanpak opgesteld door de gemeente Utrecht, waarbij het herhalen van de praktijktesten één van de maatregelen behelsde om structurele discriminatie aan te tonen.³

Vanwege de opdracht uit de motie om structureel te rapporteren én vanuit de opgestelde aanpak van de afdeling Wonen, heeft de gemeente Utrecht Academie van de Stad gevraagd om een vervolgonderzoek uit te voeren naar discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt.

Inleiding

In diverse wetenschappelijke onderzoeken is reeds geconstateerd dat er sprake is van structurele discriminatie op de arbeids- en woningmarkt op basis van verschillende discriminatiegronden.⁴ Onderzoeken die deze resultaten voortbrachten voor de woningmarkt kwamen echter tot 2019 voornamelijk uit het buitenland.

In Nederland is er uitvoerig onderzoek gedaan naar discriminatie op de arbeidsmarkt, waarbij de aanwezigheid van discriminatie op basis van verschillende gronden herhaaldelijk is vastgesteld.⁵ Naar discriminatie op de woningmarkt was tot vorig jaar beduidend minder onderzoek gedaan. De

¹ Abassi, I., Isik, B., & Oosters, E.L. (2018). Aanpak discriminatie op de Woningmarkt. Geraadpleegd op 16 april 2019, van <https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Utrecht/908a37d5-6cde4cde-8a41-3007f495d162>, op 16 april, 2019

² Gielkens, D., Wegkamp, F. (2019) Onderzoeksrapport: Discriminatie op de Utrechtse woningmarkt. Utrecht: Academie van de Stad & Gemeente Utrecht.

³ Verhaeghe, P. P., & Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: Van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie?. *Sociologos*, 38(1), 182-200.

⁴ (Pager & Shepherd, 2008; Riach & Rich, 2002; Rich, 2014; Zschirnt & Ruedin, 2016; Capéau, Eeman, Groenez & Lamberts, 2012; Heylen & Van den Broeck, 2015; Van der Bracht, Coenen & Van de Putte, 2015; Van der Bracht & Verhaeghe, 2016a; zoals beschreven in: Verhaeghe, P.P. (2018) Discriminatie van homoseksuelen en lesbische koppels op de huurwoningmarkt in Gent.

⁵ Andriessen, I., Dagevos, J., Nievers, E., & Boog, I. (2007). Discriminatiemonitor niet westerse allochtonen op de arbeidsmarkt 2007. Den Haag: SCP.

onderzoeken die door Radar⁶ en de Groene Amsterdammer⁷ zijn uitgevoerd, zijn één van de eerste onderzoeken geweest die in Nederland zijn uitgevoerd.

In 2020 is er meer onderzoek uitgevoerd naar discriminatie op de woningmarkt in Nederland. Hierbij lag de focus met name op discriminatie op grond van etniciteit (en soms ook seksuele gerichtheid). In Rotterdam⁸ en in Amsterdam⁹ zijn er in opdracht van beide gemeenten praktijkonderzoeken uitgevoerd. Landelijk zijn er ook onderzoeken uitgevoerd, o.a. het kwalitatieve onderzoek in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties¹⁰ en het nog ongepubliceerde onderzoek dat RADAR heeft uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

In vele onderzoeken, waaronder het voorgaande onderzoek naar discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt, werd aangegeven dat discriminatie negatieve gevolgen kan hebben voor zowel individuen als voor de samenleving. Op individueel niveau hangt ervaren discriminatie samen met een lagere levenstevredenheid, meer stressklachten, een slechtere gezondheid en een hogere kans op depressie.¹¹ Daarnaast kan discriminatie op de woningmarkt ook gevolgen op maatschappelijk niveau hebben. Etnische minderheden die zich gediscrimineerd voelen identificeren zich vaker met de eigen etnische groep. Hierdoor kan de sociale cohesie tussen etnische minderheden en de etnische meerderheid afnemen.¹² Daarnaast wordt er verondersteld dat discriminatie op de woningmarkt één van de factoren is die segregatie vergroot. De oververtegenwoordiging van etnische minderheden in bepaalde delen van de stad, heeft zowel op individueel niveau als op samenlevingsniveau negatieve effecten.¹³

Huisvesting wordt beschouwd als een van de meest elementaire behoefte van de mens. Het recht op huisvesting is één van de sociale grondrechten (Artikel 22, lid twee).¹⁴ Mensen hebben het recht op een veilige plek om te wonen en 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 makelaars niet iedereen gelijk

⁶ Radar.avrotros.nl. (2019) Steekproef van Radar: Negentig procent van verhuurmakelaars discrimineert. Geraadpleegd op 7 juni 2019 op: <https://radar.avrotros.nl/uitzendingen/gemist/item/steekproef-van-radar-negentig-procent-van-verhuurmakelaars-discrimineert-radar-checkt/>

⁷ Elibol, R. & Tielbeke, J. (2018). Onderzoek discriminatie op de woningmarkt: Rachid is ook gewoon een nette jongen. Geraadpleegd op 16 april, 2019, van <https://www.groene.nl/artikel/rachid-is-ook-gewoon-een-nette-jongen>.

⁸ Dibbets, A., Jak, L., & Hoogenbosch, A. (2020). Discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam: een praktijktest. Rotterdam: RADAR

⁹ Kromhout, S., WittKämper, L., & Cozijnsen, E. (2020). Discriminatie op de Amsterdamse woningmarkt: praktijktesten in de particuliere huursector. Amsterdam: Rigo.

¹⁰ Böcker, A., Terlouw, A. en Özdemir, E. (2019). Discriminatie bij de verhuur van woningen? Een verkennend onderzoek naar verklaringen en de mogelijke aanpak. *Faculteit der Rechtsgeleerdheid, Centrum voor Staat en Recht*.

¹¹ Van der Bracht, K., Verhaeghe, P. P., & Van de Putte, B. (2016). Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport.

¹² Van der Bracht, K., Verhaeghe, P. P., & Van de Putte, B. (2016). Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport.

¹³ Van der Bracht, K., Verhaeghe, P. P., & Van de Putte, B. (2016). Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport.

¹⁴ Grondwet (2018, 21 december). Geraadpleegd van <https://wetten.overheid.nl/BWBR0001840/2018-12-21/>

behandelen. Daarmee is er voldoende aanleiding om onderzoek te doen naar discriminatie onder makelaars en particuliere verhuurders in Utrecht.

Onderzoeksopzet en onderzoeksvraag

In dit onderzoek wordt vervolg gegeven aan het onderzoek dat in 2019 is uitgevoerd in Utrecht. Er wordt onderzocht of er in 2020 sprake was van huurwoningmarktdiscriminatie. Zo kan in kaart gebracht worden of er mogelijk sprake is van structurele discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt. Tegelijkertijd kan hiermee onderzocht worden of én in welke mate de gemeentelijke maatregelen effect hebben gehad in het verminderen van discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt. Het effect van maatregelen zal voornamelijk besproken worden in de aanbevelingen die afsluitend worden gegeven.¹⁵

Hieronder zal beschreven worden welke onderzoeksvragen en methoden gehanteerd zullen worden, alsmede in welke (wetenschappelijke en beleidsmatige) context het onderzoek is uitgevoerd.

In dit onderzoek zal de volgende onderzoeksvraag worden gehanteerd:

"In welke mate is er in 2020 sprake van discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt (ten opzichte van 2019)?"

Hierbij wordt er specifiek ingegaan op de volgende deelvragen:

- *"In welke mate is er in 2020 sprake van discriminatie van kandidaat-huurders door particuliere verhuurders op de Utrechtse huurwoningmarkt (ten opzichte van 2019)?"*
- *"In welke mate is er in 2020 sprake van discriminatie van kandidaat-huurders door makelaars op de Utrechtse huurwoningmarkt (ten opzichte van 2019)?"*
- *"In welke mate zijn Utrechtse verhuurmakelaars in 2020 bereid om in te gaan op een discriminerend verzoek van een mogelijke verhuurder op de Utrechtse huurwoningmarkt (ten opzichte van 2019)?"*

Afbakening

Om een vergelijkend onderzoek te kunnen uitvoeren, is de onderzoeksopzet zo min mogelijk aangepast ten opzichte van de 2019 gebruikte opzet. Dit onderzoek betreft daarom alleen huurwoningen en geen koopwoningen. Hoewel binnen het proces van het kopen van een woning ook discriminatie kan plaatsvinden, verschillen de procedures op gebied van toewijzing te veel van elkaar om deze gezamenlijk te onderzoeken.

¹⁵ Verhaeghe, P. P., & Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: Van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie?. *Sociologos*, 38(1), 182-200.

Daarnaast wordt er in dit onderzoek alleen onderzoek gedaan naar particuliere verhuurders en verhuur via makelaars én niet naar de verhuur via woningcorporaties. Uit onderzoek van het SCP uit 2009 wordt gesteld dat discriminatie op basis van afkomst in de sociale huursector niet (meer) voorkomt. Vanwege de transparantie van woningcorporaties is discriminatie volgens het onderzoek goeddeels of helemaal uitgebannen.¹⁶

Als laatste richt dit onderzoek zich alleen op de eerste fase van het verhuurproces. Voor de mystery calls geldt dat er onderzocht wordt of makelaars de intentie hebben om te discrimineren. Bij de correspondentietesten wordt onderzocht of er discriminatie plaatsvindt bij de eerste selectie van kandidaat-huurders, die gereageerd hebben op een onlineadvertentie waarin een particuliere huurwoning wordt aangeboden. Op basis van deze resultaten valt niet vast te stellen of er in latere fases van de selectieprocedure discriminatie plaatsvindt.

Discriminatiegronden

Om structurele discriminatie te vast te kunnen stellen, worden de discriminatiegronden etniciteit en seksuele gerichtheid opnieuw meegenomen in dit vervolgonderzoek. Ter aanvulling van bovengenoemde gronden, is in dit onderzoek ook de grond handicap/chronische ziekte meegenomen als variabele.

Vanuit de gemeente Utrecht was er de wens om een extra discriminatiegrond mee te nemen in het onderzoek. Op basis hiervan is een memo opgesteld door de onderzoekers, waarin een toelichting is gegeven voor vier mogelijke onderzoeksgronden, welke binnen de gemeente vaker genoemd werden als mogelijke discriminatiegronden (internationale studenten, handicap/chronische ziekte, leeftijd en gender). In de memo is een advies met betrekking tot de verschillende gronden opgenomen. Op basis van deze memo (bijlage 1) is gekozen de grond handicap/fysieke beperking ook op te nemen als onderzoeksvariabele.

¹⁶ Kullberg, J., Vervoort, M., & Dagevos, J. (2009). Goede burens kun je niet kopen. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Theoretisch kader

Definitie

Discriminatie wordt in de wetenschappelijke literatuur op uiteenlopende wijze gedefinieerd.¹⁷ De manier waarop discriminatie wordt gedefinieerd, heeft invloed op de manier waarop discriminatie wordt onderzocht en hoe de resultaten worden geïnterpreteerd. Het is daarom van belang op een eenduidige definitie voor dit onderzoek worden vast te stellen. In dit onderzoek wordt dezelfde definitie voor discriminatie gehanteerd als in het voorgaande onderzoek uit 2019, namelijk de sociaal-wetenschappelijke definitie van het Sociaal Cultureel Planbureau:

*'Het nadelig behandelen van personen, omdat zij behoren tot een bepaalde groepering of tot een bepaalde groepering worden gerekend'*¹⁸

Soorten discriminatie

In het recente onderzoek van Bröcker en collega's wordt geschreven over drie typen discriminatie met betrekking tot de arbeidsmarkt, welke ook van toepassing zijn voor de woningmarkt¹⁹:

- Bij *taste-based* of aversieve discriminatie worden woningzoekenden uit bepaalde groeperingen uitgesloten, omdat verhuurders/makelaars een diepgewortelde weerzin hebben tegen de betreffende groepen.
- Bij *risicovermijdende* discriminatie mijden verhuurders/makelaars woningzoekenden, die tot bepaalde groepen gerekend worden, op grond van bepaalde risico's die ze met de betreffende groepen associëren.
- *Onbedoelde* discriminatie, ofwel onbewuste discriminatie komt voort uit (sterke) vooroordelen waar mensen zich doorgaans niet bewust van zijn.

In het voorgaande onderzoek naar discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt werd al onderzocht welke oorzaken ten grondslag kunnen liggen aan discriminatie. Stereotypen en vooroordelen worden vaak genoemd als verklaring voor discriminatie.²⁰ In het onderzoek interviewden Böcker en collega's verhuurders, waarna zij met de volgende conclusie komen met betrekking tot de drie soorten discriminatie die voorkomt binnen de woningmarkt:

"In de interviews met makelaars en verhuurders kwam risicovermijding als belangrijkste motief of onderliggende reden voor eventuele discriminatie van bepaalde groeperingen naar voren. Dat is niet

¹⁷ Andriessen, I., Dagevos, J., Nievers, E., & Boog, I. (2007). Discriminatiemonitor niet westerse allochtonen op de arbeidsmarkt 2007. Den Haag: SCP.

¹⁸ Andriessen, I., Nievers, E., Faulk, L. & Dagevos, J. (2010) Liever Mark dan Mohammed. Den Haag: SCP.

¹⁹ Böcker, A., Terlouw, A. en Özdemir, E. (2019). Discriminatie bij de verhuur van woningen? Een verkennend onderzoek naar verklaringen en de mogelijke aanpak. *Faculteit der Rechtsgeleerdheid, Centrum voor Staat en Recht*.

²⁰ Bertrand, M., Dolly Chugh, & Mullainathan, S. (2005). Implicit Discrimination. *The American Economic Review*, 95(2), 94–98.

verwonderlijk, gezien de nadruk die in het hele verhuurproces ligt op het vermijden van risico's (het risico dat de woning wordt uitgewoond, wordt onderverhuurd, voor illegale activiteiten wordt gebruikt, enzovoort). Sommige respondenten konden zich voorstellen dat verhuurders of makelaars soms ook onbedoeld discrimineren, met name als ze afgaan op hun 'gevoel' bij kandidaat-huurders of zoeken naar een kandidaat met wie het 'klikt'.²¹

Voorgaand onderzoek

Woningmarktdiscriminatie op grond van etnische afkomst

Eind jaren '80 werd in de Verenigde Staten al onderzocht of er sprake was van discriminatie van Afro-Amerikanen op de woningmarkt in Boston.²² Toen bleek dat Afro-Amerikanen 30% minder vaak informatie kregen over beschikbare woningen. Uit recenter Amerikaanse onderzoek naar woningmarktdiscriminatie is gebleken dat kandidaat-huurders met een Arabische of Afro-Amerikaanse naam significant minder vaak een positieve reactie kregen.²³

Als we dichterbij huis kijken, zien we dat in België in de afgelopen jaren ook veel onderzoeken zijn gedaan naar de nadelige behandeling van etnische minderheden op de woningmarkt.²⁴ Uit onderzoek naar discriminatie op de Antwerpse huurwoningmarkt bleek dat in 2018 de etnische netto-discriminatiegraad bij makelaars 29% bedroeg, wat betekent dat etnische minderheden 29% minder kans hadden om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging.²⁵ In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bedroeg de etnische netto-discriminatiegraad bij makelaars 23% en 20%, in respectievelijk 2017 en 2019.²⁶ Ook onderzoek in Mechelen toont aan dat kandidaten met een Marokkaans klinkende naam significant minder vaak worden uitgenodigd dan kandidaten met een Belgisch klinkende naam. De mate van ongelijke behandeling was daarbij het grootst bij de particuliere verhuurders en minder groot bij vastgoedmakelaars.²⁷

Een metastudie waarin de uitkomsten van vijftientwintig onderzoeken, op basis van praktijktesten in vijftien verschillende OESO-landen, werden geanalyseerd, leidde tot de conclusie dat zowel op grond

²¹ Böcker, A., Terlouw, A. en Özdemir, E. (2019). Discriminatie bij de verhuur van woningen? Een verkennend onderzoek naar verklaringen en de mogelijke aanpak. *Faculteit der Rechtsgeleerdheid, Centrum voor Staat en Recht*. P.68.

²² Yinger, J., 1986. Measuring racial discrimination with fair housing audits: Caught in the act. *American Economic Review* 76 (5), 881–893.

²³ Carpusor, A., Loges, W., 2006. Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology* 36 (4), 934–952.

²⁴ (Capéau, Eeman, Groenez & Lamberts, 2012; Heylen & Van den Broeck, 2015; Van der Bracht, Coenen & Van de Putte, 2015; Van der Bracht & Verhaeghe, 2016a; zoals beschreven in: Heylen, K., & Van den Broeck, K. (2016). Discrimination and selection in the Belgian private rental market. *Housing Studies*, 31(2), 223-236.

²⁵ Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen. Brussel: Vakgroep Sociologie, vrije universiteit Brussel.

²⁶ Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

²⁷ Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

van etnische achtergrond als op grond van geslacht wordt gediscrimineerd.²⁸ Mannelijke woningzoekenden met een Arabische of islamitische achtergrond lijken het meest gediscrimineerd te worden. Het blijkt dat discriminatie op de woningmarkt zowel voorkomt bij het inwilligen van een discriminerend verzoek van de verhuurder, als bij de selectie van kandidaat-huurders voor een bezichtiging.

Uit de verschillende onderzoeken blijkt dat er (in verschillende mate) sprake is van discriminatie op de huurwoningmarkt. De resultaten van de Nederlandse onderzoeken worden verderop in dit hoofdstuk behandeld.

