

Monitor discriminatie bij woningverhuur 2023

Andrew Britt - Bas Tierolf - Arwen Hoogenbosch - Marit Verstappen - Youp Dusault - Donya Yassine





Monitor discriminatie bij woningverhuur 2023



Andrew Britt
Bas Tierolf
Arwen Hoogenbosch
Marit Verstappen
Youp Dusault
Donya Yassine



Utrecht, juli 2023

Inhoud

Samenvatting	4		
Resultaten correspondentietesten	5		
Resultaten mystery calls	6		
Conclusie	7		
1 Inleiding	9		
2 Achtergrond	11		
2.1. Discriminatie bij woningverhuur	11		
2.2. Objectieve discriminatie meten met praktijktesten	13		
2.3. De intentie tot discrimineren meten met mystery calls	14		
2.4. Ethische afwegingen	14		
3 Onderzoeksopzet correspondentietesten	16		
3.1. Uitvoering van de testen	16		
3.2. Profielen	17		
3.3. Aantal testen, power en testrondes	17		
3.4. Selectie van advertenties	18		
3.5. Verwerking van de reacties	18		
3.6. Analyse van de reacties	18		
3.7. Kanttekeningen	20		
4 Resultaten correspondentietesten	22		
4.1. Netto-discriminatiegraad	23		
4.2. Uitnodigingskansen	26		
4.3. Aanvullende analyses	27		
4.4. Vergelijking tussen de eerdere monitoren (trend)	28		
5 Deelconclusie correspondentietesten	31		
6 Onderzoeksopzet mystery calls	33		
6.1. Uitvoering van de calls	33		
6.2. Selectie van de verhuurbemiddelaars	33		
6.3. Analyse van de gesprekken	33		
7 Resultaten mystery calls	35		
7.1. Resultaten en percentages	35		
7.2. Kwalitatieve analyses	36		
8 Deelconclusie mystery calls	42		
9 Conclusie monitor discriminatie bij woningverhuur 2023	44		
Bijlage 1 Geslaagde correspondentietesten	48		
Aantal geslaagde testen, unieke advertenties en unieke aanbieders	48		
Type woning, huurprijs en woonoppervlakte	48		
Geografische spreiding	49		
Bijlage 2 Gespreksleidraad mystery calls	51		
Bijlage 3 Tekstbericht voorbeelden	52		
Bijlage 4 Codenummers correspondentietesten	53		
Bijlage 5 Literatuur	54		

Samenvatting

Dit rapport presenteert de resultaten van de derde landelijke monitor discriminatie bij woningverhuur. Net als in de eerdere twee landelijke monitoren is in deze monitor onderzocht:

- In hoeverre mensen met een van origine niet-Nederlands klinkende naam¹ dezelfde kans hebben op een bezichtiging van een huurwoning als mensen met een Nederlands klinkende naam.
- Of stellen bestaande uit twee mannen (met Nederlands klinkende namen) dezelfde kans hebben op een bezichtiging als stellen bestaande uit een man en vrouw (beiden met Nederlands klinkende namen).
- In hoeverre verhuurbemiddelaars bereid zijn om mee te werken aan een discriminerend verzoek van een fictieve verhuurder.
- In aanvulling hierop toetsen we dit jaar voor het eerst in hoeverre gender² van invloed is op uitnodigingskansen.

Net als in de eerste twee landelijke monitoren is in het onderzoek gebruikgemaakt van correspondentietesten en mystery calls als methode.

1 Waar wij het hebben over of een naam Nederlands of Marokkaans of Pools klinkt, bedoelen we 'van origine'. De gekozen namen bij deze profielen zijn gebaseerd op een lijst met gevalideerde namen uit recent Belgisch onderzoek, waaronder Marokkaans en Pools klinkende namen.

2 Wij kiezen voor de term gender in het rapport. Sekse en geslacht verwijzen naar lichamelijke en biologische kenmerken. Gender verwijst ook naar de sociale, culturele en psychologische kenmerken die ermee in verband gebracht worden. Omdat het hier ging om vrouwelijk of mannelijk klinkende namen (en niet lichamelijke kenmerken) kiezen wij in principe voor gender. Wel schrijven we in de lopende tekst voor de leesbaarheid 'vrouwennaam' en 'mannennaam'.

Door middel van **correspondentietesten** reageerden we met twee fictieve, quasi-identieke profielen op advertenties van huurwoningen die via verhuurplatform Pararius werden aangeboden. Het ene profiel had een Marokkaans klinkende mannen- of vrouwennaam of een Pools klinkende mannennaam (testprofiel), het andere profiel had een Nederlands klinkende mannen- of vrouwennaam (controleprofiel). Vervolgens vergeleken we de terugkomende reacties van woningaanbieders, om erachter te komen of iemands veronderstelde etnische achtergrond van invloed is op zijn/haar kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging. Ook analyseerden we in hoeverre seksuele gerichtheid uitnodigingskansen bepaalt. Hiervoor zetten we fictieve homoseksuele koppels (bestaande uit twee typische mannennamen) en heteroseksuele koppels (bestaande uit een typische mannennaam en een typische vrouwen-naam) in. En tot slot analyseerden we ook de invloed van gender (Nederlandse vrouwenamen in vergelijking met Nederlandse mannennamen). Dit, omdat uit de tweede landelijke monitor bleek dat de vrouwelijke profielen significant ($p < 0,05$) minder vaak werden uitgenodigd dan de mannelijke profielen.

Het verschil in uitnodigingskansen tussen de test- en controleprofielen drukken we uit in de **netto-discriminatiegraad**. Een positieve netto-discriminatiegraad geeft het percentage weer dat het testprofiel systematisch wordt benadeeld ten opzichte van het controleprofiel. Een negatieve netto-discriminatiegraad geeft het percentage weer dat het testprofiel wordt bevoordeeld ten opzichte van het controleprofiel.

Tenslotte onderzochten we met zogenaamde **mystery calls** de bereidheid van een verhuurbemiddelaar om mee te bewegen met een discriminerend verzoek van een fictieve verhuurder. Acteurs belden met verhuurbemiddelaars en stelden de vraag: 'Zou het mogelijk zijn om niet te verhuren aan buitenlanders; van die Marokkanen, Turken en Polen?' Het antwoord dat we op deze vraag terugkregen hebben we gecodeerd en geanalyseerd.

Deze twee ingezette methoden van correspondentietesten en mystery calls zijn goede instrumenten om deze structurele ongelijkheid in Nederland in kaart te brengen in deze fase van het verhuurproces. Discriminatie na het bezichtigingsmoment is in dit onderzoek niet meegenomen. Discriminatie op de koopwoningmarkt ook niet.

Resultaten correspondentietesten

In de periode januari 2023 tot april 2023 zijn er 3.030 geslaagde correspondentietesten uitgevoerd, verspreid over de vijf verschillende profielparen. Wij tonen hieronder de belangrijkste resultaten.

Significante nadelige behandeling van Marokkaans klinkende namen, maar minder dan voorgaande jaren.

Waar in de vorige monitor bleek dat mensen met niet-Nederlandse namen een significant lagere uitnodigingskans hadden dan Nederlands klinkende namen, geldt dat nu minder.

- Profielen met een **Marokkaans klinkende mannennaam** worden significant minder vaak uitgenodigd voor een bezichtiging dan mannen met een Nederlands klinkende naam. Op landelijk niveau is de netto-discriminatiegraad 18% ($p < 0,05$). Zij hebben dus een 18% lagere kans om te worden uitgenodigd naar aanleiding van een reactie op de huuradvertenties dan mannen met een Nederlands klinkende naam. In 2021/2022 was dit nog 23%. Hoewel er dus nog steeds een significant verschil is, is dit wel kleiner geworden.
- Profielen met een **Marokkaans klinkende vrouwen naam** worden in het onderzoek minder vaak uitgenodigd voor een bezichtiging dan vrouwen met een Nederlands klinkende naam, maar dit verschil is niet significant. (Netto-discriminatiegraad is 9% ($p = 0,23$)). Doordat het verschil niet significant is, betekent dit dat vrouwen met een Marokkaans klinkende

naam geen lagere kans hebben om te worden uitgenodigd voor een bezichtiging bij de huuradvertenties, dan vrouwen met een Nederlands klinkende naam. In 2021/2022 was er wel nog sprake van een significant verschil, met een netto-discriminatiegraad van 22% ($p < 0,001$). Echter, als we alleen buiten de G4 kijken, zien we wél een significant verschil. (Netto-discriminatiegraad is 19% ($p < 0,05$)). Ook dit is minder dan in 2021/2022 (Netto-discriminatiegraad was 30%).

- Profielen met een **Marokkaans klinkende naam** (man- en vrouwen naam gecombineerd), hebben een significant lagere kans om uitgenodigd te worden (netto-discriminatiegraad van 13% ($p < 0,05$)). De uitnodigingskansen zijn daarmee gestegen ten opzichte van 2021 toen de netto-discriminatiegraad nog 22% was.

Voor de overige profielen is de netto-discriminatiegraad niet significant.

- Profielen met een Pools klinkende naam worden minder vaak uitgenodigd, maar het verschil is niet significant (netto-discriminatiegraad van 6% ($p = 0,42$)). In 2021/2022 hadden zij een 11% (significant, $p < 0,05$) lagere kans om uitgenodigd te worden.
- De profielen homoseksuele mannen stellen worden dit jaar exact even vaak uitgenodigd voor een bezichtiging van een huurwoning als heteroseksuele stellen. De netto-discriminatiegraad van het homoseksuele stel ten opzichte van het heteroseksuele stel is 0%. In het vorig onderzoek hadden de homoseksuele koppels significant meer kans hebben om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging dan heteroseksuele koppels (netto-discriminatiegraad -10%, $p < 0,05$).
- De netto-discriminatiegraad van de Nederlands klinkende vrouwen naam ten opzichte van de Nederlands klinkende mannennaam is -10% ($p = 0,08$). Maar het verschil is niet significant. Dus vrouwen met een Nederlands klinkende naam hebben geen hogere kans om te worden uitgenodigd voor een bezichtiging bij de huuradvertenties.