Woningmarktdiscriminatie op grond van seksuele gerichtheid

De bevindingen van buitenlandse onderzoeken naar discriminatie op de woningmarkt op grond van seksuele gerichtheid zijn niet eenduidig. Amerikaanse onderzoeken toonden aan dat er gediscrimineerd werd ten aanzien van homoseksuele stellen, maar dat lesbische stellen gelijkwaardig werden behandeld door makelaars in vergelijking met heteroseksuele stellen.²⁹ Uit onderzoeken die hebben plaatsgevonden in de Canadese stad Vancouver en in Zweden, kwam men op dezelfde resultaten.³⁰ Ook recent onderzoek naar de Portugese huurwoningmarkt toont aan dat er sprake is van ongelijke behandeling, waarbij mannen met een homoseksuele gerichtheid minder kans hebben op een huurwoning.³¹

In Duits onderzoek, dat plaatsvond in zes verschillende Duitse steden, constateerden de onderzoekers echter geen discriminatie op de woningmarkt voor homoseksuele stellen.³² Ook uit recent Belgisch onderzoek blijkt dat er op de onderzochte particuliere huurwoningmarkt in Gent geen sprake is van discriminatie op grond van seksuele gerichtheid.³³

Het voorgaande onderzoek naar discriminatie op de Utrechtse huurwoningmarkt, liet zien dat er op de Utrechtse huurmarkt wel sprake is van een nadelige behandeling van mannen met een homoseksuele gerichtheid in vergelijking met mannen met een heteroseksuele gerichtheid. Kortom, de literatuur laat geen eenduidig beeld zien. Dit onderzoek draagt bij aan het verder in kaart brengen van de aanwezigheid van discriminatie op grond van seksuele gerichtheid op de woningmarkt.

²⁸ Flage, Alexandre. 2018. "Ethnic and Gender Discrimination in the Rental Housing Market: Evidence from a Meta-Analysis of Correspondence Tests, 2006– 2017". *Journal of Housing Economics* 41:251–73.

²⁹ Levy, D., Wissoker, D, Aranda, C. et al. (2017). A paired-testing pilot study of housing discrimination against same-sex couples and transgender individuals. Washington: The Urban Institute.; Levy, Wissoker, Aranda, Howell, Pitingolo, Sewell & Santos, 2017; Schwegman, D. (2018). Rental market discrimination against same-sex couples: evidence from an email correspondence test. Accepted for publication in *Housing Policy Debates*.

³⁰ Ahmed, A., Andersson, L., Hammarstedt, M. (2008). Are lesbians discriminated against in the rental housing market? Evidence from a correspondence testing experiment. *Journal of Housing Economics*, 17, 234-238.; Ahmed, A., Hammarstedt, M. (2009). Detecting discrimination against homosexuals: evidence from a field experiment on the internet. *Economica*, 76, 588-597.; Lauster, N., Easterbrook, A. (2011). No room for new families? A field experiment measuring rental discrimination against same-sex couples and single parents. *Social Problems*, 58, 389-409.

³¹ Gouveia, F., Nilsson, T., & Berggren, N. (2020). Religiosity and discrimination against same-sex couples: The case of Portugal's rental market. *Journal of Housing Economics*, 50, 101729.

³² Mazziotta, A., Zerr, M., Rohmann, A. (2015). The effects of multiple stigmas on discrimination in the German housing market. *Social Psychology*, 46, 325-334.

³³ Verhaeghe, P.P. (2018) Discriminatie van homoseksuele en lesbische koppels op de huurwoningmarkt in Gent.

Woningmarktdiscriminatie op grond van fysieke beperking

Discriminatie op grond van handicap of een chronische ziekte is middels de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte (WGBH/ZC) verboden.³⁴ In vergelijking met de andere twee beschreven discriminatiegronden is er relatief weinig onderzoek gedaan naar discriminatie op grond van een fysieke beperking. In Nederland zijn er, voor zover bekend, geen onderzoeken gedaan naar deze discriminatiegrond. Er zijn echter wel een aantal onderzoeken uitgevoerd in het buitenland.

Uit de diverse onderzoeken blijkt dat kandidaat-huurders met een fysieke (visuele) beperking nadeliger worden behandeld dan kandidaat-huurders zonder fysieke beperking. Uit onderzoek uit 2015 van Verhaeghe op de Gentse woningmarkt bleek dat personen met een visuele beperking in één op de drie gevallen gediscrimineerd werden.³⁵ Daarnaast blijkt dat particuliere verhuurder twee keer zo vaak discrimineren als vastgoedmakelaars. Onderzoek uit 2017 naar de Gentse woningmarkt toont nog steeds discriminatie aan, kandidaat-huurders met een handicap werden in 15% van de gevallen nadeliger behandeld door een makelaar, dan kandidaat-huurders zonder een fysieke beperking.³⁶ Uit Amerikaans onderzoek uit 2017 wordt ook gesteld dat er sprake is van discriminatie van kandidaat-huurders met een fysieke beperking.³⁷ Deze huurders hebben 16,8% minder kans op een positieve reactie in vergelijking met een kandidaat-huurder zonder handicap.

Nederlands onderzoek naar woningmarktdiscriminatie

Er zijn in Nederland recentelijk verschillende praktijktesten uitgevoerd. Deze worden in dit hoofdstuk apart besproken, omdat zij een weergave geven van de Nederlandse context en situatie. De in Nederland uitgevoerde onderzoeken zijn veelal gericht op op discriminatie op grond van etniciteit en in mindere mate op grond van seksuele gerichtheid en fysieke beperking. Dit sluit ook aan op het beeld wat ontstaat vanuit bovenstaande literatuur, buitenlands onderzoek is ook met name gericht op discriminatie op grond van etniciteit.

Rotterdam

Uit de veldverkenning onder makelaars in Rotterdam, die in 2019 door RADAR is uitgevoerd, blijkt 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.³⁸ Er bestaat een hogere kans op discriminatie, omdat er bij het afwegen van deze betrouwbaarheid allerlei factoren een rol

³⁴ Artikel 1: Gelijke behandel-ling en discriminatie-verbod (1983). Geraadpleegd op 16 april,2019, van https://www.denederlandsegrondwet.nl/id/vkugbqvds5wq/artikel1_gelijke_behande_ling_en

³⁵ Verhaeghe, P.P. (2017). Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de proactieve fase. Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

³⁶ Verhaeghe, P.P. (2017). Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de proactieve fase. Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

³⁷ Tomlin, P. (2017). Born Free and Equal? A philosophical inquiry into the nature of discrimination, written by Kasper Lippert-Rasmussen. *Journal of Moral Philosophy*, 14(4), 479-482.

³⁸ Hoogenbosch, A., Dibbets, A. (2019) 'Normale verhuurders willen gewoon normale huurders' Veldverkenning discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam. Rotterdam: Gemeente Rotterdam & Radar

kunnen spelen en omdat de selectie van huurders een ondoorzichtig proces is. Uit het kleinschalige kortdurende onderzoek (n=86) naar de Rotterdamse huurwoningmarkt, blijkt dat een kandidaat-huurder met een Marokkaans klinkende naam in 18% van de gevallen nadelig wordt behandeld ten opzichte van een kandidaat-huurder met een Nederlands klinkende naam.³⁹

Amsterdam

In Amsterdam is er door RIGO een onderzoek uitgevoerd.⁴⁰ Hierbij is ook gebruik gemaakt van mystery calls en mystery mails. Bij de mystery calls zijn 41 verhuurmakelaars bereikt, waarbij 66% aangaf niet mee te willen werken aan het verzoek om mensen met een migratieachtergrond te weigeren. De mystery mails gaven aan dat er in de praktijk wel gediscrimineerd werd. Op basis van het onderzoek in de gemeente Amsterdam kan gesteld worden dat woningzoekenden met een niet-westerse naam in Amsterdam in 19% van de gevallen ongelijk behandeld worden ten opzichte van woningzoekenden met een Nederlandse naam. Daarbij geldt dat mannen met een niet-westerse naam vaker gediscrimineerd worden dan vrouwen met een niet-westerse naam. Voor vrouwen met een niet westerse naam was er sprake van een netto-discriminatiegraad van 16% en voor mannen met een niet westerse naam was er sprake van een netto-discriminatiegraad van 21%.

Huurzone

Huurzone.nl (2020) voerde een landelijk onderzoek uit, waarbij zij niet alleen de reacties registreerden, maar ook hoe vaak een mail gelezen werd: Gebeurt het discriminerende feit al vanuit de mailbox (bijvoorbeeld door filtering op naam) of pas na het lezen van de reactie? De mystery guest van Huurzone.nl verstuurde 372 reacties verspreid over de twaalf Nederlandse provincies. Uit de geanalyseerde data bleek dat de berichten van mensen met een westerse naam (groep A) in iedere provincie door minstens 94% van de verhuurders werd geopend. Voor mensen met een niet westerse naam (groep B) lag dit getal in iedere provincie lager (75% tot 85%). Er lijkt dus al discriminatie op te treden tussen groep A en B bij het wel of niet openen van de reactie.⁴¹

Utrecht

In 2019 is er binnen Utrecht ook onderzoek uitgevoerd naar discriminatie op de particuliere huurmarkt. De correspondentietest toont aan dat mannelijke kandidaten met een niet-westerse naam in 13,5% van de gevallen ongelijk behandeld worden en dat mannelijke kandidaten met een partner van hetzelfde geslacht in 10,9% van de gevallen ongelijk behandeld worden. Daarnaast weigerden bij de mystery calls zestien van de negentien makelaars een discriminerend verzoek rondom etniciteit niet (84%). Bij discriminerende verzoeken rondom seksuele gerichtheid betrof dit dertien van de vijftien makelaars (86 % %).

³⁹ Dibbets, A., Jak, L., Hoogenbosch, A. (2020). Discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam: een praktijktest. Rotterdam: Gemeente Rotterdam & Radar

⁴⁰ Kromhout, S., WittKämper, L., Cozijnsen, E. (2020). Discriminatie op de Amsterdamse woningmarkt. Praktijktesten in de particuliere huursector. Amsterdam: Gemeente Amsterdam & Rigo Research en Advies.

⁴¹ Huurzone (2020). Is er nog sprake van discriminatie op de woningmarkt? Geraadpleegd op 1 juli, 2020, van <https://www.huurzone.nl/blog/onderzoek-is-er-nog-sprake-van-discriminatie-op-de-woningmarkt.html>

Conclusie

Deze onderzoeken geven een beeld van het voorkomen van intentie tot discriminerend handelen en discriminerend gedrag van makelaars in de eerste fase van het verhuurproces. Het beeld dat naar voren komt, geeft aan dat discriminatie een veel voorkomend fenomeen is dat niet alleen in Utrecht voorkomt.

Ontwikkelingen

Om meer inzicht te verkrijgen in eventuele (structurele) discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt, wordt er gekeken naar de context waarin het fenomeen plaatsvindt. Allereerst wordt inzicht worden verschaft in de ontwikkelingen binnen de Utrechtse (huur-)woningmarkt. Experts geven namelijk aan dat dit vraagstuk niet los kan worden gezien van onder andere de voortdurende krapte op de woningmarkt.⁴² Vervolgens worden de (ontwikkelingen binnen) wettelijke en beleidskaders omtrent discriminatie, met betrekking tot verhuren van woningen, besproken.

Ontwikkelingen Utrechtse woningmarkt.

In Utrecht is er een huizenvoorraad van 156.678 woningen (Monitor Wonen, 1 juli 2020 geraadpleegd). Er is sprake van een stijging ten opzichte van de vorige momentopname (april, 2019), toen was er een huizenvoorraad van 153.845 woningen. De Monitor Wonen (2020) geeft aan dat 35 procent van de woningen sociale huur betreft (<€737). Twaalf procent van de woningen betreft middenhuur (€737-€991) en vijf procent van de woningen betreft dure huur (>€991). De overige percentages zijn ofwel koopwoningen ofwel onbekend (Woningvoorraad - Monitor Wonen, 2020).⁴³

In onderstaande tabel staat aangegeven hoe de groei in Utrecht zich de afgelopen drie jaar voltrokken heeft, als ook het type koop/verhuur.⁴⁴ Er valt te zien dat het aantal woningen van particuliere verhuurders, anders dan woningcorporaties, toeneemt. Dit betekent dat particuliere verhuurders, in toenemende mate, een groter aandeel vormen van de totale markt. Dit kan gevolgen hebben voor het plaatsvinden van discriminatie. De toename van het aantal kleine verhuurders (particulieren), niet gecertificeerde bemiddelaars, en het ontbreken van een verdelingssysteem zoals in de sociale huursector kan, volgens de het onderzoek van Böcker en collega's bijdragen aan het optreden van discriminatie

Tabel 1. Woningvoorraad Utrecht sinds 2018

	2018	2019	2020
Koop	69.548	71.682	72.181
Woningcorporatiebezit	48.675	47.967	47.912
Particuliere verhuurders	30.894	31.012	33.452
Onbekend	1.708	3184	3133

⁴² Andriessen, I. * Wittebrood, K. (2021). DISCRIMINATIE OP DE WONINGMARKT: Een praktijkgericht onderzoek naar de aanpak van discriminatie op de particuliere huurwoningmarkt. Utrecht: Verwey & Jonker & gemeente Utrecht.

⁴³ Woningvoorraad - Monitor Wonen. (2020). Geraadpleegd op 1 juli 2020, van <https://wistudata.nl/dashboard/Monitor-Wonen/Woningvoorraad/>. Prijzen betreft sociale- midden- en dure huur zijn uit 2020.

⁴⁴ Gemeente Utrecht (2020). Woningen naar eigendomsvorm, geraadpleegd op 17 december 2020, van https://utrecht.incijfers.nl/jive?workspace_guid=d241eae6-0625-471d-9328-e5b98670b470

Hoewel er een groei in aantal woningen is, heeft Utrecht te maken met een groot tekort aan woningen. In september 2020 is een kwalitatieve woningmarktanalyse voor de U-16 regio gepubliceerd. Dit onderzoek maakt zichtbaar hoe groot de woningbouwopgave is in de regio en de stad Utrecht en laat de verschillen tussen vraag en aanbod zien in voor diverse segmenten. In de stad Utrecht is er zowel een tekort aan huurappartementen (zowel sociaal als vrije sector) als aan koopwoningen, waaronder veel betaalbare woningen tot € 300.000 (appartement en grondgebonden).⁴⁵

De context van de Utrechtse woningmarkt is relevant voor dit onderzoek, gezien krapte op de huurwoningmarkt door de meeste respondenten ook wordt genoemd als een relevante factor voor discriminatie in het onderzoek van Böcker en collega's. Er wordt gesteld dat naarmate verhuurders uit meer woningzoekenden kunnen kiezen, er een grotere kans is op discriminatie op bijvoorbeeld etnische afkomst.⁴⁶

Ontwikkelingen beleidskader

Er is het afgelopen jaar zowel vanuit de gemeente Utrecht als vanuit het Rijk aandacht geweest voor discriminatie op de woningmarkt. Vanuit het Rijk kwam minister Van Veldhoven in november 2019 met een uitleg over de aanpak met betrekking tot discriminatie.⁴⁷ Die aanpak wordt als volgt door haar samengevat (p.1):

- *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;*

⁴⁵ Klouwen, B., Klouwen, K. en Gijsbers, V. (2020) Kwalitatieve woningmarktanalyse. <https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Utrecht/23e276f7-6607-4c49-8674-725a409bd883>

⁴⁶ Böcker, A., Terlouw, A. en Özdemir, E. (2019). Discriminatie bij de verhuur van woningen? Een verkennend onderzoek naar verklaringen en de mogelijke aanpak. *Faculteit der Rechtsgeleerdheid, Centrum voor Staat en Recht*.

⁴⁷ Ministerie van BZK (2019) Kamerbrief over discriminatie op de woningmarkt, 11 november 2019.

- *Inzet op enkele pilots bij grote steden om best practices te verzamelen en elkaar te versterken.*

Ook is er vanuit het Rijk, in samenwerking met de provincie Utrecht en zestien Utrechtse gemeenten, een langdurige samenwerking gestart om woningproblematiek aan te pakken. In de 'Woningdeal regio Utrecht' wordt niet alleen de betaalbaarheid aangepakt en de woningbouwproductie versneld, maar ook excessen, waaronder malafide verhuurders, worden aangepakt.⁴⁸

Daarnaast heeft de gemeente Utrecht, naar aanleiding van het voorgaande onderzoek, een aanpak ontwikkeld om discriminatie tegen te gaan. Hierin zijn de volgende acties in opgenomen: ⁴⁹

- Spoedoverleg met Utrechtse brancheorganisaties;
- Uitdagen van Utrechtse branche om met plan van aanpak te komen;
- Vergroten van bewustwording;
- Aankondigen en/of uitvoeren van herhaaldelijke praktijktesten;
- Verkennen van mogelijkheden voor controleren en beboeten;
- Opname van thema woningmarkt in Antidiscriminatie Agenda.

Samengevat kan worden gesteld dat er sinds eind 2019 binnen alle lagen van de overheid meer aandacht is geweest voor (overtredingen met betrekking tot) discriminatie op de woningmarkt. In dit onderzoek zal ook onderzocht worden of en in welke mate de Utrechtse (beleids-)maatregelen effect hebben gehad.

⁴⁸ Rijksoverheid. (2019). Rijk en regio Utrecht slaan handen ineen voor meer woningen en aanpak excessen. Geraadpleegd op 1 juli, 2020, van <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2019/06/24/rijk-en-regio-utrecht-slaan-handen-ineen-voor-meer-woningen-en-aanpak-excessen>

⁴⁹ Gemeente Utrecht (2019). Raadsbrief Beantwoording motie 'Aanpak discriminatie op de woningmarkt'. Geraadpleegd op 1 juli, 2020, van <https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Utrecht/67948a4f-08cb-4ed6-b6c2bcb1d51f53f7>

Methoden

Dit onderzoek is merendeels een herhaling van het onderzoek in 2019, daarom zal grotendeels ook dezelfde methode aangehouden worden. In dit onderzoek wordt discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt gemeten aan de hand van correspondentietesten en mystery calls.⁵⁰ Daarnaast zijn er verdiepende interviews gehouden met makelaars, om meer inzicht te krijgen in factoren die bijdragen aan discriminatie. Hieronder worden de gebruikte onderzoeksmethoden verder toegelicht.