Uitsplitsing G4 en niet-G4

Wanneer we de resultaten uitsplitsen naar het verschil in behandeling tussen de testprofielen en controleprofielen binnen de vier grootste gemeenten (G4) versus de rest van Nederland (niet-G4), zien we binnen de G4-gemeenten voor *geen* van de profielen een significante netto-discriminatiegraad.

In de niet-G4 gemeenten vinden we een significante netto-discriminatiegraad bij het profiel Marokkaans klinkende mannennaam (20%), Marokkaans klinkende vrouwen naam (19%) en Marokkaans klinkende naam gecombineerd (20%). Vorig jaar was dit verschil tussen G4 en niet-G4 er ook, maar toen waren de netto discriminatiegraad in de niet-G4 gemeenten voor deze profielparen respectievelijk 33%, 30% en 32%, dus aanzienlijk hoger dan nu.

Geen zichtbaar verschil tussen leden en niet-leden van brancheorganisaties.

Wanneer we de resultaten uitsplitsen naar aangeboden woningen van leden en niet-leden van brancheorganisaties (NVM, VBO, Vastgoed Pro, Vastgoed Belang³, IVBN, VGM NL), zien we nergens een significant verschil tussen deze twee groepen. In het vorige onderzoek was er nog wel een significant verschil tussen leden en niet-leden. Toen werden profielen met een Marokkaans klinkende naam vaker benadeeld door niet-leden (27%) dan door leden (13%).

Trend; na een stijging weer een daling?

De verschillen tussen de testen uitgevoerd voor de eerste monitor in 2020, voor de tweede monitor in 2021/2022 en voor de huidige monitor in 2023, laten zien dat bij het profiel Marokkaans klinkende mannennaam de netto-discriminatiegraad over de jaren heen constant en significant blijft (2020/2021: 12%, 2021/2022: 22% en 2023: 18%).

³ Vastgoedbelang kon dit jaar niet meewerken aan het verzoek om hun ledenlijst te delen met ons. Zij konden wel aangeven dat er 39 leden zaten in de lijst die wij gebruikt hebben voor het trekken van de steekproef. Wij hebben daarom gebruik gemaakt van een ledenlijst uit de eerste monitor (2020). Het kan natuurlijk zijn dat er sindsdien leden zijn afgevallen en/of nieuwe leden zijn bijgekomen. Maar deze keuze is te verantwoorden omdat hun 39 leden uit onze steekproef als geheel onder 'niet-leden' scharen een grotere vertekening van de uitkomsten zou betekenen.

De trendgegevens laten verder zien dat er vooral in de tweede monitor vaker sprake was van significante discriminatie van Marokkaans klinkende vrouwen namen ten opzichte van het jaar ervoor. In huidig jaar is er geen sprake meer van significante discriminatie van het profiel Marokkaans klinkende vrouwen naam (2020/2021: 7%, 2021/2022: 22% en 2023: 9%).

Resultaten mystery calls

Voor dit onderzoek voerden we 203 mystery calls uit. Acteurs deden zich voor als potentiële verhuurders en namen telefonisch contact op met bemiddelaars, waarbij zij het volgende discriminerende verzoek deden: *'Zou het mogelijk zijn om niet te verhuren aan buitenlanders; van die Marokkanen, Turken en Polen?'*

De resultaten van de 203 reacties geven wij hierna weer:

- In 21% van de reacties geeft de bemiddelaar **expliciet aan niet mee te gaan in het discriminerend verzoek** (in 2021/2022 16%).
- In 37% van de reacties gaan de bemiddelaars **mee in het discriminerend verzoek** van de acteurs. Dat is ongeveer gelijk aan 2021/2022 (35%).
- In 30% van de reacties benadrukt de bemiddelaar dat de **keuze aan de verhuurder** zelf is en werkt hiermee dus niet expliciet mee aan het discriminerend verzoek, maar faciliteert wel impliciet discriminatie verderop in het proces. Vorig jaar was dit 34%.
- Een klein aandeel van de reacties valt in de categorie **'streng selectie'** (6%), waarmee zij selecteren op basis van criteria die indirect discriminerend uit kunnen pakken. Vorig jaar was dit 12%.

In de analyse van de gesprekken valt ons het volgende op:

- Verhuurbemiddelaars hebben verschillende strategieën in hun omgang met het verzoek van de verhuurder, bijvoorbeeld:
 - het vergelijken van discriminatie met persoonlijke voorkeuren als 'geen huisdieren' in de woning willen, en de aard en ernst van het verzoek daarmee kleiner maken (bagatelliseren).
 - het benadrukken dat 'je niet alleen' op afkomst moet selecteren, vaak gevolgd door de vergelijking met expats: 'buitenlanders' met een goede baan en/of hoog opleidingsniveau.
 - het benadrukken van de grondige selectieprocedures en jarenlange ervaringen in het kunnen selecteren van goede huurders.
 - dat het 'markttechnisch' niet handig is omdat dit het aantal potentiële huurders verkleint.
- In 37% van de gesprekken blijkt dat de bemiddelaar zich bewust is van de discriminerende aard van het verzoek van de acteur. Dat is meer dan in 2021/2022 toen dit uit 26% van de gesprekken bleek.
 - Binnen die 37% die meegaat in het discriminerend verzoek (75 van de 203 reacties) geeft 35% door hun woordkeuze aan (26 van de 75) heel bewust te zijn dat het verzoek eigenlijk niet ingewilligd mag worden. Alsnog gaan zij in het verzoek mee. Dit is een groter aandeel dan vorig jaar (30%).

Twee opvallende punten tot slot:

- 56 van de 203 bemiddelaars geven aan graag met expats te werken of zich zelfs volledig op die doelgroep te richten. Ook hiervoor geldt: het is discriminerend en hiermee een overtreding van de wet als een potentiële niet-expat huurder minder kans krijgt op deze woningen dan een expat op basis van herkomst. Expats worden daarnaast vaak aangehaald in de gesprekken om aan te geven (of de indruk te wekken) dat de bemiddelaar

niet wil discrimineren. Maar expats worden ook vaak genoemd als goede huurders omdat zij de regels rond huur rechten minder goed kennen dan Nederlanders.

- Er wordt van tevoren meer informatie opgevraagd bij mensen die zich melden voor een bezichtiging dan volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mag (bijvoorbeeld identiteitsbewijzen, werkgeversverklaringen). Dit blijkt uit zowel de correspondentietesten als de mystery calls.

Conclusie

Wij concluderen dat er in Nederland sprake is van discriminatie bij het verkrijgen van een huurwoning aangeboden door een particuliere verhuurder. Met name buiten de vier grootste steden van Nederland hebben mensen met een Marokkaans klinkende naam structureel significant minder kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging van een huurwoning. Wel is de netto-discriminatiegraad, ook bij deze groepen, gedaald ten opzichte van vorig jaar. Op basis van de correspondentietesten kunnen we stellen dat er in deze specifieke fase van het verhuurproces minder discriminatie plaatsvindt dan in de voorgaande jaren.

Ook concluderen wij dat verhuurbemiddelaars nog steeds bereid zijn om mee te werken aan een discriminerend verzoek. Uit de 203 mystery calls blijkt namelijk dat een niet te verwaarlozen deel van de verhuurbemiddelaars bereid is om bewust mensen met een niet-Nederlandse achtergrond direct of indirect uit te sluiten voor verhuring wanneer een verhuurder daar om vraagt (37% ten opzichte van 35% in 2021/2022). Hier staat tegenover dat het aandeel verhuurbemiddelaars dat niet mee wil werken ook gestegen is. Namelijk naar 21% ten opzichte van 16% in 2021/2022. Ook het aandeel dat aangeeft zelf niet te discrimineren, maar benadrukt dat de keuze aan de verhuurder is, is gedaald van 34% in 2021/2022 naar 30%.

Alle antwoorden overziend is het aandeel van de gesproken verhuurbemiddelaars dat niet expliciet tegen het discriminerende verzoek ingaat en daarmee direct óf indirect meewerkt aan discriminatie in 2023 73%. Dit is een kleiner aandeel dan in de vorige landelijke monitor (2021/2022), waar dit aandeel nog 80% was.

1 Inleiding

Hoewel op moment van schrijven de huizenprijzen voor het eerst in tijden weer iets lijken te dalen, is het vinden van een woning voor veel mensen nog steeds erg lastig. Er wordt, net als in 2022, nog steeds veel gesproken van een 'wooncrisis'. Doelgroepen die moeilijk een woning kunnen vinden zijn bijvoorbeeld starters op de woningmarkt, maar ook mensen met een groter risico om gediscrimineerd te worden bij verkrijgen van een huurwoning. Het kabinet besteedt in het coalitieakkoord expliciet aandacht aan het tegengaan van discriminatie op de huurmarkt.⁴

De eerste landelijke monitor discriminatie bij woningverhuur werd twee jaar geleden gepubliceerd.⁵ Aan de hand van praktijktests met fictieve huurders liet deze monitor zien dat personen met namen die niet van origine Nederlands klinken, significant minder vaak werden uitgenodigd voor een bezichtigingsmoment voor een huurwoning dan mensen met van origine Nederlands klinkende namen. Het ging hierbij om woningen die zowel door grote, als kleine particuliere verhuurders werden aangeboden, waarbij de ongelijke behandeling van de profielen met niet-Nederlands klinkende namen met name buiten de grootste vier steden van Nederland plaatsvond. Daarnaast bleek op basis van telefoongesprekken waarbij acteurs zich voordeden als verhuurder, zogenaamde 'mystery calls', dat veel verhuurbemiddelaars bereid waren om direct of indirect mee te werken aan een discriminerend verzoek van een (fictieve) klant.

⁴ Coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' (2021).

⁵ Hoogenbosch, A. en Fiere, B. (2021). Gelijke kansen op een huurwoning in Nederland? Monitor discriminatie bij woningverhuur. Rotterdam: Art.1/RADAR.

De resultaten van de eerste monitor vormden de aanleiding voor de toenmalige minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties om de aanpak van discriminatie op de woningmarkt te intensiveren. Ook kondigde de minister aan om een jaarlijkse opvolging te geven aan de landelijke monitor.⁶ Dit rapport is hiervan het resultaat en vormt de derde jaarlijkse monitor discriminatie bij woningverhuur.