Procedure

Correspondentietesten zijn een objectieve manier om **discriminerend gedrag** te meten. Hierbij contacteert men op schriftelijke wijze verhuurders, naar aanleiding van een concrete advertentie, met twee kandidaat-huurders (een test- en controlepersoon), die enkel verschillen op de discriminatiegrond.⁵¹ In dit onderzoek zijn de onderzochte discriminatiegronden etniciteit, seksuele gerichtheid en fysieke beperking. Wanneer nadien blijkt dat de testpersoon (bijvoorbeeld een kandidaat met een niet-westers klinkende naam) nadeliger behandeld wordt dan de controlepersoon (bijvoorbeeld een kandidaat met een Nederlands klinkende naam), dan gaat men ervan uit dat de ongelijke behandeling te wijten is aan etnische discriminatie.⁵²

Naast correspondentietesten werden er ook mystery calls uitgevoerd. Hierbij werd onderzocht of makelaars in gingen op het verzoek om de beschikbare woonruimte niet te verhuren aan mensen met een andere etnische achtergrond, met een niet-heteroseksuele gerichtheid of met een fysieke beperking. Dit is een discriminerende handeling en op die manier kan men intentie tot discriminatie van belangrijke tussenpersonen onderzoeken. Bij mystery calls is er geen sprake van het vergelijken van quasi-identieke test- en controlepersonen, zoals bij correspondentietesten. Er werd enkel een discriminerende vraag gesteld aan een makelaar door één tester. Hierbij werd de intentie om te discrimineren getest, in plaats van het werkelijke gedrag. Hierna werden enkele gesprekken opgevolgd met een follow-up interview, waardoor dieper kan worden ingegaan op de verkregen resultaten.

Participanten

Correspondentietesten

De participanten zijn makelaars en particuliere verhuurders, die tussen week 34 en week 39 minimaal één zelfstandige woonruimte verhuurden in Utrecht. Om het minimaal aantal participanten

⁵⁰ Elibol, R. & Tielbeke, J. (2018). Onderzoek discriminatie op de woningmarkt: Rachid is ook gewoon een nette jongen. Geraadpleegd op 1 juli, 2020, van <https://www.groene.nl/artikel/rachid-is-ook-gewoon-een-nette-jongen>.

⁵¹ 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.

⁵² Van der Bracht, K., Verhaeghe, P. P., & Van de Putte, B. (2016). Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport.

voor de correspondentietesten in dit onderzoek te bepalen, werd er gebruik gemaakt van G*power.⁵³ Er zijn minimaal 50 participanten per groep (dat wil zeggen: voor zowel particuliere verhuurders als voor makelaars) nodig om tot een representatief resultaat te komen.⁵⁴

Mystery calls

De participanten zijn makelaars die een woning kunnen verhuren in Utrecht. In 2019 is er een steekproef getrokken uit alle Utrechtse makelaars en hebben we 34 makelaars bereikt.⁵⁵ Dit jaar werden voor zover mogelijk dezelfde makelaars bereikt, zodat verandering in intentie om te discrimineren gemeten kan worden. Waar deze in 2019 verdeeld waren in twee discriminatiegronden - namelijk etniciteit en seksuele gerichtheid - zijn deze in het huidige onderzoek verdeeld in drie discriminatiegronden - namelijk etniciteit, seksuele gerichtheid, en fysieke beperking. Voor iedere grond werden er minstens tien participanten bereikt. In totaal zijn er in 2020 36 makelaars gebeld, en 30 makelaars bereikt.

Interviews

Voor de interviews werden zes makelaars gebeld, welke wij eerder bereikt hadden tijdens de mystery calls. De zes makelaars betroffen drie makelaars die volgens onze gestelde criteria wel op het discriminerende verzoek in wilden gaan en drie makelaars die niet op het discriminerende verzoek in wilden gaan.

Dataverzameling

Correspondentietesten

Tijdens de eerste en tweede week werden de correspondentietesten met betrekking tot discriminatie op grond van etniciteit uitgevoerd. De derde en vierde week werden correspondentietesten met betrekking tot discriminatie op grond van seksuele gerichtheid uitgevoerd. Tijdens de vijfde en zesde week werden de correspondentietesten met betrekking tot discriminatie op grond van een fysieke beperking uitgevoerd. De dataverzameling voor de correspondentietesten vond plaats tussen 17 augustus 2020 en 27 september 2020 en bestond uit drie fases per dataverzamelingsronde.

In de *eerste fase* werd er een lijst opgesteld van beschikbare particuliere huurwoningen. De huurwoningen die aangeboden werden door makelaars, zijn verzameld via Funda.nl en Pararius.nl. De huurwoningen die aangeboden werden door particulieren zijn verzameld via Kamernet.nl, Marktplaats.nl, Speurders.nl, Huurwoningen.nl, en Woningen.tweedehands.net. Om overlast en

⁵³ Faul, F., Erdfelder, E., Buchner, A., & Lang, A. G. (2009). Statistical power analyses using G* Power 3.1: Tests for correlation and regression analyses. *Behavior research methods*, 41(4), 1149-1160; Gebruik G*power (Z.D.). Geraadpleegd op 1 juli, 2020, van <http://www.mormonsandscience.com/gpowerguide.html>

⁵⁴ Om deze analyse te voltooien, is gebruik gemaakt van de resultaten van de Groene Amsterdammer (Elibol & Tielbeke, 2018). Het gaat om een éénzijdige toets, met een kansenverhouding van 12.5, een alpha van 0.05, een power level van .95, en een totale proportie van verwachte niet overeenstemmende paren van .22. Hoewel 100 participanten zeker haalbaar is, bleek het vorig jaar moeilijk om de gewenste 50 particuliere verhuurders te bereiken. Dit jaar zal wederom geprobeerd worden om 100 participanten te behalen.

⁵⁵ Gielkens, D., Wegkamp, F. (2019) Onderzoeksrapport: Discriminatie op de Utrechtse woningmarkt. Utrecht: Academie van de Stad & Gemeente Utrecht.

onraad te vermijden én om de steekproef onder makelaars zo groot en representatief mogelijk te maken, is er willekeurig één advertentie per makelaar/verhuurder per testronde geselecteerd. Indien een verhuurder/makelaar niet reageerde in de eerste testweek, hebben wij getracht een huurwoning van deze verhuurder/makelaar opnieuw in de tweede testweek mee te nemen door op een andere woning te reageren.

In de *tweede fase* werden de makelaars en verhuurders, naar aanleiding van de advertentie, via een bericht op de betreffende website per email benaderd door de fictieve potentiële huurders. Hiervoor werden voor de test- en controlepersoon fictieve email-adressen en telefoonnummers aangemaakt. Het betrof paarsgewijze testen, waarbij dezelfde makelaar of verhuurder door zowel de test- als de controlepersoon gecontacteerd werd. Ook werden alle berichten op dezelfde werkdag verstuurd, waarbij de testpersoon de mail altijd eerder verstuurde dan de controlepersoon. Beide kandidaat-huurders stuurden een bericht gelijkend in toon en lengte, maar verschillend in precieze bewoording om niet op te vallen.

Om de eventueel nadelige behandeling toe te kunnen wijzen aan de discriminatiegrond, moet deze duidelijk blijken uit de e-mail. Voor de correspondentietest naar etnische discriminatie, werd er getest of er verschil bestaat in behandeling van een mannelijke kandidaat met een Nederlands klinkende naam (controlepersoon) en een mannelijke kandidaat met een niet-westers klinkende naam (testpersoon). Het gebruik van 'vreemde' namen is in voorgaand onderzoek reeds zeer effectief gebleken om de etnische afkomst duidelijk te maken.⁵⁶ Figuren 1. en 2. tonen de e-mails die gebruikt zijn voor de correspondentietest naar etnische discriminatie.

De seksuele gerichtheid van de test- en controlepersonen werd duidelijk gemaakt door het vermelden van de relatie (wij/mijn man en ik & wij/mijn vrouw en ik). Daarnaast werd aanvullend duidelijk gemaakt of het om een heteroseksuele of homoseksuele relatie ging, dit werd gedaan door voor beide koppels beide voornamen te noemen.⁵⁷ Figuur 3. en 4. tonen de e-mails die gebruikt zijn voor de correspondentietest naar discriminatie op grond van seksuele gerichtheid.

De handicap/fysieke beperking van de testpersoon werd duidelijk gemaakt door het vermelden van de aanwezigheid van een blindengeleidehond. In de literatuur wordt een handicap van de kandidaat-huurder vaak geoperationaliseerd op deze manier, omdat is gebleken dat dit een succesvolle methodiek is voor het operationaliseren van een fysieke beperking Figuur 5. en 6. tonen de e-mails die gebruikt zijn voor de correspondentietest naar discriminatie op grond van handicap/fysieke beperking.

⁵⁶ Verhaeghe, P. en Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: Van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie? Sociologos, Volume 38, 1.

⁵⁷ Verhaeghe, P.P. (2018) Discriminatie van homoseksuele en lesbische koppels op de huurwoningmarkt in Gent.

Figuur 1. E-mail correspondentietest etniciteit 'kandidaat-huurder met Nederlands klinkende naam'

Hallo,

Mijn vriendin en ik zijn op zoek naar een huurwoning in Utrecht en zagen deze advertentie langskomen. We zijn zeer enthousiast! Is het mogelijk om een afspraak te maken voor een bezichtiging?

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Ruben Mulder

Figuur 2. E-mail correspondentietest etniciteit 'kandidaat-huurder met niet-westers klinkende naam'

Goedendag,

Ik zag deze advertentie langskomen voor de huurwoning die u aanbiedt. Mijn vriendin en ik zijn zeer geïnteresseerd in deze woning. Zouden we langs kunnen komen om deze te bezichtigen?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

Ali Yildiz

Figuur 3. E-mail correspondentietest seksuele gerichtheid 'kandidaat-huurder met heteroseksuele relatie'

Hallo,

Mijn vrouw en ik zijn samen op zoek naar een huurwoning in Utrecht. Wij zagen online deze advertentie langskomen en wij zijn zeer geïnteresseerd! Is het mogelijk om een bezichtiging voor de woning te plannen?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

Tim & Gwen

Figuur 4. E-mail correspondentietest seksuele gerichtheid 'kandidaat-huurder met homoseksuele relatie'

Goedendag,

Mijn man en ik zagen de advertentie van de woning die u aanbiedt. Wij zijn erg enthousiast over de woning. Is het mogelijk om langs te komen om deze te bezichtigen?

Wij horen het graag,

Met vriendelijke groet,
Jochem en Paul

Figuur 5. E-mail correspondentietest handicap 'kandidaat-huurder zonder fysieke beperking'

Hallo,

Mijn vriendin en ik zijn op zoek naar een huurwoning in Utrecht en zagen deze advertentie langskomen. Is het mogelijk om een afspraak te maken voor een bezichtiging?

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Bram Smits

Figuur 6. E-mail correspondentietest handicap 'kandidaat-huurder met een fysieke beperking'

Goedendag,

Wij zijn erg geïnteresseerd in de woning die u aanbiedt. Zouden wij samen met mijn blindengeleidehond langs mogen komen om de woning te bezichtigen?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

Bart van der Velde

In de *derde fase* werd nagegaan of de test- en controlepersonen verschillend behandeld werden door de gecontacteerde makelaars en verhuurders. Na afloop van elke testronde werd er gekeken welke reactie makelaars en particuliere verhuurders gegeven hadden. Er kan sprake zijn van een positieve of negatieve reactie.

Onder positieve reactie worden onderstaande reacties gerekend:

- Kandidaat werd om aanvullende informatie gevraagd, geen afspraak voor een bezichtiging;
- Kandidaat werd gevraagd om te bellen, zonder zekerheid of bezichtiging mogelijk is;
- Kandidaat werd om aanvullende informatie gevraagd en uitgenodigd voor een bezichtiging;
- Kandidaat werd gevraagd om contact op te nemen om een afspraak voor een bezichtiging in te plannen;
- Kandidaat werd uitgenodigd om de huurwoning te bezoeken.

Onder negatieve reactie worden onderstaande reacties gerekend:

- Bezoeken zijn momenteel niet mogelijk;
- Men wil niet aan de kandidaat verhuren;
- De woning is niet langer te huur;
- Opvolgmail met informatie over andere panden;
- Geen antwoord ontvangen.

Er zijn hierbij drie opties te onderscheiden: er kan sprake zijn van gelijke behandeling, negatieve behandeling, of positieve behandeling. Er is sprake van gelijke behandeling (A) wanneer beide kandidaten op dezelfde manier behandeld worden, bijvoorbeeld wanneer beide kandidaat-huurders een positief bericht ontvingen. Er wordt gesproken van een nadelige behandeling (B) als de controlepersoon een positieve reactie krijgt, terwijl de testpersoon een negatieve reactie krijgt. Allertlaatst is er sprake van voordelige behandeling (C) wanneer de testpersoon een positieve reactie krijgt, terwijl de controlepersoon een negatieve reactie krijgt.

Tabel 2. Mogelijke reacties correspondentietest

		<i>Testpersoon</i>	
		Positief	Negatief
<i>Controlepersoon</i>	Positief	Gelijke behandeling (A)	Nadelige behandeling (B)
	Negatief	Voordelige behandeling (C)	Gelijke behandeling (A)

Mystery calls

Ook de dataverzameling voor de mystery calls bestond uit drie fases. Gedurende de *eerste fase* werden de mystery calls voorbereid. Deze voorbereiding bestond uit zowel het opstellen van de lijst van makelaars, als het opstellen van het script.

In het voorgaande onderzoek uit 2019 zijn er 34 makelaars bereikt tijdens de mystery calls, waarbij de variabelen etniciteit en seksuele gerichtheid getest werden. Om een algemene vergelijking te maken tussen het huidige onderzoek en het voorgaande onderzoek uit 2019, is ervoor gekozen om per variabele tien makelaars op te contacteren, waarbij zoveel als mogelijk makelaars op basis van dezelfde discriminatiegrond gebeld werden. Op deze manier kan gekeken worden in hoeverre makelaars, die vorig jaar wel of niet op een discriminerend verzoek in wilden gaan, dit jaar bereid zijn om op een discriminerend verzoek in te gaan. Zo kunnen we meer zeggen over de structurele aard van discriminatie op de particuliere huurwoningmarkt én de werking van praktijktesten als beleidsinstrument. Voor de variabele 'fysieke beperking' zijn er in voorgaand onderzoek geen mystery calls uitgevoerd. Hierom zijn de makelaars voor deze variabele geselecteerd uit de resterende makelaars, die vorig jaar benaderd zijn met een verzoek met betrekking tot seksuele gerichtheid of etniciteit.

Hiernaast werd er ook een script opgesteld. Hierin werden een aantal algemene vragen opgesteld, waarna de onderzoeker (ofwel de fictieve mogelijke verhuurder) aangeeft dat er specifieke wens is voor het type huurder, namelijk de vraag of het mogelijk is om mensen met een bepaald kenmerk te weigeren, c.q. het weigeren van mensen met een andere etniciteit, met een andere seksuele gerichtheid dan heterosexueel, of met een handicap (*zie Bijlage 2 voor het script*).

Tijdens de *tweede fase* werden makelaars gebeld. Een aantal makelaars vielen af, omdat zij bijvoorbeeld inmiddels geen (tijdelijke) verhuur meer deden. Ook vielen een aantal makelaars af omdat na drie keer bellen alleen de voicemail bereikt werd, makelaars alleen verzoeken via e-mail afhandelen, of omdat de makelaar na drie keer bellen niet aanwezig bleek.

Tijdens de *derde fase* werden de reacties op de discriminerende vraag verzameld. Deze reacties werden in vier categorieën ingedeeld.

Verdiepende interviews

Aanvullend zijn er zes makelaars nagebeld voor een verdiepend interview. Hierbij werden verschillende vragen gesteld met betrekking tot de reactie op het discriminerende verzoek. De zes gecontacteerde makelaars waren drie makelaars die volgens onze gestelde criteria wel op het discriminerende verzoek in wilden gaan en drie makelaars die niet op het discriminerende verzoek in wilden gaan. Hierdoor werd er gepoogd meer inzicht te verkrijgen over (de oorzaken van) het plaatsvinden van discriminatie en de werking van praktijktesten als beleidsinstrument. De topiclijst die hiervoor is gebruikt, staat vermeld in Bijlage 3.

Het gesteld criterium waaruit geconcludeerd werd of makelaars wel of niet op een discriminerend verzoek in wilden gaan, is: 'de makelaar geeft aan om zelf een voorselectie te kunnen maken op basis van de door kandidaat-verhuurder aangedragen discriminerende eis'. Indien de makelaar stelt dit te kunnen doen wordt dit als 'intentie tot discriminatie' gezien. Wanneer de makelaar aangeeft geen selectie op basis van de eis te maken, wordt deze als 'geen intentie tot discriminatie' gerekend.

Onder een niet-discriminerende reactie worden makelaars verstaan die ofwel aangeven niet mee te willen werken aan dit verzoek, ofwel aangeven dit zelf niet te kunnen doen maar dat je als verhuurder altijd zelf de keuze hebt in wie je kiest. Het onderscheid wordt dus gemaakt op basis van de bereidheid om actief de voorselectie te maken.