In dit rapport presenteren we de resultaten die door middel van dezelfde onderzoeksmethoden als in de eerste en tweede monitor (praktijktesten en mystery calls) zijn verkregen en die laten zien in hoeverre discriminatie op basis van etniciteit, seksuele gerichtheid en gender in Nederland bij woningverhuur voorkomt. Deze resultaten verkregen we in de periode van januari 2023 tot en met april 2023. We vergelijken in deze monitor de resultaten met die van de eerdere twee landelijke monitoren.

Leeswijzer

Het onderzoek bestaat uit twee delen. Deelonderzoek A (waar wij objectieve discriminatie onderzoeken via 'correspondentietesten') en deelonderzoek B (waar wij via mystery calls onderzoeken in hoeverre verhuurbemiddelaars geneigd zijn om huurkandidaten uit te sluiten voor verhuur).

Het rapport bestaat uit negen hoofdstukken. Na deze inleiding presenteren we in hoofdstuk 2 de achtergrond van dit onderzoek. Daar gaan we in op het onderwerp discriminatie bij woningverhuur en de ingezette methoden voor dit onderzoek, namelijk praktijktesten (in de vorm van correspondentietesten) en mystery calls.

⁶ Ollongren, K. (2021). Kamerbrief: Discriminatie op de woningmarkt; uitkomsten onderzoek en vervolg. Kenmerk: 2021-0000215787.

Hierna volgen drie hoofdstukken (hoofdstuk 3, 4 en 5) over de aanpak en resultaten van deelonderzoek A: de correspondentietesten. We sluiten dit deelonderzoek af met een deelconclusie in hoofdstuk 5. De hoofdstukken 6, 7 en 8 hebben betrekking op deelonderzoek B: de mystery calls.

We sluiten het rapport af met een algemene conclusie in hoofdstuk 9. Hierin doen we ook een aantal aanbevelingen voor vervolgonderzoek. De vergelijkingen in de resultaten tussen de eerste en de tweede monitor hebben we verweven in de resultatenhoofdstukken 4 en 7 en in de (deel)conclusies.

2 Achtergrond

Wat is discriminatie bij woningverhuur precies en binnen welke context vindt het op dit terrein plaats? Die vragen beantwoorden we in paragraaf 1 van dit hoofdstuk. In paragraaf 2 beschrijven we hoe discriminatie met praktijktesten objectief aangetoond kan worden, en geven we een theoretische onderbouwing van deze methode. In paragraaf 3 geven we een soortgelijke beschrijving en onderbouwing voor de methode mystery calls. We sluiten dit hoofdstuk af met een aantal ethische afwegingen die relevant zijn bij dit type onderzoek.

2.1. Discriminatie bij woningverhuur

In Nederland wordt bijna 14% van de gehele woningvoorraad verhuurd door bedrijven, institutionele beleggers of particulieren die minimaal één woning aanbieden voor verhuur. Een groot deel van deze woningen is bestemd voor woningverhuur. Een verhuurder kan zelf een (kandidaat-)huurder voor de huurwoning uitnodigen en selecteren of hiervoor een bemiddelaar inschakelen, meestal een makelaar. De afgelopen jaren is een groot tekort ontstaan aan (betaalbare) woningen, waardoor veel mensen belangstelling hebben voor een woning die in de verhuur staat. Verhuurders en bemiddelaars hebben daarom keuze uit veel woningzoekenden voor een woning.

2.1.1. Wat is discriminatie bij woningverhuur?

Aanbieders van huurwoningen, zoals verhuurders en verhuurbemiddelaars, kunnen hun keuze voor een huurder baseren op wettelijk toegestane criteria, zoals het inkomen. In de Nederlandse wet is vastgelegd dat aanbieders woningzoekenden niet mogen discrimineren op basis van hun afkomst of huidskleur,

geslacht of genderidentiteit, seksuele gerichtheid, handicap of chronische ziekte, politieke overtuiging, religie, levensbeschouwing, burgerlijke staat en nationaliteit. Indien dat toch gebeurt kan sprake zijn van discriminatie. Er zijn namelijk een beperkt aantal gevallen waarin er een 'objectieve rechtvaardiging' van toepassing kan zijn, waardoor het maken van uitzonderingen op deze regels wel is toegestaan. Bijvoorbeeld, wanneer een hospita een kamer in haar eigen woning alleen aan een vrouw wil verhuren, is dat een uitzondering vanwege het privé karakter van de woning. Deze uitzondering geldt echter niet voor discriminatie op basis van 'ras' (afkomst/huidskleur), dat is nooit toegestaan.

Expats

Net als in het vorig onderzoek komen we ook dit jaar veel bemiddelaars tegen die zich richten op expats. Het focussen op expats als doelgroep op zich (bijvoorbeeld in de taal van je communicatie, in de naam van je bedrijf, in de locaties/kanalen waar je bijvoorbeeld reclames inkoopt) mag. Wat niet mag is dat potentiële huurders een lagere kans hebben op het bezichtigen en/of krijgen van een woning als zij geen expat zijn.

2.1.2. Context waarbinnen discriminatie plaatsvindt

Uit onderzoek weten we dat schaarste aan de aanbodkant kan leiden tot meer discriminatie op de arbeidsmarkt⁸. Bij woningverhuur heeft de verhuurder, net zoals een werkgever in vele gevallen, om die reden een sterke positie en

⁷ Zo'n 56 van de 203 gesproken bemiddelaars noemen deze groep expliciet.

⁸ Veenman, J. (2003). Discriminatie op de arbeidsmarkt. De resultaten van Nederlands onderzoek. *Beleid en Maatschappij* 30(2): 90–100.

kan hij of zij de keuze voor een huurder baseren op persoonlijke voorkeuren, waarbij ook niet-toegestane criteria leidend kunnen zijn.⁹

Bij woningverhuur beoordeelt de verhuurder of een huurder 'betrouwbaar' is. Dit betekent dat de huurder in staat is om de huur te kunnen betalen, de woning netjes te houden en geen illegale activiteiten in de woning te starten. Verhuurders kunnen bepaalde mensen niet kiezen als huurder op basis van vooroordelen en stereotypen over hun betrouwbaarheid¹⁰.

Daarnaast kan discriminatie op de woningmarkt ook subtieler plaatsvinden. Dit kan komen door onbekendheid met regelgeving en onbekendheid met principes van non-discriminatie. Een verhuurder kan bijvoorbeeld het idee hebben dat hij of zij volledig vrij is om te bepalen wie in zijn of haar eigendom komt te wonen.

Discriminatie kan ook subtiel tot uiting komen door de voorkeur te geven aan mensen die aan de 'norm' voldoen en waar verhuurders positieve vooroordelen over hebben, omdat zij zich herkennen in de huurders. Deze mensen worden sneller gezien als betrouwbare huurders. Vaak gebeurt het subjectief beoordelen van een huurder onbewust en wordt het beïnvloed door een onderbuikgevoel, wat wel tot gevolg heeft dat juist mensen die niet aan de norm voldoen worden buitengesloten en minder kans maken om een woning te huren¹¹.

Het kiezen van een huurder op basis van niet-toegestane criteria komt vooral voor bij kleine, particuliere verhuurders. Deze verhuurders ervaren het risico

van een onbetrouwbare huurder als groot. Ze hebben slechts één of twee woningen voor verhuur en hebben daar vaak veel geld in geïnvesteerd. Een verkeerde keuze voor een huurder kan gevolgen hebben voor hun inkomsten. Bovendien kunnen kosten om illegale activiteiten, zoals een wietplantage, in de woning aan te pakken worden verhaald op de verhuurder.

2.1.3. Ontwikkelingen in wetgeving

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zet zich in om discriminatie bij woning verhuur tegen te gaan. De aanpak woondiscriminatie van het ministerie bestaat uit vier actielijnen, (1) monitoring en onderzoek, (2) voorlichting en bewustwording, (3) bestuursrechtelijke handhaving via de Wet goed verhuurderschap en (4) het versterken van de lokale en branchegerichte aanpak. De Wet goed verhuurderschap is op 1 juli 2023 in werking getreden. In deze wet wordt afdwingbare regelgeving geïntroduceerd gericht op het gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars. De wet introduceert een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap in de vorm van algemene regels die gaan gelden voor alle verhuurders en verhuurbemiddelaars. De regels zien onder andere op het voorkomen van discriminatie. In de algemene regels wordt namelijk voorgeschreven dat verhuurders en verhuurbemiddelaars:

- een helder en transparant selectieproces moeten hanteren;
- waarbij zij gebruik moeten maken van objectieve en niet-discriminerende selectiecriteria;
- en de keuze voor de huurder moeten motiveren en mededelen aan de afgewezen kandidaat-huurders.

Daarnaast moeten verhuurders en verhuurbemiddelaars beschikken over een werkwijze gericht op het voorkomen van discriminatie. Gemeenten krijgen de bevoegdheid om op deze wet te handhaven en bestuursrechtelijke sancties op te leggen. Ook moet elke gemeente een meldpunt instellen waar huurders, woningzoekenden en andere belanghebbenden melding kunnen maken van

9 Zoals opgenomen in Artikel 1 van de Grondwet, Algemene Wet Gelijke Behandeling en Wet Gelijke Behandeling Handicap/Chronische Ziekte.

10 Zogenaamde 'taste-based' of 'aversieve discriminatie'. Zie meer hierover in: Böcker, A., Terlouw, A. en Özdemir, E. (2019). *Discriminatie bij de verhuur van woningen? Een verkennend onderzoek naar verklaringen en de mogelijke aanpak*. Nijmegen: Radboud Universiteit.

11 Hoogenbosch, A. en Dibbets, A. (2019). *'Normale verhuurders willen normale huurders'. Veldverkenning discriminatie bij woningverhuur*. RADAR: Rotterdam.

ongewenst verhuurgedrag. Doel is dat er door deze aanpak een laagdrempelige mogelijkheid bijkomt om discriminatie aan te pakken en dat het ook mogelijk leidt tot meer bewustzijn.

2.2. Objectieve discriminatie meten met praktijktesten

Bij het onderzoeken van discriminatie kunnen onderzoekers kijken naar twee aspecten: (1) ervaren discriminatie en (2) objectieve discriminatie.