Factoren

Correspondentietesten

Hieronder is beschreven hoe factoren, die gebruikt werden voor de analyse, zijn gevormd. De reacties op de correspondentietesten werden geregistreerd, om de netto-discriminatiegraad te berekenen. Er zijn, zoals eerder beschreven, drie mogelijkheden met betrekking tot reacties: A) gelijke behandeling, B) negatieve discriminatie, en C) positieve discriminatie. Er is nagedacht over de manier waarop omgegaan wordt met situaties waarin beide kandidaten geen antwoord krijgen.⁵⁸ Er is besloten deze te laten vallen onder gelijke behandeling (A), omdat beide kandidaten ook dezelfde behandeling krijgen (namelijk geen reactie). De netto-discriminatiegraad wordt als volgt berekend:

$$\text{Netto - discriminatiegraad} = \frac{B - C}{A + B + C}$$

De netto-discriminatiegraad drukt het percentage uit waarin de testpersoon systematisch benadeeld wordt door de verhuurder ten opzichte van de controlepersoon. Het belang van het berekenen van een netto-discriminatiegraad is het uitsluiten van toevallige ongelijke behandeling. Het kan bijvoorbeeld gebeuren dat een makelaar of verhuurder een mail over het hoofd ziet. Om dit te voorkomen wordt de positieve discriminatie afgetrokken van de negatieve discriminatie. Toevallige ongelijke behandeling zou namelijk evenveel moeten voorkomen bij de test- als bij de controlepersoon. Deze wordt dus geschat als de grootte van de positieve discriminatie.⁵⁹ Netto-discriminatiegraden hoger dan nul wijzen op discriminatie van de testpersoon, terwijl netto-discriminatiegraden lager dan nul naar discriminatie van de controlepersoon verwijzen. Deze graad wordt vervolgens gebruikt om statistische analyses mee uit te voeren.

Mystery calls

De mystery calls zijn gecategoriseerd op basis van volgende criteria: 'daar kunnen wij niet aan meewerken'; 'keuze ligt bij verhuurder', 'het mag eigenlijk niet, maar...'; 'natuurlijk, dat is geen probleem'. Daarnaast is het specifiek gecategoriseerd als de respondent aangaf dat het om een onderzoek ging.

Verdiepende gesprekken

Bij de verdiepende gesprekken is, indien de participant hier toestemming voor gaf, een opname

⁵⁸ Bovenkerk F. (1992). A Manual for International Comparative Research on Discrimination on the Grounds of 'Race' and 'Ethnic origin'. Geneva: International Labour Organization.

⁵⁹ Verhaeghe, P. P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., & Van de Putte, B. (2017). Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

gemaakt van het interview. Deze interviews zijn vervolgens op hoofdlijnen samengevat. Indien de respondent geen toestemming gaf voor opname, maar wel voor het maken van een samenvatting van het interview, is deze direct samengevat. Op basis van deze samenvattingen zijn de algemene hoofdlijnen en andere opvallende zaken uitgewerkt. Deze kwalitatieve resultaten, vormen daarmee een aanvulling op de kwantitatieve resultaten van de mystery calls en de correspondentietesten.

Statistische analyse

Correspondentietesten

Er werd met behulp van SPSS getoetst of de berekende netto-discriminatiegraden significant afwijken van nul. Dit werd gedaan middels de McNemar toets. Deze significantietesten resulteren in een p-waarde die de kans uitdrukt dat de berekende netto-discriminatiegraad, toevallig afwijkt van nul. Dit wil zeggen: hoe groot is de kans dat de berekende netto-discriminatiegraad te wijten is aan een toevallig overschot aan discriminerende makelaars en verhuurders in de steekproef? Resultaten zijn significant als de p-waarde lager is dan 0.05. Om de McNemar toets uit te voeren moet er aan een aantal assumpties voldaan worden: a) Er moet een nominale variabele zijn met twee categorieën en een afhankelijke variabele met twee verbonden groepen. In dit geval is de nominale variabele de mail van ofwel de testpersoon ofwel de controlepersoon, en de afhankelijke variabele het krijgen van een positieve of negatieve reactie. b) Ook mogen participanten niet in meer dan één groep voorkomen binnen je onafhankelijke variabelen. Ook hier is aan voldaan. Als kandidaat-huurder kan je ofwel een positieve reactie ofwel een negatieve reactie ontvangen. c) Als laatste moet je steekproef willekeurig zijn. Ook hier is aan voldaan, door alleen makelaars en particuliere verhuurders aan te spreken die een woning verhuurden tussen week 34 en week 39.

Mystery calls

Van de mystery calls zijn alleen algemeen beschrijvende statistieken verwerkt. De mystery calls kunnen niet statistisch geanalyseerd worden, omdat de factor maar uit één enkele vraag bestaat. Wel is er, op basis van de resultaten van 2019 en 2021, een vergelijking gemaakt van de resultaten van beide jaren.

Resultaten vergelijken met resultaten uit 2019

De resultaten uit het huidige onderzoek werden vergeleken met de resultaten van het onderzoek uit 2019. Dit gebeurde door voor beide datasets na te gaan of de netto-discriminatiegraad significant verschilt van nul en in hoeverre deze van elkaar verschillen. Ook bij de mystery calls werden de onderzoeksresultaten met elkaar vergeleken. Hierbij wordt zowel gekeken naar de volledige steekproeven, als ook naar een vergelijking tussen makelaars die beide jaren voor dezelfde onderzoeksgrond gebeld zijn.

Resultaten

Analyse van de variabelen

Correspondentietesten

In de eerste testronde (etniciteit) is er gereageerd op 114 particuliere huurwoningen, waarvan 62 van makelaars en 52 van particuliere verhuurders. In de tweede testronde is er gereageerd op 28 particuliere huurwoningen, waarvan 20 van makelaars en acht van particuliere verhuurders. In totaal zijn dit 142 particuliere huurwoningen, waarvan 82 van makelaars en 60 van particuliere verhuurders. De minimumprijs voor een huurwoning was 500 euro per maand en de maximumprijs 2300 euro per maand. De gemiddelde huurprijs bedroeg 1240 euro per maand. De meeste huurwoningen zaten rond deze gemiddelde prijs. Het kleinste appartement bestond uit 24m² en de grootste huurwoning 183 m². Allemaal waren het zelfstandige woonruimtes met een gemiddelde woonoppervlakte van 67m².

In de derde testronde (seksuele gerichtheid) is er gereageerd op 80 particuliere huurwoningen, waarvan 49 van makelaars en 31 van particuliere verhuurders. In de vierde testronde is er gereageerd op 45 particuliere huurwoningen, waarvan 24 van makelaars en 21 van particuliere verhuurders. In totaal zijn dit 125 particuliere huurwoningen, waarvan 73 van makelaars en 52 van particuliere verhuurders. De minimumprijs voor een huurwoning was 500 euro per maand en de maximumprijs 2000 euro per maand. De gemiddelde huurprijs bedroeg 1261 euro. De meeste huurwoningen zaten rond deze prijs. Het kleinste appartement bestaat uit 20m² en de grootste huurwoning bestaat uit 160m². Allemaal waren het zelfstandige woonruimtes met een gemiddelde woonoppervlakte van 65m².

In de vijfde testronde (fysieke beperking) is er gereageerd op 71 particuliere huurwoningen, waarvan 43 van makelaars en 28 van particuliere verhuurders. In de zesde testronde is er gereageerd op 40 particuliere huurwoningen, waarvan 24 van makelaars en 16 van particuliere verhuurders. In totaal zijn dit 111 particuliere huurwoningen, waarvan 67 van makelaars en 44 van particuliere verhuurders. De minimumprijs voor een huurwoning was 650 euro per maand en de maximumprijs 2350 euro per maand. De gemiddelde huurprijs bedroeg 1300 euro per maand. De meeste huurwoningen zaten rond deze prijs. Het kleinste appartement bestaat uit 24m² en de grootste huurwoning uit 160 m². Allemaal waren het zelfstandige woonruimtes met een gemiddeld woonoppervlakte van 65m².

Mystery calls

In totaal zijn er 36 makelaars gebeld, waarvan 30 makelaars ook daadwerkelijk bereikt zijn. Van de 36 makelaars waren er zes makelaars die ofwel niet bereikbaar waren ofwel niet (meer) verhuurden. Van de 34 makelaars die vorig jaar bereikt zijn, zijn er dit jaar 27 bereikt. 17 makelaars van de 30 makelaars zijn voor dezelfde onderzoeksgronden bereikt. Dit is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 3. Respons mystery calls

	Benaderd 2020	Bereikt 2020	Waarvan bereikt in 2019	Waarvan bereikt in 2019 voor dezelfde grond
<i>Etniciteit</i>	12	10	10	10
<i>Seksuele gerichtheid</i>	12	10	7	7
<i>Fysieke beperking</i>	12	10	10	0

Verdiepende interviews

Er zijn in totaal zeven makelaars geïnterviewd. Deze groep respondenten bestond uit een drietal makelaars die op het discriminerende verzoek in gingen en een viertal makelaars die niet op het discriminerende verzoek ingingen. Eén van de geïnterviewde makelaars (welke niet op het discriminerend verzoek inging) gaf aan het eind aan toch niet in te stemmen met het gebruik van de data. Dit interview is dan ook niet meegenomen in dit onderzoek.

Correspondentietest en mystery calls 'etniciteit'

Correspondentietesten

De correspondentietest toont aan dat kandidaten met een niet-westers klinkende naam in 12,7% van de gevallen gediscrimineerd worden (significant, $p < 0,001$). Dit betekent dat kandidaat-huurders met een niet-westers klinkende naam systematisch benadeeld worden door makelaars en verhuurders in vergelijking van de kandidaat-huurders met een Nederlands klinkende naam.

Tabel 4. Correspondentietest discriminatie op grond van etniciteit.

		<i>Testpersoon (Ali)</i>	
		Positief	Negatief
<i>Controlepersoon (Ruben)</i>	Positief	36	19
	Negatief	1	86

Deze resultaten kunnen worden gesplitst in resultaten voor makelaars en particuliere verhuurders. De correspondentietest toont aan dat kandidaten met een niet-westerse naam bij makelaars gediscrimineerd worden in 14,6% van de gevallen (significant, $p < 0,001$). Dit betekent dat de kandidaat-huurders met een niet-westers klinkende naam bij makelaars systematisch benadeeld worden door makelaars in vergelijking van de kandidaat-huurders met een Nederlands klinkende naam.

Bij particuliere verhuurders worden kandidaten met een niet-westers klinkende naam in 10,0% van de gevallen gediscrimineerd (niet significant, $p = 0,07$). Dit resultaat is randsignificant. Een p-waarde van 0,07 geeft aan dat de kans 7% is dat het waargenomen verschil of een groter verschil zich voordoet, als het verschil tussen groepen alleen door toeval bepaald wordt. Deze kans is, hoewel

randsignificant, klein genoeg voor de onderzoekers om een effect te suggereren. Deze claim wordt versterkt door het feit dat deze resultaten overeenkomen met de resultaten die vorig jaar verkregen zijn. Wij gaan daarom uit van een effect bij particuliere verhuurders. Dat betekent dat de kandidaat-huurders met een niet-westers klinkende naam bij particuliere verhuurders systematisch benadeeld worden in vergelijking van de kandidaat-huurders met een Nederlands klinkende naam.

Tabel 5. Correspondentietest makelaars

		<i>Testpersoon (Ali)</i>	
		Positief	Negatief
<i>Controlepersoon (Ruben)</i>	Positief	22	12
	Negatief	0	48

Tabel 6. Correspondentietest particuliere verhuurders

		<i>Testpersoon (Ali)</i>	
		Positief	Negatief
<i>Controlepersoon (Ruben)</i>	Positief	14	7
	Negatief	1	38

Vergelijking resultaten 2019/2020

De netto-discriminatiegraad voor de makelaars en particuliere verhuurders gezamenlijk is zowel in 2019 als 2020 significant gebleken. Dat betekent dat zowel in 2019 als in 2020 mannelijke kandidaten met een niet-westers klinkende naam systematisch benadeeld werden door makelaars en verhuurders in vergelijking van de kandidaat-huurders met een Nederlands klinkende naam. Ook als de resultaten voor makelaars en particuliere verhuurders uitsplitsen worden, blijkt dit het geval. Zowel in 2019 als in 2020 is de netto-discriminatiegraad bij makelaars significant gebleken. Hieruit blijkt dat zowel in 2019 als in 2020 mannelijke kandidaten met een niet-westers klinkende naam systematisch benadeeld worden door makelaars. De netto-discriminatiegraad voor particuliere verhuurders was zowel in 2019 als in 2020 net niet significant. Toch hebben wij beide jaren een effect gesuggereerd omdat de p-waarde randsignificant was. Deze lijn wordt aangehouden, omdat aan omdat in beide jaren de p-waarde niet ver verwijderd was van de grens van 0,05.

Tabel 7. Vergelijking netto-discriminatiegraden 2019/2020

	2019	2020
Makelaars en particuliere verhuurders	13,5%	12,7%
Makelaars	13,9%	14,6%
Particuliere verhuurders	13,2%	10,0%

Mystery calls

De resultaten van de mystery calls met betrekking tot discriminatie op grond van etniciteit, tonen aan dat het merendeel van de makelaars geneigd zijn mee te gaan met het verzoek van mogelijke verhuurders om niet aan mensen met een niet-westerse afkomst te verhuren, indien hierom verzocht wordt.

Tabel 8. Resultaten mystery calls 'Etniciteit'

Resultaten	Aantallen	Percentages
Daar kunnen we niet aan meewerken	2	20%
Het mag eigenlijk niet, maar	6	60%
Natuurlijk, geen probleem	2	20%
Eindtotaal	10	100%

Acht van de tien makelaars weigerden het discriminerende verzoek niet (80%). Van het totaal aantal makelaars wisten er zes dat het discriminatie betrof, maar waren zij wel bereid mee te werken (60%). Eén van respondenten gaf aan: *'Ik mag dat niet op de site zetten, want dat wordt dan snel gezien als discriminatie'*. Twee van de respondenten wilden rekening houden met onze (discriminerende) eisen, maar uit hun antwoord bleek niet dat ze wisten dat het wettelijk verboden is om op grond van etniciteit onderscheid te maken (2 makelaars, 20%). Dit betekent niet per definitie dat ze zich hiervan niet bewust waren, maar wel dat zij dit niet tijdens de mystery call hebben genoemd. Twee makelaars gaven aan dat zij niet wilden meewerken aan het discriminerende verzoek. Eén van de makelaars gaf tijdens de mystery call aan: *'Wij kunnen daarmee niet adverteren, omdat het een gevoelig punt is. We stellen alle kandidaten aan je voor'*.

Vergelijking 2019 en 2020

In onderstaande tabel worden de volledige steekproeven uit 2019 (19 makelaars) en 2020 (10 makelaars) rondom etniciteit weergegeven. Een algehele trend die waarneembaar is, is dat makelaars zich meer bewust zijn van de wetgeving omtrent discriminatie. Waar het merendeel van de 19 makelaars in 2019 nog reageerde met 'natuurlijk, geen probleem', verschoof dit in 2020 naar 'Het mag eigenlijk niet, maar..'. Daarnaast is te zien dat een groter (relatief en absoluut) gedeelte van de makelaars aangeeft niet mee te kunnen werken aan het verzoek.

Tabel 9. Resultaten mystery calls 'etniciteit' voor complete steekproef uit 2019 en 2020.

Reacties	Makelaars 2019	%	Makelaars 2020	%
Natuurlijk, geen probleem	11	58%	2	20%
Het mag eigenlijk niet, maar..	5	26%	6	60%
Keuze van de verhuurder	0	0%	0	0%
Daar kunnen we niet aan meewerken	1	5%	2	20%
Andere reactie	2	11%	0	0%
Hadden het onderzoek door	0	0%	0	0%
Totaal	19	100%	10	100%

Daarnaast kunnen we ook de reacties van makelaars over meerdere jaren vergelijken. In totaal zijn er tien makelaars beide jaren gebeld met een discriminerend verzoek omtrent etniciteit. Eén makelaar gaf aan dat het geen probleem was, terwijl deze vorig jaar niet wilde meewerken. Andersom gaven twee makelaars aan dat ze niet konden meewerken, terwijl dit vorig jaar geen probleem was. Onderstaande tabel geeft echter weer dat ook in deze vergelijking het merendeel van de onderzochte makelaars blijft ingaan op het verzoek, waarbij we een verschuiving zien van 'natuurlijk geen probleem' naar 'het mag eigenlijk niet maar...'. Het geeft de indicatie dat in 2020 makelaars beter op de hoogte zijn van wetgeving omtrent het verbod op discriminatie, maar dat dit nauwelijks een drempel opwerpt om niet in te gaan op het discriminerende verzoek.

Tabel 10. Vergelijking resultaten mystery calls 'etniciteit' voor makelaars die beide jaren een discriminerend verzoek hebben gekregen rondom etniciteit.

	2019	2020
1	Daar kunnen we niet aan meewerken	Natuurlijk, geen probleem
2	Natuurlijk, geen probleem	Het mag eigenlijk niet, maar
3	Natuurlijk, geen probleem	Het mag eigenlijk niet, maar
4	Het mag eigenlijk niet, maar	Het mag eigenlijk niet, maar
5	Natuurlijk, geen probleem	Natuurlijk, geen probleem
6	Natuurlijk, geen probleem	Het mag eigenlijk niet, maar
7	Natuurlijk, geen probleem	Daar kunnen we niet aan meewerken
8	Het mag eigenlijk niet, maar	Het mag eigenlijk niet, maar
9	Natuurlijk, geen probleem	Het mag eigenlijk niet, maar
10	Natuurlijk, geen probleem	Daar kunnen we niet aan meewerken

Correspondentietest en mystery calls 'seksuele gerichtheid'

Correspondentietesten

De correspondentietest toont aan dat mannelijke kandidaten met een partner van hetzelfde geslacht in 8,8% van de gevallen gediscrimineerd worden (significant, $p = 0,013$). Dit betekent dat de mannelijke kandidaat-huurders met een partner van hetzelfde geslacht systematisch benadeeld worden door makelaars en verhuurders in vergelijking van de mannelijke kandidaat-huurders met een partner van het andere geslacht.

Tabel 11. Correspondentietest discriminatie op grond van seksuele gerichtheid

		<i>Testpersoon (Max en Thijs)</i>	
		Positief	Negatief
<i>Controlepersoon (Daan en Julia)</i>	Positief	49	14
	Negatief	3	59

Deze resultaten kunnen nog worden uitgesplitst in resultaten voor makelaars en particuliere verhuurders. De correspondentietest toont aan dat mannelijke kandidaten met een partner van hetzelfde geslacht bij makelaars in 9,6% van de gevallen gediscrimineerd worden (significant, $p = .039$). Dit betekent dat de mannelijke kandidaat-huurders met een partner van hetzelfde geslacht bij makelaars systematisch benadeeld worden in vergelijking van de mannelijke kandidaat-huurders met een partner van het andere geslacht. De correspondentietest toont aan dat mannelijke kandidaten met een partner van hetzelfde geslacht bij particuliere verhuurders in 7,7% van de gevallen anders worden behandeld (niet significant, $p = 0.289$). Dit betekent dat de mannelijke kandidaat-huurders met een partner van hetzelfde geslacht bij particuliere verhuurders niet systematisch benadeeld worden door makelaars in vergelijking met mannelijke kandidaten met een partner van het andere geslacht.

Tabel 12. Correspondentietest makelaars

		<i>Testpersoon (Paul en Jochem)</i>	
		Positief	Negatief
<i>Controlepersoon (Tim en Gwen)</i>	Positief	29	8
	Negatief	1	35

Tabel 13. Correspondentietest particuliere verhuurders

		<i>Testpersoon (Paul en Jochem)</i>	
		Positief	Negatief
<i>Controlepersoon (Tim en Gwen)</i>	Positief	20	6
	Negatief	2	24

Vergelijking resultaten 2019/2020

De netto-discriminatiegraad voor de makelaars en particuliere verhuurders gezamenlijk is zowel in 2019 als 2020 significant gebleken. Dat wil zeggen dat zowel in 2019 als in 2020 mannelijke kandidaat-huurders met een partner van hetzelfde geslacht nog steeds systematisch minder kans hebben op een positieve reactie naar aanleiding van een mail dan mannelijke kandidaat-huurders met een partner van het andere geslacht, gezien beide netto-discriminatiegraden significant afwijken van nul.

Opvallend is de distinctie tussen makelaar en particulier verhuurder. Voor makelaars weken beide netto-discriminatiegraden significant af van nul. Dat wil zeggen dat mannelijke kandidaat-huurders met een partner van hetzelfde geslacht in beide jaren systematisch benadeeld werden door makelaars, ten opzichte van mannelijke kandidaat-huurders met een partner van het andere geslacht. Voor particuliere verhuurders geldt dit echter niet. De netto-discriminatiegraden behorend bij particuliere verhuurders waren beide jaren niet significant. Echter waar in 2019 er nog sprake was van een randsignificant resultaat ($p = .063$), is dit jaar het resultaat niet randsignificant ($p = .289$).

Tabel 14. Vergelijking netto-discriminatiegraden 2019/2020

	2019	2020
Makelaars en particuliere verhuurders	10,9%	8,8%
Makelaars	10,8%	9,6%
Particuliere verhuurders	11,1%	7,7%

Mystery calls

In totaal zijn er twaalf makelaars gebeld, waarvan tien makelaars bereikt werden. Van de makelaars die in 2019 zijn bereikt, zijn er in 2020 zeven makelaars opnieuw bereikt voor dezelfde discriminatiegrond, zijnde 'seksuele gerichtheid'.

Op basis van de resultaten kan gesteld worden dat het verzoek, om vooraf kandidaat-huurder met een homoseksuele gerichtheid te weigeren, waarschijnlijk een relatief weinig voorkomend verzoek is. Twee van de tien makelaars gaven aan dat zij het vermoeden hadden dat ons gestelde verzoek in relatie stond met een onderzoek naar discriminatie, omdat zij dit verzoek nauwelijks kregen.

De mystery calls met betrekking tot discriminatie op grond van seksuele gerichtheid tonen aan dat de helft van de respondenten ingaat op het verzoek van een verhuurder om niet aan mensen met een homoseksuele gerichtheid te verhuren, als hierdoor de verhuurder specifiek naar gevraagd wordt. Vijf van de tien makelaars weigerden het verzoek niet (50 %). Hiervan gaf één van de makelaars expliciet aan dat hij/zij om de hoogte was van het wettelijke verbod, maar was de makelaar wel bereid om rekening te houden met de gestelde discriminerende eis (10%). De respondent vertelde onder andere: *'Ik wil verder niet discriminerend zijn ofzo, maar ik kan wel rekening houden met de criteria die jij aan verhuur hangt, en als jij een Nederlandse man- en vrouw-stel wilt, kunnen wij daar wel rekening mee houden.'* Veertig procent van de respondenten wilden rekening houden met onze (discriminerende eisen), maar uit hun antwoord bleek niet dat ze wisten dat het wettelijk verboden is om op grond van etniciteit onderscheid te maken (vier makelaars). Twee van de makelaars gaf aan hier niet op te selecteren (20%). Hierbij gaf de respondent aan: *'Nee daar kunnen we niet op selecteren, dat is discriminatie. Wij kunnen bijvoorbeeld ook niet zeggen dat we niemand uit India accepteren.'* Eén van de makelaars gaf aan zelf deze selectie niet te maken, maar dat de keuze bij de verhuurder ligt.

Tabel 15. Resultaten mystery calls 'Seksuele gerichtheid'

Resultaten	Aantallen	Percentages
Daar kunnen we niet aan meewerken	2	20%
Natuurlijk, geen probleem	4	40%
Het mag eigenlijk niet, maar	1	10%
Dat is aan de verhuurder	1	10%
Hadden het onderzoek door	2	20%
Eindtotaal	10	100%

Vergelijking 2019 en 2020

In onderstaande tabel wordt de volledige steekproef uit 2019 (15 makelaars) vergeleken met de volledige steekproef uit 2020 (10 makelaars). Deze resultaten laten een dalende trend zien. Er werd relatief minder ingegaan op het discriminerende verzoek, waarmee ook het aandeel van de makelaars die het verzoek weigerde steeg. Waar vorig jaar 84% van de makelaars inging op het discriminerende verzoek, is dat dit jaar 50%. Daarnaast had in 2020 een deel van de makelaars het onderzoek door (20%), waar dit in 2019 nog niet het geval was. Een mogelijke verklaring hiervoor kan zijn dat het verzoek weinig voorkomt, waardoor het opvalt als de onderzoekers dit verzoek aankaarten.

Tabel 16. Resultaten mystery calls 'Seksuele gerichtheid' complete steekproef uit 2019 en 2020.

Reacties	Makelaars 2019	%	Makelaars 2020	%
Natuurlijk, geen probleem	10	67%	4	40%
Het mag eigenlijk niet, maar..	4	27%	1	10%
Keuze van de verhuurder	0	0%	1	10%
Daar kunnen we niet aan meewerken	1	7%	2	20%
Hadden het onderzoek door	0	0%	2	20%
Totaal	15	100%	10	100%

Daarnaast kunnen we ook de reacties van makelaars over meerdere jaren vergelijken. In totaal zijn er zeven makelaars beide jaren gebeld met een discriminerend verzoek omtrent seksuele gerichtheid. Als we dieper ingaan op reacties van makelaars die beide jaren voor een discriminerend verzoek op basis van seksuele gerichtheid zijn gebeld, blijkt dat één uit zeven eerder bereikte makelaars niet langer meewerkt aan het verzoek, terwijl dit in 2019 wel het geval was. Daarnaast geeft één makelaar aan dat het aan de verhuurder is, terwijl deze in 2019 juist aangaf niet te kunnen meewerken aan het verzoek. Onderstaande tabel geeft echter weer dat ook in deze vergelijking een groter deel van de makelaars niet wilde meewerken aan het verzoek, terwijl dit vorig jaar wel nog het geval was. Waar vorig jaar nog een groot percentage participanten in ging op het verzoek (6 op 7 makelaars in 2019), is dat percentage ook binnen deze steekproef dit jaar gezakt (4 op 7 makelaars in 2020). Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat makelaars al eerder aan hebben gegeven dat het een niet veel voorkomend verzoek was. Eventueel reageren makelaars daardoor anders op dit verzoek doordat het niet veel voorkomend verzoek is.

Tabel 17. Vergelijking resultaten mystery calls 'seksuele gerichtheid' die beide jaren een discriminerend verzoek hebben gekregen rondom etniciteit.

	2019	2020
1	Het mag eigenlijk niet, maar	Het mag eigenlijk niet, maar
2	Natuurlijk, geen probleem	Natuurlijk, geen probleem
3	Natuurlijk, geen probleem	Daar kunnen we niet aan meewerken
4	Het mag eigenlijk niet, maar	Natuurlijk, geen probleem
5	Daar kunnen we niet aan meewerken	Dat is aan de verhuurder
6	Natuurlijk, geen probleem	Hadden het onderzoek door
7	Het mag eigenlijk niet, maar	Natuurlijk, geen probleem

Correspondentietest en mystery calls 'Fysieke beperking'

Correspondentietesten

De correspondentietest toont aan dat mannelijke kandidaten met een fysieke beperking in 10,8% van de gevallen gediscrimineerd worden (significant, $p = 0,008$). Dit betekent dat de mannelijke kandidaat-huurders met een fysieke beperking systematisch benadeeld worden door makelaars en verhuurders in vergelijking met de mannelijke kandidaat-huurders zonder fysieke beperking.

Tabel 18. Correspondentietest discriminatie op grond van fysieke beperking

		<i>Testpersoon (Bart)</i>	
		Positief	Negatief
<i>Controlepersoon (Bram)</i>	Positief	36	15
	Negatief	3	57

Deze resultaten kunnen nog worden uitgesplitst in resultaten voor makelaars en particuliere verhuurders. De correspondentietest toont aan dat mannelijke kandidaten met een fysieke beperking bij makelaars in 6% van de gevallen gediscrimineerd worden (niet significant, $p = .219$) en bij particuliere verhuurders in 18,2% van de gevallen (significant, $p = 0.039$). Dit betekent dat de mannelijke kandidaat-huurders met een fysieke beperking bij makelaars niet systematisch benadeeld worden door makelaars in vergelijking met mannelijke kandidaten zonder fysieke beperking. Bij particuliere verhuurders is het resultaat wel significant ($p = 0.039$). Hierbij moet worden aangegeven dat een gedeelte van de particuliere verhuurders specifiek aangaf niet te willen verhuren vanwege de aanwezigheid van een hond. Het ging om vier reacties, waarvan één verhuurder aangaf ook niet aan de controlepersoon te willen verhuren (om andere redenen). Als deze reacties niet zouden worden meegeteld, zou de netto-discriminatiegraad 11,4% bedragen (namelijk $(7-2)/44$).

Tabel 19. Correspondentietest makelaars

		<i>Testpersoon (Bart)</i>	
		Positief	Negatief
<i>Controlepersoon (Bram)</i>	Positief	26	5
	Negatief	1	35

Tabel 20. Correspondentietest particuliere verhuurders

		<i>Testpersoon (Bart)</i>	
		Positief	Negatief
<i>Controlepersoon (Bram)</i>	Positief	10	10
	Negatief	2	22

Mystery calls

In totaal zijn er twaalf makelaars gebeld, waarvan er tien makelaars bereikt werden. Van de makelaars die in 2019 zijn bereikt zijn er in 2020 tien opnieuw bereikt, echter voor de discriminatiegrond 'fysieke beperking'.

Op basis van onderstaande resultaten kan gesteld dat makelaars op vrij uiteenlopende manieren op het verzoek reageren.

De mystery calls met betrekking tot discriminatie op grond van fysieke beperking tonen aan dat de helft van de respondenten ingaan op het verzoek van een verhuurder om niet aan mensen met een fysieke beperking te verhuren, indien hierdoor de verhuurder specifiek naar gevraagd wordt. Van de bereikte makelaars wisten er drie dat het wettelijk gezien niet mocht, maar waren zij wel bereid mee te werken (30%). Twee van de respondenten wilden rekening houden met onze (discriminerende) eisen, maar uit hun antwoord bleek niet dat ze wisten dat het wettelijk verboden is om op grond van fysieke beperking onderscheid te maken (2 makelaars, 20%). Eén van deze makelaars stelde hierbij: *'dat kunnen we gewoon doen. Er komen vaak niet eens mensen met een handicap op af, maar ik snap dat je daarop wilt filteren'*. Drie van de makelaars gaven aan zelf deze selectie niet te maken, maar dat de keuze bij de verhuurder ligt (3 makelaars, 30%). Twee van de makelaars gaf aan hier niet mee te werken aan dergelijk verzoek (2 makelaars, 20%). Eén van deze makelaars gaf hierbij aan *'dat klinkt als discriminatie, dus mag ik niet doen'*.

Tabel 21. Resultaten mystery calls 'Fysieke beperking'

Resultaten	Aantallen	Percentages
<i>Natuurlijk, geen probleem</i>	2	20%
<i>Het mag eigenlijk niet, maar</i>	3	30%
<i>Dat is aan de verhuurder</i>	3	30%
<i>Daar kunnen we niet aan meewerken</i>	2	20%
Eindtotaal	10	100%

Verdiepende interviews

Onderstaande resultaten dragen bij aan het schetsen van de context waarin discriminatie voorkomt op de Utrechtse particuliere woningmarkt, waarbij vooral is ingegaan op de rol van de makelaar als bemiddelende partij.

Ervaring met het discriminerende verzoek

Om een beter beeld te kunnen verkrijgen over de mate waarin makelaars te maken krijgen met discriminerende verzoeken, **is er gevraagd of zij soortgelijke verzoeken krijgen van woningeigenaren.** Alle geïnterviewde makelaars gaven aan dat zij niet vaak 'directe discriminerende' verzoeken krijgen van de woningeigenaren. Dit beeld wordt wel ondersteund door de verkregen resultaten van de mystery calls met betrekking tot seksuele gerichtheid en fysieke beperking, waar vaker werd benoemd dat zij een dergelijk verzoek niet vaak kregen. Echter wordt dit beeld niet bevestigd door de reacties tijdens de mystery calls voor de grond 'etniciteit', waarbij niet werd gesteld dat zij niet eerder een dergelijk verzoek hadden ontvangen.

Daarnaast is tijdens de vervolgesprekken gevraagd **hoe de makelaars het discriminerende verzoek hebben ervaren.** Het discriminerende verzoek werd niet door alle makelaars als discriminerend ervaren. De makelaars die volgens onze categorisatie wilden meewerken aan het verzoek, gaven aan dat zij het maken van een voorselectie niet als discriminatie classificeren. Het maken van een selectie, wordt juist als een essentieel onderdeel van hun werkzaamheden ervaren. De makelaars die niet wilde meewerken aan het discriminerende verzoek, gaven ook aan dat zij vaak een voorselectie maken, maar stelden hier expliciet bij dat dit alleen op basis van objectieve gronden gedaan wordt, gronden als inkomen, een vaste baan of het hebben van huisdieren. **Op basis van deze interviews kan gesteld worden dat er verschillende belevingen bestaan over de criteria waarover een makelaar een voorselectie mag maken.** Daarnaast geven verschillende makelaars ook aan dat zij op basis van hun ervaring als makelaar snel weten of iemand een geschikte huurder is. Dit kan ook zorgen voor mogelijke discriminatie.

Het volgens enkele makelaars ook mogelijk dat makelaars zelf bepaalde vooroordelen hebben. Tijdens de eerste selectie **maken makelaars op basis van relatief weinig informatie een eerste schifting.** Het is daarom goed mogelijk dat vanwege bepaalde vooroordelen en bepaalde voorkeuren sommige kandidaat-huurders minder kans maken op een uitnodiging. Verhaeghe en Ghekiere geven namelijk aan dat etnische minderheden disproportioneel hard getroffen zullen worden op het moment dat de makelaar een selectie aanhoudt op basis van subjectieve eigenschappen zoals waarden, uiterlijk en persoonlijke ervaring.⁶⁰

Mogelijke invloedsfactoren

Sommige makelaars geven aan dat het vaker voorkomt dat (potentiële) verhuurders bepaalde (soms discriminerende) wensen of ideeën hebben met betrekking tot de mogelijke huurder. **Een aantal**

⁶⁰ Verhaeghe, P.P. & Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald?* Brussel: Vakgroep sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

makelaars geeft aan dat de wens van de klant centraal staat en dat zij hier ook zo veel mogelijk rekening mee willen houden, omdat zij binnen een dienstverlenende industrie werkzaam zijn. De manier waarop en tot op welke hoogte zij hiermee rekening houden loopt sterk uiteen.

Een aantal makelaars geeft aan dat zij het lastig vinden, omdat zij enerzijds graag willen verhuren/verkopen, maar anderzijds ook te maken krijgen met discriminerende eisen van een eigenaar. Voor sommige makelaars is de keuze heel helder en gaan ze niet in zee met iemand die dergelijke verzoeken heeft. **Echter, doordat er weinig aanbod en veel vraag is naar huurwoningen (krapte op de markt), geven sommige makelaars aan dat het moeilijk kan zijn om tegen een (discriminerende) eis van een eigenaar in te gaan,** omdat zij wel de woning willen verhuren.

Bekendheid met (beleid en informatie over) discriminatie op de particuliere huurwoningmarkt

Uit de interviews is gebleken dat de meeste makelaars die niet op het discriminerende verzoek wilden ingaan, informatie hadden ontvangen vanuit één of meerdere partijen. Dit terwijl partijen die wel op het verzoek wilden ingaan veelal geen informatie hadden gehad.