Ervaren discriminatie wordt onderzocht door te kijken naar hoe mensen zich voelen en hoe zij denken dat ze worden behandeld. Dit heeft te maken met hun eigen perceptie en betekent niet altijd dat er daadwerkelijk sprake is van discriminatie. In 2020 heeft het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) een vragenlijst gebruikt om de ervaren discriminatie bij het zoeken naar een huurwoning te onderzoeken. Uit dat onderzoek bleek dat één op de drie woningzoekenden vermoedde dat hij/zij gediscrimineerd werd op basis van afkomst of beperking/chronische ziekte¹².

In deze monitor is niet gekeken naar ervaren discriminatie, maar is onderzoek gedaan naar **objectieve discriminatie**. *Objectieve* discriminatie betekent discriminatie die kan worden vastgesteld aan de hand van objectieve criteria en die wordt onderzocht met hulp van praktijktesten. In de volgende paragraaf beschrijven we wat praktijktesten inhouden en welke kanttekeningen er bij deze methode geplaatst kunnen worden.

2.2.1. Praktijktesten

Bij praktijktesten is het doel om selectieprocessen in de praktijk te meten. Praktijktesten zijn een experimentele methode waarbij gekeken wordt of en in welke mate twee of meer quasi-identieke kandidaten verschillend worden behandeld. Als deze testen alleen schriftelijk worden uitgevoerd, zonder persoonlijk contact tussen de tester en de geteste, worden ze correspondentietesten genoemd.

In deze monitor is gebruik gemaakt van gepaarde correspondentietesten die meten of mensen gelijk of ongelijk behandeld worden bij uitnodigingen voor bezichtigingen van huurwoningen. Hierbij reageren we met een testprofiel en een controleprofiel op dezelfde huurwoningadvertentie, en analyseren we de reactie die we terugkrijgen van de verhuurder. Het testprofiel en het controleprofiel verschillen alleen in de variabele die we onderzoeken. Door een groot aantal testen uit te voeren, kunnen we objectief bepalen of er een patroon van ongelijke behandeling bestaat tussen het testprofiel en het controleprofiel, en dus of de onderzochte variabele invloed heeft op de kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging. Het is moeilijker om individuele verhuurders op discriminatie te beoordelen, omdat toeval en onbedoelde ongelijke behandeling ook een rol kunnen spelen. Bijvoorbeeld als de reactie van het testprofiel per ongeluk in de spam-box van de verhuurder terechtkomt en de reactie van het controleprofiel niet.

2.2.2. Kanttekeningen bij correspondentietesten

Een belangrijk punt om te benoemen bij deze methode in de context van woningverhuur is dat het bij correspondentietesten specifiek gaat om het al dan niet gelijk behandelen bij het uitnodigen voor een bezichtiging van een beschikbare huurwoning. Het selectieproces van een huurder bestaat echter uit verschillende stappen, waar bij alle andere stappen de aanbieder nog steeds

12 Andriessen, I. et al. (2020). *Ervaren Discriminatie in Nederland II*. Den Haag: Sociaal Cultureel Planbureau.

veel ruimte heeft om te selecteren op basis van kenmerken die volgens de wet verboden zijn^{13,14}.

Ook de resultaten van eerdere onderzoeken naar mystery calls laten zien dat de uiteindelijke keuze voor een huurder vaak bij de verhuurder ligt, ondanks de goede bedoelingen van bemiddelaars om geen onderscheid te maken tussen kandidaten. Deze keuze kan gebaseerd zijn op (onbewuste) vooroordelen ten opzichte van kandidaten met een bepaalde achtergrond.

Een ander belangrijke kanttekening om te benoemen bij deze methode is dat uit de test zelf niet duidelijk wordt waarom iemand de voorkeur geeft aan het ene profiel ten opzichte van het andere profiel. Het is dus niet mogelijk om te achterhalen waarom iemand ongelijke behandeling laat zien bij het uitnodigen van personen voor een bezichtiging voor een huurwoning.

2.3. De intentie tot discrimineren meten met mystery calls

Met mystery calls wordt onderzocht of verhuurderbemiddelaars bereid zijn om discriminerend te handelen. Bij een mystery call doet iemand zich voor als een potentiële klant (verhuurder) en belt een verhuurbemiddelaar. Tijdens het gesprek wordt gekeken of de bemiddelaar ingaat op een discriminerend verzoek. Door veel van deze gesprekken te voeren, kunnen we onderzoeken of bemiddelaars bereid zijn discriminerend te handelen op basis van wat de klant wil, terwijl dit volgens de wet verboden is. Mystery calls kunnen ook laten zien hoe goed bemiddelaars op de hoogte zijn van discriminatieregels en welke strategieën ze gebruiken om te voldoen aan de wensen van de klant.

¹³ Hoogenbosch, A en Dibbets, A. (2019). 'Normale verhuurders willen normale huurders'. Veldverkenning discriminatie bij woningverhuur. RADAR: Rotterdam.

¹⁴ Andriessen, I. en Wittebrood, K. (2021). *Discriminatie op de woningmarkt. Een praktijkgericht onderzoek naar de aanpak van discriminatie op de particuliere huurwoningmarkt*. Verwey-Jonker Instituut: Utrecht.

Bij het analyseren van de antwoorden is, waar de onderzoekers twijfelde in welke categorie de reactie te plaatsen was, altijd het voordeel van de twijfel gegeven aan de bemiddelaar.

2.3.1. Kanttekeningen bij mystery calls

Bij de mystery call methode kunnen we alleen de intentie tot discriminatie aantonen. Met mystery calls meten we alleen of iemand bereid is om discriminerend te handelen, niet of er daadwerkelijk sprake is van discriminatie. Er kunnen namelijk ook andere factoren meespelen, zoals de positie van de medewerker binnen de organisatie. Soms blijft de verhuurbemiddelaar vaag om negatieve reacties te voorkomen. De verhuurbemiddelaar kan ook meegaan met de verhuurder om de potentiële klant tevreden te houden, zonder de intentie om huurders op verboden gronden uit te sluiten. Verhuurbemiddelaars zeggen vaak dat de verhuurder de uiteindelijke keuze maakt. Hoewel dit klopt, zorgt deze houding ervoor dat discriminatie blijft bestaan in het verhuurproces.

2.4. Ethische afwegingen

In de wetenschap is het belangrijk dat mensen die deelnemen aan onderzoek op de hoogte worden gesteld en vrijwillig instemmen met hun deelname (informed consent). In dit onderzoek, bij zowel de correspondentietesten als bij de mystery calls, zijn de deelnemers echter niet op de hoogte gesteld en hebben ze geen toestemming gegeven voor hun deelname. Dit komt doordat mensen vaak hun gedrag veranderen wanneer ze weten dat ze worden onderzocht, vooral bij een gevoelig onderwerp zoals discriminatie. Omdat het in dit onderzoek belangrijk is dat mensen hun echte gedrag vertonen, is het belangrijk dat zij niet op de hoogte zijn van het onderzoek om betrouwbare resultaten te verkrijgen. Onderzoek heeft aangetoond dat het aankondigen van onderzoek naar discriminatie bij woningverhuur direct effect heeft op het gedrag

van mensen¹⁵. Met andere woorden: er is geen voorafgaande bekendmaking van het onderzoek gedaan, omdat dit de validiteit en betrouwbaarheid van de resultaten beïnvloedt en daarmee het objectief vaststellen van discriminatie hindert. Bovendien rechtvaardigen verschillende onderzoekers het ontbreken van informed consent omdat praktijktesten de enige manier zijn om discriminatie te onderzoeken die niet gebaseerd is op persoonlijke ervaringen van discriminatie^{16,17,18}.

Een andere ethische overweging is dat bij deze methoden verhuurbemiddelaars worden misleid om discriminatie bij hen uit te lokken. Daarnaast besteden aanbieders tijd aan de deelname aan het onderzoek, zonder dat ze zich hiervan bewust zijn. Verschillende wetenschappers erkennen deze ethische bezwaren. Het tegenargument is dat deze vorm van misleiding een groter maatschappelijk belang dient, namelijk het in kaart brengen van discriminatie en het bestrijden ervan^{19,20,21}. Daarnaast is het belangrijk om in dit soort onderzoeken de tijdsinvestering voor verhuurbemiddelaars zo klein mogelijk te houden.

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

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

17 Riach, P. A. & Rich, J. (2004). Deceptive field experiments of discrimination: Are they ethical? *Kyklos*, 57, pp: 457-470.

18 Zschirnt, E. (2016). Revisiting ethics in correspondence testing. Working paper series, nr.8, NCCR On the Move.

19 Verstaete, J. en Verhaeghe, P.P. (2019). Ethnic discrimination upon request? Real estate agents' strategies for discriminatory questions of clients. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35, pp: 703-721.

20 Banton, M. (1997). The ethics of practice-testing. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 23, pp: 413-420.

21 Zschirnt, E. (2019). Revisiting ethics in correspondence testing: an update. *Research Ethics*, pp: 1-21.

3 Onderzoeksopzet correspondentietesten

In dit hoofdstuk beschrijven we hoe de testen zijn uitgevoerd, welke profielen zijn gebruikt en hoe de advertenties zijn geselecteerd. Daarnaast beschrijven we hoe we de reacties van de aanbieders hebben verwerkt, gecodeerd en geanalyseerd. De onderzoeksopzet is vrijwel identiek aan de voorgaande twee landelijke monitoren. Voor onderbouwingen van de keuzes verwijzen we dan ook naar de eerste monitor.²²

3.1. Uitvoering van de testen

Bij correspondentietesten voeren we een zogenaamde gepaarde test uit met twee quasi-identieke profielen. De twee profielen verschillen alleen van elkaar op de te onderzoeken variabele (het profiel). In het geval van dit onderzoek voeren we vier verschillende gepaarde testen uit waarbij het test- en controleprofiel in namen verschilden van elkaar en waarbij de namen de verschillende profielen die werden getest, representeerden. Met deze verschillende profielen reageren we op advertenties voor huurwoningen die aangeboden worden op verhuursite Pararius.²³

22 De keuze voor de profielen om deze discriminatiegronden te onderzoeken zijn onderbouwd in de eerste monitor. Zie pagina 14 in Hoogenbosch, A. en Fiere, B. (2021). *Gelijke kansen op een huurwoning in Nederland? Monitor discriminatie bij woningverhuur*. Rotterdam: Art.1/RADAR.