Dit betreft informatie vanuit:

- **Brancheverenigingen.** Het verschilt echter of en in welke mate zij vanuit de brancheorganisatie geïnformeerd zijn over discriminatie. Ook geeft de helft van de makelaars aan geen lid te zijn van een branchevereniging, omdat zij hier het nut niet van inzien. Hierdoor wordt de invloed van informatieverstrekking vanuit brancheverenigingen kleiner.
- **Verhuursites.** Hierin werd onder andere in vermeld welke teksten in advertenties wettelijk gezien verboden zijn.
- **Eigen (landelijke) organisatie.** Bij grotere makelaars werd er in een geval ook vanuit het hoofdkantoor of de overkoepelende organisatie informatie verstuurd.

Geen enkele makelaar gaf aan informatie vanuit de gemeente te hebben kregen. Daarnaast waren maar twee van de zes makelaars bekend met het voorgaande onderzoek naar discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt. Daarnaast was geen enkele makelaar op de hoogte van eventueel beleid dat Gemeente Utrecht hanteert ten aanzien van huurwoningmarktdiscriminatie.

Mogelijke oplossingen

Als laatste is in het interview is ingegaan op de mogelijke oplossingen, die kunnen bijdragen aan het verminderen van discriminatie op de particuliere huurwoningmarkt. **De meeste makelaars geven aan dat ze het heel moeilijk vinden om aan te geven wat er gedaan zou kunnen worden om discriminatie op de huurwoningmarkt tegen te gaan.** Eén van de makelaars gaf daarbij aan dat het alleen kan als de gehele sector meewerkt, maar dat dat onmogelijk is, omdat er altijd makelaars zullen zijn die daar niet aan mee willen doen. Daarnaast gaf één van de makelaars aan

dat hard optreden waarschijnlijk geen zin heeft, omdat discriminatie dan op andere, meer verscholen manieren, alsnog voorkomt. Het zou volgens meerdere makelaars goed zijn om te kijken naar redenen achter de discriminerende verzoeken.

Conclusie

In dit onderzoek is beoogd om een weergave te geven van de mate van discriminatie op de Utrechts particuliere huurwoningmarkt in 2020. De doelstelling van dit onderzoek is tweeledig: naast de weergave van de situatie in 2020, wordt er ook een vergelijking gemaakt met de mate van discriminatie in 2019. Doordat deze vergelijking gemaakt wordt, kan er een patroon van structurele discriminatie worden aangetoond. Onderstaande conclusies worden per onderzoeksgrond uiteengezet voor makelaars én particuliere verhuurders, om antwoord te geven op de eerste en tweede deelvraag.

Correspondentietesten etniciteit

De correspondentietesten tonen aan dat mannelijke kandidaat-huurder met een niet-westers klinkende naam in 12,7% van de gevallen benadeeld worden. Dit is een significant verschil, wat aantoont dat mannelijke kandidaat-huurders systematisch benadeeld worden door makelaars en verhuurders in vergelijking met mannelijke kandidaten met een Nederlands klinkende naam. Indien deze resultaten uitgesplitst worden op resultaten voor makelaars en particuliere verhuurders, blijkt dat kandidaat-huurders met een niet-westers klinkende naam 14,6% minder kans heeft op een positieve reactie bij makelaars, terwijl deze bij particuliere verhuurders 10% blijkt. De netto-discriminatiegraad bleek bij makelaars wel significant af te wijken van nul, terwijl deze bij particuliere verhuurders niet significant afweek. Echter was het resultaat randsignificant ($p = 0.07$), wat wel een effect aan kan duiden. Deze aanduiding wordt versterkt door het feit dat deze resultaten sterk overeenkomen met de resultaten van voorgaand jaar. Daarnaast is er ook een significant verband gevonden als makelaars en particulier verhuurder gezamenlijk geanalyseerd worden. Dit duidt op niet toevallig gevonden effect bij particuliere verhuurders. De netto-discriminatiegraad voor de makelaars en particuliere verhuurders gezamenlijk is zowel in 2019 als 2020 significant gebleken. Er kan geconcludeerd worden dat er sprake is van (structurele) ongelijke behandeling voor deze onderzoeksgrond op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt in de periode 2019-2020.

Correspondentietesten seksuele gerichtheid

Hierna werd de mate van discriminatie omtrent seksuele gerichtheid onderzocht. Mannelijke kandidaat-huurders met een mannelijke partner bleken 8,8% minder kans hebben op een positieve reactie dan mannelijke kandidaat-huurders met een partner van het andere geslacht, wat een significant resultaat is. Dit betekent dat de mannelijke kandidaat-huurders met een partner van hetzelfde geslacht systematisch benadeeld worden door makelaars en particuliere verhuurders in vergelijking met de mannelijke kandidaat-huurders met een partner van een ander geslacht. Bij makelaars hebben mannelijke kandidaten met een partner van hetzelfde geslacht 9,6% minder kans op een positieve reactie, wat een significant verschil is ($p = 0.039$). Echter is de kans op een positieve

reactie 7,7% minder voor mannelijke kandidaat-huurders met een partner van hetzelfde geslacht bij particuliere verhuurders, welk geen significant verschil is ($p = 0.289$). De netto-discriminatiegraad voor de makelaars en particuliere verhuurders gezamenlijk is zowel in 2019 als 2020 significant gebleken. Er kan op basis van de resultaten geconcludeerd worden dat er sprake is van (structurele) ongelijke behandeling ongelijke behandeling voor deze onderzoeksgrond op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt in de periode 2019-2020. Een verschil met de resultaten van vorig jaar kan worden gevonden in de netto-discriminatiegraden behorend bij particuliere verhuurders. Waar er vorig jaar nog sprake was van een randsignificant resultaat ($p = .063$), is deze dit jaar niet meer het geval ($p = .289$).

Correspondentietesten fysieke beperking

Uit de resultaten van de correspondentietesten voor de grond fysieke beperking kan opgemaakt worden dat mannelijke kandidaten met een fysieke beperking in 10,8% van de gevallen nadeliger behandeld worden in vergelijking met mannelijke kandidaat-huurders zonder een fysieke beperking. Dit resultaat is significant en niet te wijten aan toeval. Deze significant nadelige behandeling wordt met name veroorzaakt door het verschil in behandeling door particuliere verhuurders (18,2%, significant). Bij makelaars is een niet-significante netto-discriminatiegraad van 6% gevonden.

Mystery calls

De derde deelvraag betreft de mate waarin makelaars bereid zijn om mee te werken aan een discriminerend verzoek. De resultaten van de mystery calls omtrent etniciteit tonen aan dat acht op de tien makelaars (80%) geneigd zijn mee te gaan met het verzoek van mogelijke verhuurders om niet aan mensen met een niet-westerse afkomst te verhuren. In vergelijking met 2019 blijft het merendeel ingaan op de discriminerende verzoeken, alhoewel het percentage makelaars wel iets lager ligt (namelijk 80% ten opzichte van 84%). Echter is er een verschuiving waarneembaar van de antwoordcategorie 'natuurlijk geen probleem' naar 'het mag eigenlijk niet, maar...'. Op basis hiervan kan verondersteld worden dat makelaars nu beter op de hoogte zijn van de wetgeving omtrent het verbod op discriminatie, maar dat het merendeel van de makelaars het verzoek niet weigert.

De mystery calls met betrekking tot discriminatie op grond van seksuele gerichtheid tonen aan dat vijf op de tien respondenten (50%) ingaat op het verzoek van een verhuurder om niet aan mensen met een homoseksuele gerichtheid te verhuren. Dit is een relatief grote daling ten opzichte van de resultaten van 2019 (86, ⅔%), al is er geen directe vergelijking te maken omdat er maar zeven makelaars hertest zijn in 2020. Daarnaast is het opvallend dat twee makelaars door hadden dat het om een onderzoek ging. Het is mogelijk dat het expliciet willen uitsluiten niet-hetero huurders een niet veel voorkomend verzoek is.

De mystery calls voor de discriminatiegrond 'fysieke beperking' zijn sterk uiteenlopend. Vijf van de tien makelaars gingen in op het discriminerende verzoek (50%). Daarnaast stelden drie makelaars dat zij deze selectie niet maken, maar dat die keuze bij de verhuurder ligt (30%). Twee van de tien

makelaars gaven aan niet aan een dergelijk verzoek mee te werken (20%). Er kan geen vergelijking gemaakt worden met de situatie in 2019, omdat deze discriminatiegrond vorig jaar niet is onderzocht.

Binnen de resultaten van de mystery calls zijn twee interessante verschuivingen waarneembaar. Ten eerste zijn makelaars in toenemende mate van bewust dat het discriminerende verzoek in strijd is met de wet. Ten tweede wordt er vaker dan in 2020 expliciet gesteld dat zij als makelaar die selectie niet maken, maar dat het de eigenaar vrijstaat om op deze wettelijke beschermde gronden te selecteren. Hiermee wordt discriminatie niet afgekeurd, maar is het mogelijk dat discriminatie juist verder in het selectieproces optreedt.

Verdiepende interviews

De resultaten die zijn verkregen bij de mystery calls, worden ondersteund door de data verkregen bij de verdiepende interviews. Makelaars geven veelal aan dat zij werken voor de eigenaar en dat hierin de wens van de eigenaar leidend is. Dit effect kan versterkt worden door een krappe woningmarkt, omdat makelaars minder mogelijkheden hebben om te verhuren. Daarnaast is het echter ook mogelijk dat makelaars, op basis van eigen (onbewuste) vooroordelen of risico inschatting, ongelijke behandeling in de hand werken. Aanvullend kan gesteld worden dat makelaars zich vaak niet bewust zijn van het feit dat ze discrimineren. Dit komt ook naar voren in de interviews, waarin vaak expliciet werd vermeld dat zij hun acties niet ervaren als discriminatie. Er bestaat dus nog onduidelijkheid bij makelaars op basis van welke gronden wel een selectie gemaakt mag worden én op welke manier dit kan gebeuren. Goede informatievoorziening vanuit de overheid kan hier aan bijdragen volgens de participanten.

Verklaring

In de inleiding van dit onderzoek is reeds uiteengezet dat discriminatie op de woningmarkt verklaard kan worden op basis van drie onderliggende motieven. Discriminatie kan haar grondslag vinden in *aversieve discriminatie* (expliciete afkeur van bepaalde groepen); *statistische discriminatie* (risico inschatting van een individu op basis van bepaalde veronderstelde groepskenmerken); en *onbewuste discriminatie* (discriminatie gestoeld op onbewuste vooroordelen). Het is bijvoorbeeld mogelijk dat een makelaar bij het een discriminerend verzoek aangeeft niet te selecteren op basis van beschermde gronden, maar dat bij de daadwerkelijke selectie van huurders de makelaar op basis van onbewuste vooroordelen onbewust verboden onderscheid maakt. Alle drie de verschillende oorzaken van discriminatie moeten daarom worden beschouwd als mogelijke verklaringen voor discriminatie, al kan het op individueel niveau verschillen welke motieven van invloed zijn op het gedrag van een betreffende verhuurder of makelaar.

Een aantal makelaars gaf aan dat zij soms in een bepaalde mate een afhankelijkheidsrelatie ervaren ten aanzien van de opdrachtgever (de woningeigenaar). Deze scheve verhouding kan versterkt worden door een krappe huurwoningmarkt. Makelaars kunnen de samenwerking met de eigenaar zo

ervaren, dat zij niet tegen een discriminerend verzoek ingaan, omdat ze graag de woning willen verhuren. In tijde van krapte kan de makelaar in verband met minder woningaanbod, meer noodzaak zien om de opdracht aan te nemen.

Daarnaast kan het ook het geval zijn dat makelaars of verhuurders er niet van bewust zijn dat bepaalde selectiecriteria discriminerend kunnen uitwerken.⁶¹ Dit kan voortkomen uit een gebrek aan kennis en bewustwording omtrent huurwoningmarktdiscriminatie. In de interviews kwam dit ook naar voren. Niet alleen gaven zij aan recentelijk geen informatie over het onderwerp te hebben ontvangen, er was ook veel verwarring over de discriminerende aard van de reactie. Het gebrek aan kennis verklaart ook deels de resultaten voor de discriminatiegrond 'fysieke beperking'. Met name particuliere verhuurders gaven in de reacties aan dat verhuur niet mogelijk was, omdat huisdieren niet zijn toegestaan. Bij het weigeren van een huurder, vanwege het hebben van hulphond, is er echter sprake van verboden indirect onderscheid.⁶² Enkele particuliere verhuurder beschouwden een hulphond als een normaal huisdier en zagen dit als een gegronde reden om een kandidaat-huurder af te wijzen.

Bovenstaande verklaringen komen ook grotendeels overeen met de oorzaken en invloedsfactoren, die tijdens de interviews naar voren kwamen. Allereerst werd er in de interviews benoemd door makelaars, dat zij geen extra informatie hadden ontvangen met betrekking tot huurwoningmarktdiscriminatie, waardoor zij zich niet allemaal bewust zijn van zaken die als discriminerend gezien kunnen worden. Ook kwamen in de interviews de krapte op de woningmarkt; het dienstverlenende karakter waar klant koning is en het snelle inschatten op basis van weinig informatie naar voren als mogelijke factoren.

Limitaties

Uiteraard kent dit onderzoek een aantal beperkingen. Ten eerste kan je aan de hand van correspondentietesten enkel het voorkomen van discriminatie in de eerste fase - namelijk het krijgen van een positief of negatief bericht - van het verhuurproces nagaan. Uit de antwoorden die de onderzoekers kregen tijdens de mystery calls en de verdiepende interviews, ontstond de indruk dat discriminatie ook kan plaatsvinden in een latere fase van het verhuurproces. Zo gaven veel makelaars aan een voorselectie te kunnen maken, door de kandidaat-huurder te vragen naar meer informatie. Dit komt overeen met de vele e-mails, die tijdens de correspondentietesten werden ontvangen, waarin gevraagd werd om meer informatie. In de latere fases, zoals bij een bezichtiging, is persoonlijk contact echter onvermijdelijk, waardoor dit veel lastiger te testen is.⁶³ Verkennend

⁶¹ Böcker, A., Terlouw, A. en Özdemir, E. (2019). Discriminatie bij de verhuur van woningen? Een verkennend onderzoek naar verklaringen en de mogelijke aanpak. *Faculteit der Rechtsgeleerdheid, Centrum voor Staat en Recht*.

⁶² Van der Bracht, K., Verhaeghe, P.-P., & Van de Putte, B. (2016). Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport.

⁶³ Verhaeghe, P. P., & Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: Van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie?. *Sociologos*, 38(1), 182-200, p.190

onderzoek naar discriminatie in latere fases in het verhuurproces, zou een beter beeld geven over discriminatie op de particuliere huurwoningmarkt.

Een tweede beperking is de grootte van de steekproef. Vorig jaar werd al aangegeven dat het moeilijk is om de benodigde 50 participanten te halen binnen de groep particuliere verhuurders. Dit jaar zijn er 60, 52, en 44 participanten behaald binnen de groep particuliere verhuurders voor respectievelijk de discriminatiegronden etniciteit, seksuele geaardheid en fysieke beperking. Hierbij was echter ook de non-responsgroep aanwezig, waarbij zowel test- en controlepersoon geen antwoord kregen. Deze resultaten moeten daarom met enige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Het is wel belangrijk om te vermelden dat de gehele steekproef, makelaars én particuliere verhuurders wel groot genoeg is om een betrouwbaar effect te laten zien.

Een derde beperking richt zich op de achterdocht die mogelijk aanwezig is geweest bij makelaars. De afgelopen tijd is er veel aandacht geweest voor deze manier van onderzoeken. Er zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd dit jaar waarbij het gebruiken van praktijktesten centraal stond. Daarnaast is dit onderzoek ook aangekondigd door de gemeente Utrecht. Mogelijk hebben makelaars en particuliere verhuurders hier hoogte van gekregen, waardoor er extra gelet werd op het geven van de juiste reactie. Reacties van makelaars tijdens verdiepende interviews lijken aan te geven dat dit niet het geval is. Het valt echter niet direct te meten of makelaars op de hoogte waren van het onderzoek en of dit mogelijk invloed heeft gehad.

Een laatste beperking heeft betrekking op de huidige pandemie. Uit onderzoek van Verhaeghe en Ghekiere blijkt dat de Covid-19 pandemie invloed kan hebben op de mate van discriminatie op de huurwoningmarkt.⁶⁴ Uit het onderzoek bleek dat op de Belgische huurwoningmarkt de algemene kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging aanzienlijk lager was, maar dat dit effect sterker was voor Belgen met een Marokkaans klinkende naam. Hoewel de resultaten niet gelijk veralgemeniseerd kunnen worden naar de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt, is het van belang rekening te houden met het feit dat de Covid-19 pandemie een soortgelijke invloed kan hebben op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt.

⁶⁴Verhaeghe, P.P. & Ghekiere, A. (2020) The impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination on the housing market. *European Societies*. DOI: 10.1080/14616696.2020.1827447

Aanbevelingen

Om discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt zo effectief mogelijk tegen te gaan is het nodig om diverse methoden te combineren. In het voorgaande onderzoek uit 2019 is daarom ook een integrale aanpak aanbevolen, welke grotendeels gebaseerd is op de uitgevoerde aanpak in Gent.⁶⁵ Gezien wij in dit onderzoek grotendeels aanvullingen op de aanbevelingen uit 2019 geven, achten wij het nodig deze aanpak van de gemeente Gent samen te vatten, alvorens wij verder gaan met het doen van aanbevelingen op basis van het huidige onderzoek.