23 In de eerste monitor werd aan de hand van een Google-trends analyse vastgesteld dat Pararius een goed steekproefkader biedt voor testen in heel Nederland. Dit platform biedt ongeveer 65% van de huurwoningen aan in Nederland. Zie ook pagina 15 in Hoogenbosch, A. en Fiere, B. (2021). *Gelijke kansen op een huurwoning in Nederland? Monitor discriminatie bij woningverhuur*. Rotterdam: Art.1/RADAR.

In de vorige onderzoeken die we op deze manier hebben uitgevoerd^{24,25} werd eerst gereageerd met het testprofiel en ongeveer drie uur later werd op dezelfde advertentie gereageerd met het controleprofiel. Vanwege het feit dat met deze methode wellicht in theorie het testprofiel, vanwege de eerdere respons, een grotere kans zou hebben om te worden uitgenodigd, is in de huidige opzet deze methode gewijzigd, waarbij voor het profiel homoseksuele mannenstel, in de helft van de gevallen eerst het testprofiel werd toegezonden en in de andere helft eerst het controleprofiel. In onze data hebben wij dit jaar gezien dat het omdraaien geen verschil geeft. Dit strookt met conclusies uit eerder onderzoek²⁶ waar het omdraaien van het reactie moment geen significant effect geeft.

Onze reactie houdt in dat er wordt geklikt op de button 'plan een bezichtiging' of 'contact met de makelaar' die te vinden was op de advertentiepagina. Vervolgens werd het formulier ingevuld met de profielinformatie. Het ging dan om naam, e-mailadres, telefoonnummer en een kort tekstbericht waaruit de interesse voor een bezichtiging van de woning blijkt. Deze tekstberichten waren verschillend tussen het test- en controleprofiel, maar nagenoeg identiek in lengte en taalgebruik. De tekstberichten zijn daarbij aselekt toegewezen aan de verschillende profielen. In bijlage 3 zijn voorbeelden te vinden van de berichten die we hebben verstuurd. De tekstberichten sloten altijd af met de volledige naam van het profiel, zodat de naam op drie verschillende plekken terugkomt: in het hokje van de naam, het e-mailadres en in het bericht.

24 Hoogenbosch, A. en Fiere, B. (2021). *Gelijke kansen op een huurwoning in Nederland? Monitor discriminatie bij woningverhuur*. Rotterdam: Art.1/RADAR.

25 Hoogenbosch, A., Tierolf, B., Sikkema, M., Kwakernaak, M., & Mesic, A. (2022). *Monitor discriminatie bij woningverhuur 2022*. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.

26 Abel Ghekiere, Billie Martiniello & Pieter-Paul Verhaeghe, 'Addressing methodological assumptions of correspondence tests when measuring discrimination' 2022.

3.2. Profielen

Net als in de eerdere twee landelijke monitoren discriminatie bij woningverhuur, onderzoeken we in deze monitor discriminatie op basis van etniciteit en seksuele gerichtheid. Echter, in deze monitor is het profiel gender²⁷ extra toegevoegd, omdat uit de vorige monitoren bleek dat de uitnodigingskans voor vrouwen (Marokkaanse en Nederlandse vrouwen) lager lag dan voor mannen (Poolse, Marokkaanse en Nederlandse mannen).²⁸ De discriminatiegraad werd in de voorgaande monitoren echter niet specifiek op dit criterium getoetst, vandaar dat is besloten dit jaar het profiel 'gender' (Nederlands klinkende mannen-/vrouwen-naam) toe te voegen als profiel.

Voor **etniciteit** kijken we naar de mate waarin mensen met een Pools klinkende mannaam, een Marokkaans klinkende mannaam of een Marokkaans klinkende vrouwen-naam ongelijk worden behandeld als het gaat om uitgenodigd worden voor een bezichtigingsmoment van een huurwoning die aangeboden wordt op Pararius. De gekozen namen bij deze profielen zijn gebaseerd op een lijst met gevalideerde namen uit recent Belgisch onderzoek²⁹, waaronder Marokkaans en Pools klinkende namen.

27 Wij kiezen voor de term gender in het rapport. Sekse en geslacht verwijzen naar lichamelijke en biologische kenmerken. Gender verwijst ook naar de sociale, culturele en psychologische kenmerken die ermee in verband gebracht worden. Omdat het hier ging om vrouwelijk of mannelijk klinkende namen (en niet lichamelijke kenmerken) kiezen wij in principe voor gender. Wel schrijven we in de lopende tekst voor de leesbaarheid 'vrouwen-naam' en 'mannen-naam'.

28 In het Onderzoek uit 2021/2022 hebben we geen gepaarde testen uitgevoerd waarin we vrouwen-namen en mannen-namen met elkaar vergeleken. Toch konden we het totaal aantal uitnodigingen van de profielen met elkaar vergelijken. We zagen dat de profielen met vrouwen-namen (Marokkaans klinkend en Nederlands klinkend) bij 14% van de advertenties een uitnodiging ontvangen tegenover 18% van de profielen met mannen-namen (Marokkaans klinkend, Pools klinkend of Nederlands klinkend). Op basis van deze vergelijking kunnen we stellen dat de vrouwelijke profielen significant ($p < 0,05$) minder vaak werden uitgenodigd dan de mannelijke profielen.

29 Martiniello, B. and Verhaeghe, P.P. (2022) Signaling ethnic-national origin through names? The perception of names from an intersectional perspective. Plos One.

Voor **seksuele gerichtheid** kijken we naar de verschillen in behandeling die homoseksuele stellen hebben ten opzichte van heteroseksuele stellen. We gebruiken hiervoor een testprofiel met twee Nederlands klinkende mannen-namen versus een controleprofiel met een Nederlands klinkende mannen-naam en Nederlands klinkende vrouwen-naam. In de tekstberichten (zie bijlage 3) verwijzen we naar de relatie tussen de twee namen, zo schrijven we bijvoorbeeld 'mijn man en ik' of 'mijn echtgenoot en ik'. We sluiten het bericht af met de twee voornamen en een achternaam, zoals 'Jan en Berend de Vries' of 'Maaïke en Freek Janssen'. Voor de heteroseksuele stellen wordt de mannen-naam gebruikt voor het invullen van de naam in het invulformulier op Pararius. Ook het e-mailadres verwijst bij de heteroseksuele stellen naar de mannen-naam, zodat (on)gelijke behandeling tussen het test- en controleprofiel toegeschreven kan worden aan seksuele gerichtheid en niet op basis is van gender.

Voor **gender** kijken we naar de verschillen in behandeling die mensen met Nederlandse vrouwen-namen hebben ten opzichte van mensen met Nederlandse mannen-namen. We gebruiken hiervoor een testprofiel met een Nederlands klinkende vrouwen-naam versus een controleprofiel met een Nederlands klinkende mannen-naam.

3.3. Aantal testen, power en testrondes

Om betrouwbare resultaten te krijgen, is het belangrijk dat er voldoende testen uitgevoerd worden. In de analyses kijken we naar netto-discriminatiegraden en proporties (in dit onderzoek de kans op een uitnodiging). Op basis van de eerdere onderzoeken hebben we een goed zicht op de verwachte effecten, waardoor we beter het benodigde aantal respondenten kunnen inschatten.

Om met voldoende power³⁰ (uitgaande van 80%) uitspraken over significante ($p < 0,05$) verschillen tussen uitnodigingskansen (het effect) te kunnen doen, zijn 500³¹ testen per groep noodzakelijk.

Aangezien we een extra profiel hebben toegevoegd (op basis van gender) terwijl we wel hetzelfde aantal testen doen, is besloten om voor het profiel homoseksueel stel het minimaal benodigde aantal testen te doen (500) en voor de vier andere profielen het gewenste aantal testen (625), met in totaal minstens 3.000 testen. Deze keuze is gemaakt vanwege het feit dat in de vorige twee landelijke monitoren al bleek dat ten aanzien van homoseksueel stel, discriminatie eigenlijk niet voorkwam (vaker werd positieve discriminatie gevonden: het homoseksuele stel had een grotere uitnodigingskans dan een heteroseksueel stel).

In de aanpak hebben we ervoor gekozen de testen uit te spreiden over zeven rondes. In iedere ronde werden in totaal 400 tot 500 testen uitgevoerd, per testpaar waren dat er tussen de 75 en 100. De zeven testrondes zijn uitgevoerd in de periode januari 2023 tot april 2023.

³⁰ Power betreft de geldigheid van de uitspraken die je doet over effecten in een grotere populatie (bijvoorbeeld 'de algemene populatie'). Bijv. je vindt een verschil (effect) in uitnodigingskansen tussen twee groepen. Het verschil is significant op .05 niveau. Je hebt een bepaald aantal waarnemingen. Op basis van die drie gegevens (effect, significantieniveau, aantal waarnemingen) kan je de power (geldigheid) van je bewering toetsen voor alle bemiddelaars. De kritische ondergrens van power wordt over het algemeen gesteld op 80% (.80). Dat betekent dat wanneer je power lager is dan .80, je ondanks het significante verschil, toch geen uitspraken doet over dat verschil. Wanneer de power .80 is betekent dit dat de kans 80% is dat je dit verschil in uitnodigingskansen vindt wanneer je alle huizenverhuurbedrijven zou hebben meegenomen in je onderzoek. We kijken dus niet alleen naar de significantie, maar ook naar de power, om voldoende zeggingskracht te hebben bij de uitspraken die je doet over de gevonden verschillen.

³¹ In de eerdere monitoren werd een minimumaantal van 750 testen genoemd, op basis van de toen bekende kennis over de te verwachten effect groottes. In deze derde monitor hebben we beter zicht op de te verwachten effect groottes (vanuit de 1e en 2e monitor) en kunnen daardoor ook beter het minimaal benodigde aantal testen schatten, hetgeen dus lager is dan in de voorgaande monitoren.

3.4. Selectie van advertenties

Voorafgaand aan iedere ronde, downloaden we door middel van een 'webscraping tool' alle beschikbare advertenties, die we overzetten naar een Excel-overzicht. Vanuit dit overzicht stellen we een steekproefkader op: we selecteren alle advertenties van huurwoningen tot 2.000 euro met de status 'te huur'. Deze huurprijs is 400 euro hoger dan in de vorige monitor en 500 euro hoger dan in de eerste monitor. We hebben deze aanpassing moeten doen vanwege de stijging van de huurprijzen en enorme inflatie in het afgelopen jaar. Vervolgens verwijderen we alle dubbele aanbieders zodat aanbieders slechts een keer per ronde getest worden en de belasting voor hen minimaal is. Vanuit het steekproefkader selecteren we door middel van een aselecte steekproef 75 tot 100 advertenties per testpaar. Bij de advertenties die we voor de testen bij profiel homoseksueel stel selecteren, bekijken we bovendien alle advertenties van woonruimtes kleiner dan 50m² en of deze bewoond kunnen worden door minstens twee personen. Advertenties van woningen die bestemd zijn voor één persoon verwijderen we. In totaal testen we per ronde zo'n vier- tot vijfhonderd advertenties.

3.5. Verwerking van de reacties

Na het uitsturen verwerken we tot elf dagen na de testdag de reacties van aanbieders die per e-mail, sms of voicemail terugkomen. Alle reacties coderen we aan de hand van elf codes (zie de codelijst in bijlage 4). Alle toegekende codes controleren we volgens het vierogen principe om fouten te voorkomen en subjectiviteit tegen te gaan.

3.6. Analyse van de reacties

Nadat alle reacties zijn verwerkt, analyseren we de resultaten gebruikmakend van een statistisch programma. We vergelijken per advertenties of er verschillen zijn in uitnodigingskansen tussen de test- en controleprofielen. Er zijn hierbij vier combinaties mogelijk:

1. Zowel de test- als controlepersoon wordt uitgenodigd voor een bezichtiging van de woning.
2. De controlepersoon wordt uitgenodigd voor een bezichtiging en de testpersoon niet (negatieve discriminatie).
3. De testpersoon wordt uitgenodigd voor een bezichtiging en de controlepersoon niet (positieve discriminatie).
4. Zowel de test- als de controlepersoon wordt niet uitgenodigd voor een bezichtiging.

3.6.1. Netto-discriminatiegraad

Vervolgens berekenen we de netto-discriminatiegraad: dat is het percentage waarin het testprofiel systematisch benadeeld wordt ten opzichte van het controleprofiel. Hierbij wordt er geen rekening gehouden met de situatie waarbij beide profielen geen reactie kregen, omdat we daar geen conclusies over (on)gelijke behandeling aan kunnen verbinden.³² De netto-discriminatiegraad wordt berekend aan de hand van de formule:

$$\frac{(b - c)}{(a + b + c)}$$

Nadat we de netto-discriminatiegraad hebben berekend, analyseren we aan de hand van de McNemar-toets in hoeverre de netto-discriminatiegraad statistisch significant is en of er (geen) sprake is van verschil gebaseerd op toeval. Het resultaat van deze toets wordt uitgedrukt in een χ^2 waarde met bijbehorende p-waarde. Hoe dichter de p-waarde bij nul ligt, hoe groter de kans dat de netto-discriminatiegraad niet op toeval berust en dat het gaat om ongelijke behandeling van het testprofiel. We beschouwen de resultaten als significant³³ wanneer de p-waarde kleiner is dan 0,05.

³² Zie hierover de [aanbevelingen](#) van de Internationale Arbeidsorganisatie (ILO) over hoe correspondentietesten uit te voeren.

³³ We spreken van significantie wanneer de kans dat we een bepaald resultaat hebben gevonden, op toeval berust, kleiner is dan 5%.

3.6.2. Uitnodigingskansen

Per profiel³⁴ kunnen we de uitnodigingskansen in percentage berekenen. Dat is het aantal keren dat het profiel een uitnodiging ontvangt (reacties die gecodeerd zijn met codes 4, 5 of 6, zie bijlage 4) gedeeld door het totaal aantal testen dat bij dit profiel is uitgevoerd. Hierbij kijken we eerst met een paired samples proportions test (McNemar) of de uitnodigingskansen per testpaar significant verschilt tussen de test- en controlegroep. Daarna kunnen we op basis van een independent samples proportions test (Wald) controleren in welke mate het verschil tussen de profielen systematisch lager of hoger is ten opzichte van de andere profielen, via (logistische) regressie is het vervolgens ook nog mogelijk om te toetsen welke andere factoren hierin verder een rol spelen.

3.6.3. Uitsplitsingen in data

Naast netto-discriminatiegraden en uitnodigingskansen per testpaar of profiel, doen we een aantal analyses waarbij we de resultaten uitsplitsen, zodat we nog meer te weten komen over discriminatie bij woningverhuur.

G4 versus niet-G4

Net als in de tweede landelijke monitor splitsen we de data uit naar G4 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) versus niet-G4. Dit doen we vanwege het verschil in de bevolkingspopulatie tussen de G4 en de niet-G4 gemeenten (rest van Nederland) en de aanpak tegen discriminatie die zich voornamelijk in de grotere steden concentreert. We kijken eveneens of de netto-discriminatiegraad (significant) per profiel afwijkt van het landelijk gemiddelde in de G4 en in de niet-G4.

³⁴ Dus: Marokkaans klinkende mannaam; met Marokkaans klinkende vrouwnaam; met Nederlands klinkende mannaam; met Pools klinkende mannaam; met Nederlands klinkende vrouwnaam; met homoseksueel stel; en met heteroseksueel stel.

Type woningen en huurprijs

De gegevens over de verhuurde objecten bevatten ook informatie over het soort woning (appartement, huis, studio of kamer) dat wordt verhuurd, het aantal kamers, de oppervlakte en de huurprijs. Deze onderwerpen hebben we in de analyses meegenomen. We kijken of deze (mede) van invloed zijn op de netto-discriminatiegraad die we bij de verschillende profielen vinden.

Leden versus niet-leden van brancheorganisaties

In de analyses gaan we eveneens in op het lidmaatschap van de aanbieders van de woningen. Hierbij maken we alleen onderscheid naar wel of geen lidmaatschap van een brancheorganisatie in het algemeen. In totaal is 26,3% van alle geteste aanbieders aangesloten bij een of meer van de zes brancheorganisatie. Van de aanbieders is 25% lid van één brancheorganisatie en is 1,4% lid van twee brancheorganisaties. We maken geen onderscheid in de resultaten van de correspondentietesten gespecificeerd naar een van de zes brancheorganisaties. Wel geven we in de tabel 6 weer hoe de verdeling is van alle geteste aanbieders over de zes brancheorganisaties. De meest voorkomende combinatie van twee brancheorganisaties is NVM en VGM NL.

Tabel 6 Aanbieders dat lid is van een brancheorganisatie

Brancheorganisatie	Aantal aanbieders
NVM	97
VBO	90
Vastgoed Pro	31
Vastgoed Belang	38
VGM NL	25
IVBN	2

3.6.4. Analyse bij gecombineerd profiel Marokkaans klinkende naam

Naast de vijf testprofielen kijken we eveneens naar een gecombineerd profiel, waarbij personen met het profiel Marokkaans klinkende mannen- en vrouwen- naam, zijn samengevoegd tot één profiel 'Marokkaans klinkende naam'. Voor dit samengestelde profiel analyseren we de totalen, en de uitsplitsing G4 versus niet-G4.

3.6.5. Vergelijkingen tussen de eerdere monitoren

Als laatste vergelijken we de resultaten van de huidige monitor (uitvoering 2023) met de twee eerdere monitoren (uitvoering 2020, publicatie 2021 en uitvoering 2021/2022, publicatie 2022) en benoemen we de significante verschillen tussen deze drie jaren.

3.7. Kanttekeningen

In de eerdere twee landelijke monitoren werd uitgegaan van het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Daarbij werd namelijk eerst met het testprofiel (met de te onderzoeken variabele) getest en daarna met het controleprofiel. Hierbij werd ervan uitgegaan dat het testprofiel meer kans had op een uitnodiging voor een bezichtigingsmoment dan het controleprofiel. Dit omdat de mogelijkheid bestond dat op het tijdstip van het reageren door het testprofiel de woning nog beschikbaar was óf dat er nog plek was op de lijst voor bezichtigingen. De situatie voor het controleprofiel kon daarentegen juist veranderd zijn, omdat die ongeveer 3 uur later reageerde.

Dit principe lijkt te passen bij de dynamiek van de huurwoningmarkt, die zich kenmerkt door krapte en waar woningen slechts voor korte duur aangeboden worden. Dit betekende wel dat de netto-discriminatiegraad die we in de eerdere jaren berekenden een onderschatting konden zijn van de werkelijke discriminatie bij de verhuur van woningen. Dit jaar hebben wij het principe

‘wie het eerst komt, wie het eerst maalt’ daarom voor het profiel homoseksuele mannenstel losgelaten. We hebben het voor dit profiel zodanig ingericht dat in de helft van de gevallen de testpersoon het uitnodigingsvoordeel (van gemiddeld 3 uur) heeft, en in de andere helft van de gevallen de controlepersoon.

Een andere kanttekening aan het onderzoeksontwerp is dat er enkel wordt onderzocht of er sprake is van ongelijke behandeling in de kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtigingsmoment. Ongelijke behandeling in de stappen ná de bezichtiging blijven met deze methode onderbelicht. Deze kanttekening beschreven we eerder in hoofdstuk 2 van dit rapport.

4 Resultaten correspondentietesten

In dit hoofdstuk bespreken we de resultaten van de correspondentietesten. Het betreft de resultaten van de 3.030 geslaagde testen (van het totaal van 3.251 uitgevoerde testen), afkomstig van 1.019 unieke aanbieders. Voor meer informatie over de resultaten van de correspondentietesten verwijzen wij naar bijlage 1.