Aanpak gemeente Gent als basis voor aanbeveling 2019/2020

De 'Gentse Aanpak' omvat meerdere stappen, om ten eerste discriminatie vast te kunnen stellen en om uiteindelijk discriminerende makelaars juridisch te vervolgen. Allereerst zijn alle makelaars in Gent meermaals onderzocht middels praktijktesten (871 testen uitgevoerd onder 86 makelaars). Hieruit bleek dat een aantal geteste makelaars een significant patroon van discriminatie vertoonde en ook zorgde voor de meeste discriminatie in Gent. Deze twaalf discriminerende makelaars werden uitgenodigd voor een sensibiliserend gesprek. Daarnaast werden alle makelaars, die actief zijn in Gent, uitgenodigd voor een training. De proactieve praktijktests werden in deze fase gebruikt als startpunt voor het trainen, informeren en sensibiliseren van makelaars. In de vervolgfase werden de twaalf discriminerende makelaars van de vorige studie opnieuw getest aan de hand van 130 reactieve juridische praktijktesten. Hierbij werd zowel getest of de methode gewerkt had, als gewerkt aan dossieropbouw voor eventuele gerechtelijke vervolging en sanctionering.⁶⁶

Uit de analyse van Verhaeghe en Ghekiere (2020) blijkt dat de gebruikte methode in Gent ten minste ten dele effectief is tegen discriminatie op de woningmarkt. Bij makelaars die wel 'behandeld zijn' zijn de kansen voor een kandidaat met een niet-Vlaams klinkende naam namelijk nagenoeg gelijk aan die van kandidaten met een Vlaams klinkende naam. De groep makelaars die nog discrimineert is grotendeels niet 'behandeld' met deze methode. Het lijkt daarom gerechtvaardigd om te denken dat deze methode ook in andere steden succesvol kan zijn.⁶⁷ In Gent is deze methode dus effectief gebleken om discriminatie te verminderen. Om deze reden is deze methode als basis genomen voor de aanbevelingen uit zowel 2019 als 2020.

⁶⁵ Verhaeghe, P.P. & Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald?* Brussel: Vakgroep sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

⁶⁶ Verhaeghe, P.P. (2018). *Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de reactieve fase*. Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

⁶⁷ Verhaeghe, P.P. & Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald?* Brussel: Vakgroep sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Aanbevelingen op basis van huidig onderzoek

Doordat dit onderzoek zowel in 2019 als in 2020 is uitgevoerd, kunnen we ook vaststellen of de huidige gemeentelijke aanpak heeft bijgedragen aan een daling van discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt. In de conclusie is al aangegeven dat er zowel in 2019 als in 2020 sprake was van systematisch benadeling van mannen met een niet-westers klinkende achternaam, mannen met een partner van hetzelfde geslacht, en mannen met een fysieke beperking. Ondanks verschillende externe oorzaken, die ook van invloed kunnen zijn op woningmarktdiscriminatie (o.a. staat van de woningmarkt), blijkt uit dit onderzoek dat de maatregelen die tot nu toe getroffen zijn, onvoldoende effect hebben gehad om discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt te verminderen.

Wij stellen de volgende aanpassingen/aanvullingen voor op de in 2019 opgestelde aanbeveling om de aanpak in Gent meer te volgen:

1. Het advies in 2019 was om een integrale aanpak te voeren. Hoewel er een integrale aanpak is opgesteld, is het voor veel partijen, zoals de Utrechtse makelaars, onduidelijk hoe die aanpak eruitziet en op welke manier dit invloed heeft op hen. Uit het onderzoek is gebleken dat in ieder geval zij onvoldoende op de hoogte zijn van het door gemeente Utrecht opgestelde actieplan. Met andere woorden, er is veel gepraat óver makelaars, maar te weinig mét makelaars over de stappen die zij kunnen zetten om discriminatie tegen te gaan.

Advies: Het is van belang dat belanghebbenden geïnformeerd zijn over de maatregelen die gemeente Utrecht heeft opgesteld en gaat opstellen. De informatieverstrekking dient op verschillende niveaus plaats te vinden. Naast het opnemen van het thema 'woningmarktdiscriminatie' in de Antidiscriminatie Agenda en het houden van gesprekken met branche- en koepelorganisaties, is het ook van belang om individuele makelaars en particuliere verhuurders te betrekken in vorming van beleid, als wel om ze te informeren over uitvoering van beleid.

2. Het advies in 2019 was praktijktesten te herhalen. Deze konden namelijk aangeven of structurele discriminatie plaatsvond en aangeven of het plan van aanpak effect had gehad. Daarnaast konden ze, wanneer aangekondigd, dienen als beleidsmiddel om discriminatie te verminderen. Het herhalen van de praktijktesten heeft doorgang gevonden middels dit onderzoek, welke aangekondigd is in de media. Echter zijn de makelaars niet persoonlijk op de hoogte gesteld over het plaatsvinden van deze testen. Het is daarom zeer waarschijnlijk dat een aanzienlijk deel van de makelaars (en de particuliere verhuurders) niet op de hoogte was van de aangekondigde praktijktesten, waardoor de praktijktesten ook weinig effect zullen hebben gehad als beleidsmiddel.

Advies: Gezien de makelaars niet op de hoogte waren van de praktijktesten, is er niet voldaan aan de door Verhaeghe vastgestelde voorwaarden om praktijktesten effectief in te zetten als beleidsmiddel.⁶⁸ Geadviseerd wordt om een volgende keer dat praktijktesten uitgevoerd worden als beleidsmiddel, makelaars en particuliere verhuurders individueel op de hoogte te brengen van het plaatsvinden. Particulieren zijn hierbij zeker moeilijk te bereiken. Verhaeghe en Ghekiere geven mogelijke tips om deze groep wel te bereiken, namelijk door iedereen die meerdere huizen in Utrecht bezit, vanuit de gemeente een brief te sturen.⁶⁹

3. Ook werd in 2019 geadviseerd om makelaars van informatieverstrekking, gesprekken en training te voorzien. Hoewel in de huidige aanpak wel het vergroten van bewustwording wordt genoemd, lijkt het duidelijk dat de uitvoering hiervan nog te wensen overlaat. De gemeente Utrecht richt zich meer op het gebruik van overkoepelende organisaties, media, en eigen kanalen/beleid om informatie te verspreiden. Het blijkt echter uit de interviews dat informatie over dit onderwerp individuele makelaars en particuliere verhuurders via deze kanalen niet heeft bereikt. Een aantal makelaars geeft in de interviews aan informatie over huurwoningmarktdiscriminatie te hebben ontvangen, echter het gros van de makelaars heeft deze niet ontvangen. Daarnaast hebben er geen sensibiliserende gesprekken of trainingen plaatsgevonden. Deze stappen vormen echter wel de kern van de aanpak in Gent.

Advies: Ervoor zorgen dat makelaars en particuliere verhuurders professionaliseren op het gebied van huurwoningmarktdiscriminatie middels informatie, gesprekken, en trainingen is een belangrijke stap in het verminderen van discriminatie op de huurwoningmarkt. Het advies aan de gemeente is dan ook om concreet te kijken naar de uitvoering van informatieverstrekking, training, en gesprekken. Door in gesprek te gaan met makelaars en particuliere verhuurders en hen trainingen en informatie aan te bieden kan discriminatie op de woningmarkt verminderd worden. Hierbij moet de focus niet worden gelegd op de markt in zijn geheel door bijvoorbeeld in gesprek te gaan met brancheorganisaties, maar op het bereiken van individuele makelaars en particuliere verhuurders. Speciale aandacht kan worden gegeven aan makelaars en particuliere verhuurders waarbij discriminerend handelen is aangetoond in uitgevoerde praktijktesten. Hiervoor zullen nieuwe praktijktesten moeten worden uitgevoerd. De huidige praktijktesten zijn namelijk onderzoeksmatig uitgevoerd, waardoor namen van individuele makelaars niet prijsgegeven zullen worden.

4. Een laatste aanbeveling uit het onderzoek uit 2019 omvatte het verkennen van praktijktesten als basis voor gerechtelijke vervolging en sanctionering. Momenteel zijn er geen gevolgen aan de uitkomsten van de praktijktesten verbonden. Ze zijn enkel gebruikt

⁶⁸ Böcker, A., Terlouw, A. en Özdemir, E. (2019). Discriminatie bij de verhuur van woningen? Een verkennend onderzoek naar verklaringen en de mogelijke aanpak. *Faculteit der Rechtsgeleerdheid, Centrum voor Staat en Recht*.

⁶⁹ Verhaeghe, P.P. & Ghekiere, A. (2020). Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald? Brussel: Vakgroep sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

als onderzoeksmethode om structurele discriminatie over de volledige markt aan te tonen. Hierdoor kunnen zij niet gebruikt worden om juridische vervolgstappen te zetten.

Advies: In de aanpak van Gent worden de praktijktesten op verschillende manieren met verschillende doelstellingen ingezet. Na het persoonlijk aanschrijven van makelaars en particuliere verhuurders kunnen er juridische proactieve praktijktesten worden uitgevoerd.⁷⁰ De makelaars die structureel discrimineren kunnen benaderd worden voor aanvullende bewustwording/empowerment trainingen en gesprekken. Deze makelaars kunnen vervolgens opnieuw getest worden door middel van reactieve juridische praktijktesten. Op basis van deze uitkomsten kunnen eventuele juridische vervolgstappen gezet worden, mede omdat een dossier is opgebouwd.⁷¹ Er moet echter gekeken worden welke methoden er binnen het Nederlandse rechtsstelsel beschikbaar zijn. Eventueel biedt het onderzoek van het Verwey-Jonker Instituut hier handvatten voor.⁷²

Bovenstaande aanbevelingen richten zich, net zoals dit onderzoek, op de eerste fase van het verhuurproces. Er wordt dus niet gekeken naar latere fases van het verhuurproces. Tijdens de mystery calls gaven makelaars echter vaak aan dat er een (soms discriminerende) voorselectie gemaakt kan worden op basis van informatie die ze uitvragen bij de kandidaat. Ook tijdens de correspondentietesten werd vaak om meer informatie verzocht. Dit geeft ons een beeld dat discriminatie ook (veelvuldig) in latere fases plaats kan vinden, bijvoorbeeld bij bezichtigingen of zelfs bij het tekenen van het huurcontract.

Het is dan ook van belang dat de gemeente Utrecht onderzoek laat uitvoeren naar discriminatie in latere fases van het verhuurproces. Mocht aangetoond worden dat hier discriminatie plaatsvindt, adviseren wij om ook daar juridische praktijktesten uit te voeren⁷³. In de Verenigde Staten zorgden praktijktesten in latere fases voor een sterke daling in discriminatie in alle fasen van het verhuurproces.⁷⁴

⁷⁰ Zie Verhaeghe, P.P. & Ghekiere, A. (2020). Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald? Voor een toelichting op proactieve en reactieve juridische praktijktesten.

⁷¹ Van der Bracht, K., Verhaeghe, P.-P., & Van de Putte, B. (2016). Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport.; Verhaeghe, P. P. (2017). Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de proactieve fase. ; Verhaeghe, P.P. & Ghekiere, A. (2020). Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald? Voor een toelichting op proactieve en reactieve juridische praktijktesten.

⁷² Andriessen, I. * Wittebrood, K. (2021). DISCRIMINATIE OP DE WONINGMARKT: Een praktijkgericht onderzoek naar de aanpak van discriminatie op de particuliere huurwoningmarkt. Utrecht: Verwey & Jonker & gemeente Utrecht.

⁷³ Turner, M.A., Santos, R., Levy, D. et al. 2013. *Housing Discrimination against Racial and Ethnic Minorities 2012*. Washington, DC: US Department of Housing and Urban Development, volgens Verhaeghe, P.P. (2018). *Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de reactieve fase*. Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

⁷⁴ Ross, S., Turner, M.A. (2005). Housing discrimination in metropolitan America: explaining changes between 1989 and 2000. *Social Problems*, 52, 152-180, volgens Verhaeghe, P.P. (2018). *Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de reactieve fase*. Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

Tot slot

Verhaeghe heeft in zijn onderzoek naar de Gentse aanpak aangegeven dat er gestreefd moet worden naar “een cruciaal evenwicht tussen informeren, sensibiliseren, controleren, empoweren en handhaven. Alle aspecten zijn hierbij noodzakelijk: sensibiliserings- en informatiecampagnes kunnen niet zonder controle, empowering en handhaving, en omgekeerd. Enkel een geïntegreerde totaalaanpak zal werken”.⁷⁵

Het beeld dat een integrale aanpak belangrijk is om huurwoningmarktdiscriminatie te kunnen verminderen wordt versterkt door onderzoeksresultaten van het Verwey-Jonker Instituut. Zij geven aan dat er verschillende maatregelen genomen kunnen worden. Deze richten zich op voorlichting, het transparanter en objectiever maken van het wervings- en selectieproces, toezicht en handhaving, en als laatste sanctionering. Deze maatregelen laten echter vooral gecombineerd hun meerwaarde zien. De integrale inzet van maatregelen is essentieel.⁷⁶

Concluderend kunnen we stellen dat discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt ook in 2020 nog steeds plaatsvindt. Om discriminatie te verminderen op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt moet het beleid van de gemeente Utrecht dus vooral een totaalaanpak behelzen, waarin elk aspect is bekeken en meegenomen. Alleen hiermee kan het grootste effect behaald worden én kan discriminatie op de huurwoningmarkt effectief verminderd worden.

⁷⁵ Van der Bracht, K., Verhaeghe, P.-P., & Van de Putte, B. (2016). Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport. P. 47

⁷⁶ Andriessen, I. * Wittebrood, K. (2021). DISCRIMINATIE OP DE WONINGMARKT: Een praktijkgericht onderzoek naar de aanpak van discriminatie op de particuliere huurwoningmarkt. Utrecht: Verwey & Jonker & gemeente Utrecht.

Bijlage 1 memo 'keuze onderzoeksgronden'

MEMO

Datum	26 juli 2020
Auteurs	D. Gielkens en F. Wegkamp (Academie van de Stad)
Onderwerp	Advies te onderzoeken variabelen voor onderzoek 'discriminatie Utrechtse woningmarkt'
Beleidsveld	Wonen

Samenvatting

Deze memo bevat ons advies op basis van wet- en regelgeving en (wetenschappelijke) literatuur met betrekking tot vier (discriminatie-)gronden.

Ons advies met betrekking tot deze gronden is:

1. **Leeftijd.**
Wij adviseren om de variabele 'leeftijd' niet op te nemen in het onderzoek naar discriminatie op de Utrechtse huurwoningmarkt.
2. **Geslacht (gender)**
Wij adviseren om, indien er binnen de onderzoeksopzet ruimte is voor één of meerdere aanvullende variabelen, de variabele 'geslacht' mee te nemen als aanvullende onderzoeksvariabele.
3. **Fysieke beperking en/of chronische ziekte**
Wij adviseren om, indien er binnen de onderzoeksopzet ruimte is voor één of meerdere aanvullende variabelen, de variabele fysieke 'beperking en/of chronische ziekte' mee te nemen als aanvullende onderzoeksvariabele.
4. **Internationale studenten**
Wij adviseren om de variabele 'internationale studenten' niet mee te nemen in dit vervolgonderzoek.

Aanleiding

Deze memo is tot stand gekomen naar aanleiding van de recentelijke technische briefing in de Utrechtse gemeenteraad. Tijdens deze technische briefing werd het onderzoek uit 2019 naar discriminatie op de Utrechtse particuliere huurwoningmarkt besproken. Vanuit verschillende raadsleden werd er gevraagd naar de onderbouwing voor de specifieke discriminatiegronden (etniciteit en seksuele gerichtheid), die in dit onderzoek centraal stonden.

In deze technische briefing is uiteengezet dat deze twee discriminatiegronden als variabelen zijn opgenomen in het onderzoek, omdat deze in de wetenschappelijke literatuur het vaakst onderzocht werden in relatie tot discriminatie binnen de huurwoningmarkt. Daarnaast werden deze discriminatiegronden (expliciet) benoemd in motie 'Aanpak discriminatie woningmarkt' (136-2018).

Tijdens deze technische briefing is toegezegd dat er een verkenning van andere mogelijke discriminatiegronden zou volgen, welke meegenomen zouden worden in vervolgonderzoek.

Deze memo bevat een advies op basis van wet- en regelgeving en een wetenschappelijke literatuur met betrekking tot de (discriminatie-)gronden:

- Leeftijd;
- Geslacht;
- Fysieke beperking en/of chronische ziekte;
- Internationale studenten.

Op basis van dit advies is een plan van aanpak opgesteld, voor de uitvoering van het gestelde advies door de onderzoekers van Academie van de Stad.

Achtergrond

Leeftijd

Juridische kaders

Artikel 1 van de Nederlandse Grondwet geldt in principe alleen voor verticale relaties (een relatie tussen burger en overheid). Dit betekent dat dit een verplichting met zich meebrengt voor de overheid. Voor relaties tussen burgers (horizontale relaties) is het discriminatieverbod uitgewerkt in diverse wet- en regelgeving. Hieronder valt ook de Algemene wet gelijke behandeling (AWGB).⁷⁷

Deze wet beschermt burgers tegen ongelijke behandeling op een aantal wettelijk geformuleerde gronden: godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht, nationaliteit, hetero- of homoseksuele gerichtheid, burgerlijke staat. De 'Wet gelijke behandeling op grond van leeftijd' (WGBL) is alleen toegespitst op arbeid en beschermt niet tegen ongelijke behandeling bij de verhuur van woonruimte. Ongelijke behandeling op grond van leeftijd is niet bij wet verboden, indien het het onderscheid op basis van leeftijd betreft.

Literatuuronderzoek

Er is weinig onderzoek gedaan naar de verschillende behandeling o.b.v. leeftijd met betrekking tot de toegankelijkheid op de huurwoningmarkt. In Zweeds onderzoek (Carlsson & Eriksson, 2014) wordt gesteld dat er nauwelijks correspondentietesten zijn uitgevoerd waarbij leeftijd meegenomen werd als onderzoeksvariabel.⁷⁸ In het onderzoek hebben zijn gekeken naar verschillen tussen de leeftijdsgroepen: 25-35, 36-45, en 46-55. In het onderzoek van Carlsson en Eriksson blijkt dat in verschil in leeftijd geen invloed heeft op de kansen op de huurwoningmarkt. Indien werksituatie wordt meegenomen in de analyse, lijkt het hebben van een baan (t.o.v. werkloos) een sterker positief effect te hebben voor woningzoekers tussen de 36-45 en 46-55. Dit zou kunnen betekenen dat verhuurders het hebben van een betaalde baan een belangrijkere graadmeter vinden voor mensen uit deze groepen, dan voor jongeren (25-35).

Naar ons weten, is er naast dit Zweedse onderzoek, nauwelijks onderzoek gedaan naar leeftijdsdiscriminatie op de woningmarkt. Böcker, Terlouw en Özdemir (2019) hebben onder andere de klachten geanalyseerd, die door het College van de Rechten van de Mens in de periode 2013-20 werden ontvangen.⁷⁹ In deze periode werden 46 meldingen ontvangen die (mogelijke of gepercipieerde) discriminatie bij de verhuur van een woonruimte in de private sector betroffen. Van deze meldingen gingen er twee expliciet over leeftijdsdiscriminatie, waarbij aangegeven werd dat de woonruimte alleen voor ouderen bestemd was. In één geval betrof de melding dat een woonruimte alleen voor jongeren bedoeld was.

⁷⁷ Böcker, A., Terlouw, A. en Özdemir, E. (2019). Discriminatie bij de verhuur van woningen? Een verkennend onderzoek naar verklaringen en de mogelijke aanpak. *Faculteit der Rechtsgeleerdheid, Centrum voor Staat en Recht*.

⁷⁸ Carlsson, M., & Eriksson, S. (2014). Discrimination in the rental market for apartments. *Journal of Housing Economics*, 23, 41-54.

⁷⁹ Böcker, A. et al. (2019).

Advies

Er is geen wettelijk verbod op onderscheid op basis van leeftijd binnen de huursector. Daarnaast zijn er nauwelijks meldingen met betrekking tot leeftijdsdiscriminatie. Ook is er weinig wetenschappelijke literatuur beschikbaar, waarbij er een indicatie is dat er sprake is van ongelijke behandeling van potentiële huurders op basis van leeftijd. Op basis hiervan adviseren wij de variabele leeftijd niet op te nemen in het onderzoek naar discriminatie op de Utrechtse huurwoningmarkt.

Geslacht

Juridische kaders

De AWGB beschermt burgers tegen ongelijke behandeling op een aantal wettelijk geformuleerde gronden. Hieronder valt ook de grond 'geslacht'. Op basis hiervan is ongelijke behandeling op basis van geslacht bij de verhuur van woningen per wet verboden.

Literatuuronderzoek

In de meta-analyse over de periode 2006-2017 in OECD-landen (Organisation for Economic Cooperation and Development) van Flage zijn de resultaten van 25 studies opgenomen.⁸⁰ Uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van genderdiscriminatie. Waarbij vrouwen een hogere kans hebben voor het bezichtigen van een woonruimte dan mannen. Hierbij geldt dat er een interactie-effect is met etniciteit. Het effect van sekse is sterker voor minderheidsgroepen dan voor meerderheidsgroepen. Vrouwen, behorend tot de meerderheidsgroep, hebben de meeste kans op een bezichtiging en mannen, behorende tot een minderheidsgroep, hebben de kleinste kans. Ook uit onderzoek van Ahmed en Hammarstedt blijkt dat op de Zweedse huurwoningmarkt sprake is van discriminatie, waarbij Zweedse vrouwen makkelijker een woning vinden dan Zweedse mannen.⁸¹ Uit het onderzoek van Rigo in Amsterdam blijkt ook dat Nederlandse vrouwen de meest gunstige positie hebben ten opzichte van mannen met een niet-westerse naam.⁸² In België is er meer onderzoek gedaan naar de invloed van geslacht op de huurkansen van kandidaat-huurders. Uit onderzoek van het Interfederaal Gelijkekansencentrum bleek ook dat vooral mannen benadeeld worden, als de factoren etniciteit en geslacht interacteren.⁸³ Als er gekeken wordt naar vermogensgrond, dan worden vrouwen het meest nadelig behandeld. Er is echter nauwelijks onderzoek gedaan waarbij alleen discriminatie op basis van geslacht onderzocht werd.

Advies

De AWGB biedt een sterke juridische basis die ongelijke behandeling met betrekking tot geslacht verbiedt. Daarnaast blijkt uit de literatuur dat er inderdaad sprake is van ongelijke behandeling op basis van geslacht op de (huur)woningmarkt. Echter deze ongelijke behandeling is niet eenduidig en wordt ook beïnvloed door andere variabelen (o.a. etniciteit en vermogen). Op basis van het ontbreken van duidelijke empirische resultaten adviseren wij, indien er binnen de onderzoeksofzet ruimte is voor één of meerdere aanvullende variabelen, de variabele geslacht mee te nemen als onderzoeksvariabele.

Handicap en/of chronische ziekte

Juridische kaders

De Algemene wet gelijke behandeling omvat onderstaande gronden: godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht, nationaliteit, hetero- of homoseksuele gerichtheid en burgerlijke staat. Voor onderscheid op grond van handicap bestaat de Wet gelijke

⁸⁰ Flage, A. (2018). Ethnic and gender discrimination in the rental housing market: Evidence from a meta-analysis of correspondence tests, 2006–2017. *Journal of Housing Economics*, 41, 251-273.

⁸¹ Ahmed, A. M., & Hammarstedt, M. (2008). Discrimination in the rental housing market: A field experiment on the Internet. *Journal of Urban Economics*, 64(2), 362-372.

⁸² Rigo Research en Advies (2020) Discriminatie op de Amsterdamse woningmarkt Praktijktesten in de particuliere huursector, 1 -16.

⁸³ Interfederaal Gelijkekansencentrum (2014). Diversiteitsbarometer huisvesting (2014). Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum, 190-195.

behandeling op grond van handicap of chronische ziekte (WGBH/ZC). Er is daarmee een wettelijke basis voor het verbod van onderscheid op basis van handicap of chronische ziekte binnen de verhuur van woonruimte. Een verhuurder dient daarmee bouwkundige of woontechnische aanpassingen te faciliteren, tenzij dit een onevenredige belasting voor de verhuurder vormt (Art 2, WGBH/ZC).

Literatuuronderzoek

Uit de literatuur blijkt dat kandidaat-huurders met een handicap nadeliger worden behandeld dan kandidaat-huurders zonder handicap. Dit blijkt uit onder andere uit onderzoek van Verhaeghe uit 2017.⁸⁴ Uit onderzoek naar discriminatie op de Gentse woningmarkt blijkt dat kandidaat-huurders met een handicap in 15% van de gevallen nadeliger werden behandeld door een makelaar, dan kandidaat-huurders zonder een handicap.

In de literatuur wordt de handicap van de kandidaat-huurder vaak geoperationaliseerd door in de e-mail naar de verhuurder aan te geven dat hij(/zij) een blindengeleidehond mee wil nemen naar de bezichtiging. Hieruit blijkt dat de kandidaat-huurder een visuele beperking heeft. Uit eerder onderzoek is gebleken dat dit een succesvolle methodiek is voor het operationaliseren van een handicap.⁸⁵

Ook is het mogelijk om een handicap op meerdere manieren kenbaar te maken aan de verhuurder, om op deze manier te voorkomen dat er eventueel vermoedens ontstaan dat er een onderzoek uitgevoerd werd. In het onderzoek van Verhaeghe werden mensen met een handicap onder andere aangeduid als rolstoelgebruikers of als kandidaten met een meervoudige beperking (slechtziend en slechthorend).⁸⁶

Advies

Er is een wettelijke verbod voor het maken van onderscheid op basis van een handicap/ chronische ziekte bij de verhuur van woonruimte. Daarnaast is er veel wetenschappelijk onderzoek gedaan naar deze discriminatiegrond, waaruit blijkt dat er sprake is van significante ongelijke behandeling (discriminatie) van kandidaat-huurders met een handicap en/of chronische ziekte. Op basis hiervan zouden wij, indien er binnen de onderzoeksopzet ruimte is voor één of meerdere aanvullende variabelen, de variabele handicap/chronische ziekte als aanvullende variabele adviseren.

Studenten

Juridische kaders

Vanuit de gelijkebehandelingswetgeving is het onderscheid maken op basis van nationaliteit expliciet verboden. Deze wet is van toepassing voor het aanbieden van goederen en diensten, hieronder valt het aanbieden van een woning voor verhuur. Er mag dus geen direct of indirect onderscheid op basis van nationaliteit, zonder objectieve rechtvaardiging worden gemaakt bij de verhuur van een woning.

Er geldt echter een uitzondering voor een particulier als hij zijn huis of één van zijn kamers verhuurt. De uitzondering met betrekking tot de privésfeer is opgenomen in art. 7 van de Algemene wet gelijke behandeling. Voorwaarde hiervoor is dat de woonruimte niet in het openbaar aangeboden wordt. Indien de woonruimte wel in het openbaar wordt aangeboden, geldt de AWGB wel. Vanuit de uitspraken van het College voor de Rechten van de Mens, is er nog geen duidelijke definitie wat openbaar aanbod behelst. Wel blijkt dat de uitzondering van de privésfeer niet geldt voor aanbod via Funda.nl of Kamernet.nl. Voor aanbod via Facebook is nog geen uitspraak gedaan, waardoor per

⁸⁴ Verhaeghe, P.P. (2017). Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de proactieve fase. Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

⁸⁵ Verhaeghe, P.P. (2017). Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de proactieve fase. Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

⁸⁶ Voor volledige operationalisatie zie: Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de proactieve fase. Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

geval beoordeeld moet worden of er sprake is van verboden onderscheid. Daarnaast dient er ook een legitiem doel te zijn waardoor het verschil in behandeling gerechtvaardigd wordt (AWGB, Art. 7, lid 3c). Ook dienen de middelen voor het bereiken van het doel passend en noodzakelijk te zijn.

Literatuuronderzoek

In 2017 besteedde NOS reeds aandacht aan het huisvestingsprobleem van internationale studenten.⁸⁷ Voor internationale studenten is het vinden van een geschikte woning lastig. Dit leidt er bij een deel van de studenten toe dat zij (tijdelijk) onderdak vinden bij vrienden, in hostels overnachten of soms ook stoppen met hun studie.⁸⁸ Dit blijkt vooral uit journalistieke bronnen, gezien er (nog) geen empirische gegevens beschikbaar zijn.

Uit de analyse van Böcker en collega's blijkt dat er in de periode 2013-2018 drie meldingen waren bij het College voor de Rechten van de Mens met betrekking tot het expliciet uitsluiten van internationale studenten. Daarnaast was er één melding waarbij gesteld werd dat er voorrang werd verleend aan internationale studenten.⁸⁹

In het studiejaar 2019-2020 volgden 85 955 internationale studenten een voltijdopleiding in Nederland.⁹⁰ Dit is 11,5 procent van het totaal aantal studenten. In het studiejaar 2018-2019 was het percentage 10,5 procent, het afgelopen studiejaar was er een stijging zichtbaar. Voor het aankomende studiejaar zijn er nog geen cijfers beschikbaar. Het is echter te verwachten dat het aantal internationale studenten in Nederland lager zal zijn in verband met de Covid-19 pandemie.⁹¹ Desondanks, zal het huisvestingsprobleem voor internationale studenten zich waarschijnlijk blijven voordoen, vooral zolang het kameraanbod achterblijft op de vraag.

Advies

In het onderzoek van 2019 is er onderzoek gedaan naar de verhuur van zelfstandige huurwoningen. Indien de variabele 'internationale student' wordt meegenomen wordt in het vervolgonderzoek, vraagt dit om een aanpassing van de onderzoeksmethodiek. Ten eerste zal een groot deel van het woningaanbod waarop gereageerd kan worden afvallen. Dit omdat een gemiddelde studenten niet voldoende inkomen heeft om een zelfstandige huurwoning in de vrije sector te huren. Er kan gekozen worden om te reageren op onzelfstandige woonruimtes (kamers). Echter zal een groot deel van het aanbod aangeboden worden door de huidige huurders van de woningen waarop gereageerd wordt. Hierdoor is het mogelijk dat het onderscheid dat gemaakt, toegestaan is, omdat het gaat om de privésfeer. Hierdoor zou je wel de uitnodigingskans van internationale studenten kunnen toetsen, maar kan er niet worden achterhaald worden of dit op basis van de voorkeur van de verhuurder plaatsvindt of de voorkeur van de medehuurlers. Op basis van bovenstaande, adviseren wij om de variabele internationale studenten niet mee te nemen in dit vervolgonderzoek.

Plan van Aanpak

Er zal ongeveer vijf weken worden toegevoegd aan de betreffende tijdlijn met het kiezen van een extra variabele. Dit betreft extra werk in het zoeken van literatuur (één week), het verzamelen van data (drie weken), en het analyseren van de betreffende data (een week). Door het toevoegen van een of meerdere variabelen bestaat er dus een kans dat het onderzoek niet gereed zal zijn in 2020. Het is van belang dit mee te nemen in de overweging bij het kiezen.

⁸⁷ <https://nos.nl/op3/artikel/2185064-studentenkamers-beschikbaar-maar-no-internationals.html>

⁸⁸ <https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/4845217/kamernood-woningnood-buitenlandse-studenten-zoeken-kamer>

⁸⁹ Böcker, A. et al. (2019).

⁹⁰ <https://www.nuffic.nl/actueel/nuffic-publiceert-nieuwe-cijfers-internationale-studenten/>

⁹¹ <https://www.erasmusmagazine.nl/2020/05/26/kwart-internationale-studenten-verwacht-niet-naar-nederland-te-komen-door-corona/>

Bijlage 2 'script mystery calls'

TESTER: Goeiemorgen/-middag/-avond, u spreekt met Joyce van Dijk. Ik heb een appartement hier in Utrecht. Ik heb er eerst zelf gewoond en ga nu naar een groter huis. Ik ben opzoek naar een mogelijke verhuurmakelaar voor de verhuur, want ik wil deze als de verbouwing klaar is gaan verhuren als 3-kamer appartement. Ik heb enkele vragen aan jullie:

Vraag 1: Hoeveel kost ongeveer om via jullie een 3-kamer appartement te verhuren?

Vraag 2: Wat kan ik door jullie laten regelen? Voor mij is het belangrijk dat jullie een goede pool kandidaten aanleveren en dat het in korte tijd geregeld is.

Belangrijkste eis: Ik wil graag bepalen welke huurders erin komen en dat jullie hier ook rekening mee houden, zodat jullie geschikte kandidaten kunnen voordragen. Ik wil:

- Seksuele gerichtheid: Traditioneel stel/geen lesbisch of homoseksueel koppel.
- Etniciteit: Ik wil Nederlandse huurder, dus geen allochtonen.
- Handicap: geen gehandicapten.

Kunnen jullie daarvoor zorgen? Het is een belangrijke eis voor mij dat jullie daar rekening mee kunnen houden.

<<< Wachten op reactie >>>

Als ze vragen waarom?

- Statistische discriminatie: 'ik heb er zelf slechte ervaringen mee/een vriendin heeft er slechte ervaringen mee'
- Taste-based: ik wil gewoon geen...
- Bij etniciteit: vooroordelen over meerdere huurders/slecht betalen/het kapot maken van woning
- Bij seksuele gerichtheid: 'prima dat ze dat willen, maar niet in mijn huis'
- Bij handicap: Ik wil namelijk niet mijn huis hoeven aanpassen of honden in mijn huis of iets dergelijks. Daarnaast hebben vrienden slechte ervaring met mensen in rolstoel die alle hoekjes kapot maakte.

< Wachten op reactie >

TESTER: Ok, bedankt. Ik zit nu midden in de verbouwingen, mocht dat goed lopen zal ik eind oktober contact met u opnemen voor een kennismaking.

Bijlage 3 'script interviews'

Doelstelling vervolggesprekken: Hierbij zal worden gevraagd waarom zij wel of niet ingingen op het discriminerende verzoek. De zes makelaars betreffen drie makelaars die wel op het discriminerende verzoek in wilden gaan en drie makelaars die niet op het discriminerende verzoek in wilden gaan.

We hebben in de afgelopen twee weken onderzoek gedaan naar woningmarktdiscriminatie. We hebben hier met jou of een collega over gesproken, eventueel navragen of we doorverbonden kunnen worden naar de persoon met wie we gesproken hebben?

1. Ben je er mee akkoord dat we dit onderzoek opnemen?

Introductie: we doen (in opdracht van gemeente) onderzoek hiernaar doen en zijn ook benieuwd naar de beweegredenen van makelaars om dan wel of niet mee te gaan in verzoeken. We willen benadrukken dat dit onderzoek geen enkele manier gegevens van makelaars publiceert, gaat om de algemene indruk voor de gemeente Utrecht.

Algemeen: Wij kregen uit ons gesprek de indruk dat je niet/ wel mee wilde werken aan ons verzoek.

- We willen graag weten of jij dit ook zo hebt ervaren? Ja/nee

Wat speelt voor jou een rol? Waarom wel of niet gedaan? Bijvoorbeeld:

- Krapte op de markt
- De eigen keuze van de klant

Topics:

- Het lijkt ons interessant om aan beide groepen te vragen hoe zij kijken tegenover (het tegengaan van) discriminatie op de woningmarkt.
- Wat kan er gedaan worden om discriminatie tegen te gaan? Ook in relatie tot het bedienen van een klant.
- Ben je op de hoogte van de beleidsmiddelen van Gemeente die zij hebben ingezet? Onder andere aankondigen van het onderzoek?
- Ben je aangesloten bij een brancheorganisatie? Zo ja, wat doen zij om discriminatie tegen te gaan? Heb je verbeteringsuggesties?
- (Heb je zelf zaken die je zou willen bespreken?)

Bedankt voor je medewerking!