Wij behandelen eerst de netto-discriminatiegraad en vervolgens de uitnodigingskansen. We gaan in op de totale resultaten per testpaar en testprofiel en beschrijven diverse uitsplitsingen, zoals G4 versus niet G4 en de resultaten naar type woning.³⁵

Voor de helderheid rondom de begrippen die we gebruiken en analyses die we doen, hebben we hieronder een leeswijzer toegevoegd die uitleg geeft over netto-discriminatiegraad, uitnodigingskansen en significantie.

Leeswijzer: netto-discriminatiegraad, uitnodigingskansen en significantie

In dit hoofdstuk worden veelvuldig verschillen tussen netto-discriminatiegraden en uitnodigingskansen besproken.

- De **netto-discriminatiegraad** is het percentage waarin het testprofiel systematisch benadeeld wordt ten opzichte van het controleprofiel binnen een gepaarde test (zie ook paragraaf 3.6.1).
- De **uitnodigingskansen** is het percentage directe uitnodigingen dat een (test- of controle) profiel ontvangt (op basis van codes 4, 5, 6, zie bijlage 4).

Het verschil tussen de uitnodigingskansen van het testprofiel en het controleprofiel is bepalend voor de netto-discriminatiegraad bij deze gepaarde test. De uitnodigingskansen kunnen echter ook van waarde zijn om buiten de gepaarde test analyses te doen. Zo kunnen bijvoorbeeld de testprofielen van twee afzonderlijke gepaarde testen met elkaar vergeleken worden of twee controleprofielen.

Netto-discriminatiegraden en uitnodigingskansen worden beiden in percentages uitgedrukt. Hierbij vermelden wij of een verschil (statistisch) significant is (zie ook paragraaf 3.6.1). We hanteren hierbij een maximale toevalkans van 5%. Dit betekent dat wanneer de kans dat we toevallig een bepaald verschil vinden kleiner is dan 5%, we spreken van een daadwerkelijk verschil. Wanneer de toevalkans groter is dan 5% spreken we niet van een verschil. Deze toevalkans is mede afhankelijk van het aantal waarnemingen (power, ook wel geldigheid), dit betekent dat wanneer we verschillen bespreken over een groot aantal waarnemingen, we sneller significantie bereiken

³⁵ Zie bijlage 1 voor uitleg over de woningtypen.

dan wanneer we verschillen bespreken tussen een kleiner aantal waarnemingen. Als voorbeeld noemen we hieronder het onderscheid naar G4 en niet-G4 en het beeld in heel Nederland.

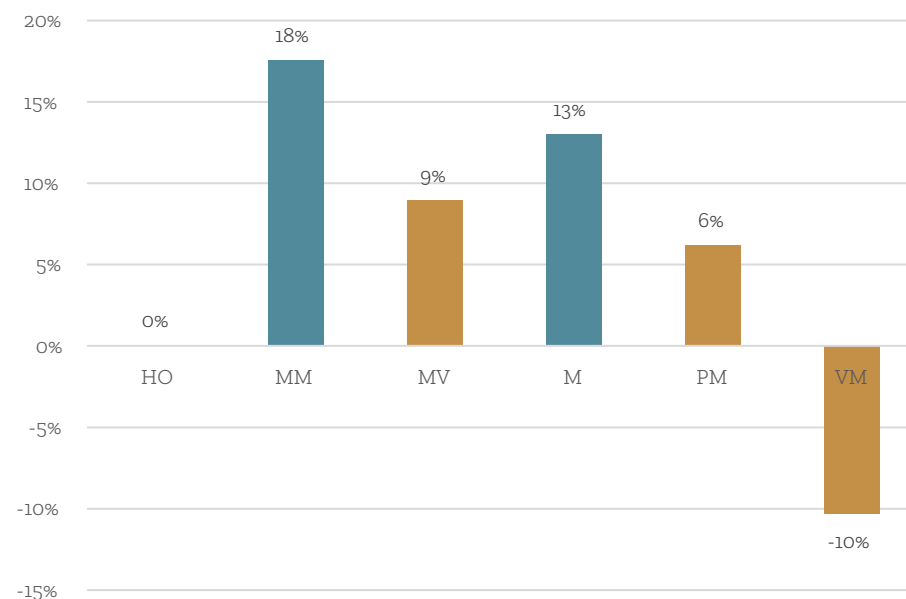
Het is in theorie mogelijk dat we voor bepaalde profielen op deze drie niveaus (landelijk, G4 en niet-G4), exact dezelfde netto-discriminatiegraad en uitnodigingskansen vinden, waarbij de netto-discriminatiegraad en het verschil tussen de uitnodigingskansen op landelijk niveau wel significant (dus betekenisvol) is, terwijl het op G4 en niet-G4 niveau niet significant is. We zeggen dan op landelijk niveau dat er sprake is van significante discriminatie, terwijl we op G4 en niet-G4 niveau moeten zeggen dat er geen sprake is van discriminatie en dus ook geen verschil in uitnodigingskansen, terwijl alle getallen op alle niveaus gelijk zijn. Dit wordt dan alleen veroorzaakt door het aantal waarnemingen. Er moeten genoeg waarnemingen zijn om bepaalde verschillen een significante betekenis te geven.

4.1. Netto-discriminatiegraad

Net als in de eerdere monitoren hebben we de netto-discriminatiegraden berekend per (gepaard) profiel.

Deze netto-discriminatiegraad is het percentuele verschil tussen de uitnodigingskansen van het testprofiel en de uitnodigingskansen van het controleprofiel, en indien significant, het percentage waarin het testprofiel systematisch benadeeld wordt ten opzichte van het controleprofiel. In deze paragraaf beschrijven we deze netto-discriminatiegraden per profiel. Ze staan ook weergegeven in *figuur 1*. De verschillende discriminatiegraden worden onder *figuur 1* uitgelegd.

Figuur 1 Netto-discriminatiegraden per profiel



HO=Mannelijk homoseksueel stel; MM=Marokkaans klinkende mannennaam; MV=Marokkaans klinkende vrouwen naam; M=Marokkaans klinkende naam; PM=Pools klinkende mannennaam; NV=Nederlands klinkende vrouwen naam; **Blauw=significant**.

4.1.1. Etniciteit

In de testen waarbij een persoon met een niet-Nederlands klinkende naam en een persoon met een Nederlands klinkende naam reageerden op huuradvertenties zien we enkele significante verschillen in behandeling van de testpersoon ten opzichte van de controlepersoon. We bespreken de uitkomsten per profiel.

Pools klinkende mannennaam kleinere kans op uitnodiging, maar niet significant

Mannen met een Pools klinkende naam worden weliswaar minder vaak uitgenodigd om een woning te bezichtigen dan mannen met een Nederlands

klinkende naam, maar dit verschil is niet significant. Op landelijk niveau zien we een netto-discriminatiegraad van 6% ($p = 0,42$) bij de testen waarin een man met een Pools klinkende naam en een man met een Nederlands klinkende naam reageerden op huuradvertenties. Dat betekent dat mannen met een Pools klinkende naam een 6% lagere kans hebben om te worden uitgenodigd voor een bezichtiging van de huuradvertenties, dan mannen met een Nederlands klinkende naam. Het verschil in behandeling tussen beide mannen is niet significant. Dit geldt voor zowel de G4-gemeenten als de niet-G4-gemeenten. Vorig jaar vonden we nog wel een significante netto-discriminatiegraad van 11% ($p < 0,05$) bij de testen met een man met een Pools klinkende naam, dat is dit jaar dus verdwenen.

We vinden zowel in G4-gemeenten als in niet-G4 gemeenten geen significant verschil in de behandeling van mannen met een Pools klinkende naam en mannen met een Nederlands klinkende naam. Zoals uit bovenstaande mag worden verwacht is er eveneens geen significant verschil tussen de netto-discriminatiegraden van mannen met een Pools klinkende naam tussen G4 gemeenten en de rest van Nederland.

Wanneer we kijken naar de verschillende woningtypen, zien we ook daar geen significante netto-discriminatiegraad van mannen met een Pools klinkende naam.

Marokkaans klinkende mannennamen significant kleinere kans op een uitnodiging

Mannen met een Marokkaans klinkende naam worden wel significant minder vaak uitgenodigd voor een bezichtiging dan mannen met een Nederlands klinkende naam. Op landelijk niveau is de netto-discriminatiegraad 18% ($p < 0,05$). Mannen met een Marokkaans klinkende naam hebben een 18% lagere kans om te worden uitgenodigd naar aanleiding van een reactie op de huuradvertenties dan mannen met een Nederlands klinkende naam. (In 2021 was dit nog 23%).

Onderscheid tussen de vier grootste gemeenten en de rest van Nederland laat voor dit profiel wel een verschil zien. De netto-discriminatiegraad van het profiel Marokkaans klinkende mannennaam ten opzichte van Nederlands klinkende mannennaam in de G4 is niet significant en de netto-discriminatiegraad buiten de G4 is met 20% ($p < 0,05$) wel significant. Mannen met een Marokkaans klinkende naam worden buiten de G4 significant minder vaak uitgenodigd voor een bezichtiging ten opzichte van mannen met een Nederlands klinkende naam.

Het verschil tussen de netto-discriminatiegraden binnen de G4 en daarbuiten is niet significant. Er is dus geen significant verschil in de mate van ongelijke behandeling van mannen met een Marokkaans klinkende naam tussen de G4-gemeenten en de niet-G4-gemeenten. In 2021/2022 was dit nog wel significant.

Ten aanzien van de verschillende woningtypen zien we alleen bij appartementen een significante netto-discriminatiegraad van 19% ($p < 0,05$). Bij dit woningtype worden mannen met een Marokkaans klinkende naam benadeeld ten opzichte van mannen met een Nederlands klinkende achternaam. Bij de andere woningtypen is er geen significant verschil in de mate van ongelijke behandeling van mannen met een Marokkaans klinkende naam ten opzichte van mannen met een Nederlands klinkende naam.

Marokkaans klinkende vrouwennamen significant lagere uitnodigingskans alleen buiten de G4

Vrouwen met een Marokkaans klinkende naam worden weliswaar minder vaak uitgenodigd voor een bezichtiging dan vrouwen met een Nederlands klinkende naam, maar dit verschil is niet significant. De netto-discriminatiegraad van de Marokkaans klinkende vrouwennaam ten opzichte van de Nederlands klinkende vrouwennaam is 9% ($p = 0,23$). Vanwege het feit dat het verschil niet significant is, betekent dit dat vrouwen met een Marokkaans klinkende naam geen lagere kans hebben om te worden uitgenodigd voor een bezichtiging bij

de huuradvertenties, dan vrouwen met een Nederlands klinkende naam. In de tweede landelijke monitor van 2021/2022 vonden we nog wel een significante netto-discriminatiegraad van 22% voor vrouwen met een Marokkaans klinkende naam. Dat zien we dit jaar dus niet meer terug.

De netto-discriminatiegraad van vrouwen met een Marokkaans klinkende naam ten opzichte van vrouwen met een Nederlands klinkende naam buiten de G4 is met 19% wel significant ($p < 0,05$). Vrouwen met een Marokkaans klinkende naam hebben buiten de vier grootste gemeenten een 19% lagere kans om te worden uitgenodigd voor een bezichtiging dan vrouwen met een Nederlands klinkende naam. Binnen de G4 is geen significant verschil tussen vrouwen met een Marokkaans klinkende naam en vrouwen met een Nederlands klinkende naam waargenomen.

Het verschil tussen de netto-discriminatiegraad in de G4 en de netto-discriminatiegraad daarbuiten is significant ($p < 0,05$). Vrouwen met een Marokkaans klinkende naam worden buiten de G4 significant vaker benadeeld ten opzichte van vrouwen met een Nederlands klinkende naam dan daarbinnen.

Ten aanzien van de woningtypen (appartement, huis, kamer, studio) zien we bij geen van de afzonderlijke woningtypen een significante netto-discriminatiegraad.

Marokkaans klinkende namen gecombineerd: significant lagere kans om uitgenodigd te worden (13%)

De profielen met een Marokkaans klinkende mannennaam en Marokkaans klinkende vrouwen naam, kunnen ook gecombineerd worden, om de netto-discriminatiegraad vast te stellen bij personen met een Marokkaans klinkende naam (ongeacht man of vrouw) ten opzichte van personen met een Nederlands klinkende naam (ongeacht man of vrouw). Zoals we op basis van de hierboven beschreven resultaten van mannen en vrouwen apart mogen verwachten, zien we ook bij alle personen met een Marokkaans klinkende naam een significante

netto-discriminatiegraad van 13% ($p < 0,05$). Bij de huuradvertenties hebben personen met een Marokkaans klinkende naam een 13% lagere uitnodigingskans voor bezichtiging, dan personen met een Nederlands klinkende naam. In 2021 was dit nog 22%.

Net als bij de mannen en vrouwen apart zien we ook hier een significante netto-discriminatiegraad bij alle gemeenten buiten de G4. De netto-discriminatiegraad van personen met een Marokkaans klinkende naam ten opzichte van personen met een Nederlands klinkende naam in de niet-G4 gemeenten is 20% en significant ($p < 0,01$). Binnen de G4 vinden we geen significante netto-discriminatiegraad voor personen met een Marokkaans klinkende naam. Het verschil tussen de netto-discriminatiegraad van personen met een Marokkaans klinkende naam binnen en buiten de G4 is significant ($p < 0,05$). Dit betekent dat personen met een Marokkaans klinkende naam buiten de G4 significant vaker worden benadeeld dan binnen de G4.

Bij de verschillende woningtypen wordt alleen een significante netto-discriminatiegraad gevonden bij de appartementen, 12% ($p < 0,05$). Alleen bij dit type woning worden personen met een Marokkaans klinkende naam dus benadeeld ten opzichte van personen met een Nederlands klinkende naam.

4.1.2. Seksuele gerichtheid: geen verschil in uitnodigingskansen

In de correspondentietesten voor de discriminatiegrond seksuele gerichtheid is door een stel met twee Nederlands klinkende mannennamen gereageerd op huuradvertenties en door een stel met een Nederlands klinkende mannennaam en een Nederlands klinkende vrouwen naam. Er zijn geen testen gedaan met een stel met twee Nederlands klinkende vrouwen namen.

Homoseksuele mannenstellen worden exact even vaak uitgenodigd voor een bezichtiging van een huurwoning als heteroseksuele stellen. De netto-discriminatiegraad van het homoseksuele stel ten opzichte van het heteroseksuele

stel is 0%. In de vorige monitor (2021/2022) vonden we nog een significante positieve netto-discriminatiegraad van -10% ($p = 0,04$.)

De gevonden netto-discriminatiegraden binnen de G4 gemeenten en in de rest van Nederland zijn beiden niet significant. Ook bestaat er geen significant verschil tussen deze netto-discriminatiegraden.

Wanneer we de verschillende woningtypen bekijken zien we bij geen van de woningtypen een significante netto-discriminatiegraad.

4.1.3. Gender: geen significante discriminatie

In dit onderzoek is de discriminatiegrond gender toegevoegd aan de correspondentietesten. Hieruit volgt dat vrouwen met een Nederlands klinkende naam weliswaar vaker worden uitgenodigd voor een bezichtiging dan mannen met een Nederlands klinkende naam, maar dit verschil is niet significant. De netto-discriminatiegraad van de Nederlands klinkende vrouwen naam ten opzichte van de Nederlands klinkende mannen naam is -10% ($p = 0,08$). Vanwege het feit dat het verschil niet significant is, betekent dit dat vrouwen met een Nederlands klinkende naam geen hogere kans hebben om te worden uitgenodigd voor een bezichtiging bij de huuradvertenties, dan mannen met een Nederlands klinkende naam.

4.1.4. Leden versus niet-leden brancheorganisatie

De voorgaande analyses hebben we tot slot ook uitgevoerd waarbij we onderscheid hebben gemaakt tussen leden van brancheorganisaties en niet-leden. Als eerste kijken we naar de netto-discriminatiegraad. Wanneer we de netto-discriminatiegraad over alle groepen bekijken, zien we alleen bij het gecombineerde Marokkaanse profiel bij de niet-leden een significante ($p < 0,05$) netto-discriminatiegraad van 14%.

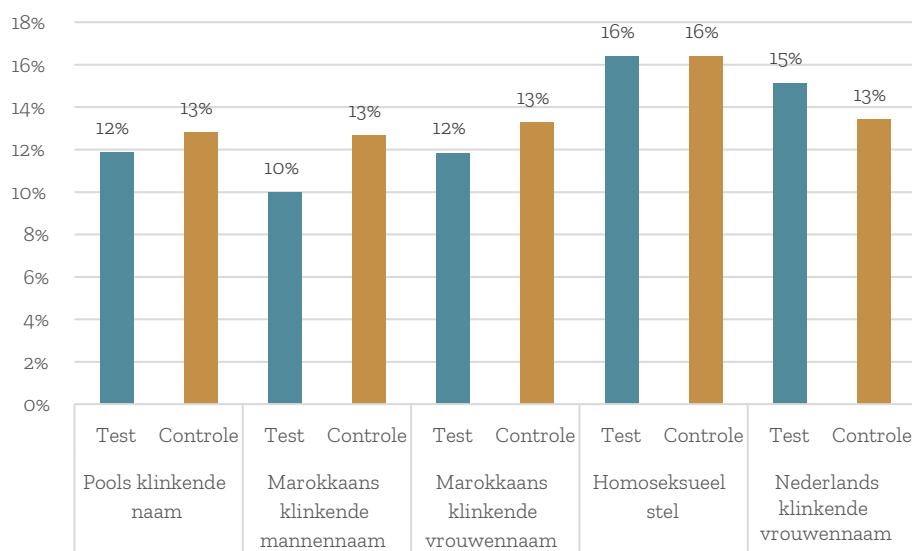
Wanneer we naar het verschil in netto-discriminatiegraad tussen leden en niet-leden kijken, vinden we nergens een significant verschil. Dus zelfs bij het gecombineerde Marokkaanse profiel is het verschil tussen de leden (8%) en niet-leden (14%) niet significant.

In het vorig onderzoek (2021/2022) zagen we ten aanzien van het gecombineerd Marokkaans profiel in deze resultaten bij niet-leden wel een hogere netto-discriminatiegraad (27%) dan bij leden van brancheorganisaties (13%), waarbij het verschil tussen leden en niet-leden ook significant was ($p < 0,05$). Dit jaar zien we dus zowel bij de leden als de niet-leden een sterke daling van de netto-discriminatiegraad van het gecombineerd Marokkaans profiel.

4.2. Uitnodigingskansen

Het verschil tussen de uitnodigingskansen van het testprofiel en controleprofiel bepaalt mede de netto-discriminatiegraad, maar de uitnodigingskansen op zichzelf zijn ook interessant om te bekijken, en dan vooral de verschillen tussen de gebruikte profielen. In *figuur 2* worden de uitnodigingskansen van de verschillende testprofielen, samen met de bijbehorende controleprofielen getoond.

Figuur 2 Uitnodigingskansen van de verschillende profielen en controleprofielen



De getoonde verschillen tussen test- en controleprofiel zijn alleen bij het profiel Marokkaans klinkende mannen naam significant (10% - 13%; $p < 0,05$). Verder zien we dat het profiel met een Nederlandse mannen naam bij alle testparen waarin deze groep vertegenwoordigd was (Pools klinkende mannen naam, Marokkaans klinkende mannen naam en man/vrouw) overal exact dezelfde uitnodigingskansen had, namelijk 13%. De hoogste uitnodigingskansen vinden we bij homoseksuele stellen (Nederlands klinkende mannen namen) en heteroseksuele stellen (Nederlands klinkende mannen- en vrouwen naam, controlegroep van homoseksueel stel), namelijk 16%.

De op-één-na hoogste uitnodigingskansen, 15%, vinden we bij vrouwen met een Nederlands klinkende naam (testprofiel van man/vrouw). Deze zelfde groep is echter ook als controleprofiel getest bij het profiel Marokkaans klinkende vrouwen naam, en daar vonden we een uitnodigingskans van 13% voor deze groep. Dit verschil (15% in verhouding tot 13%) is echter niet significant, dus we kunnen ervan uitgaan de vrouwen met een Nederlands klinkende

naam eenzelfde uitnodigingskans hebben, ongeacht in welke combinatie ze zijn getest (samen met Marokkaans klinkende vrouwen naam of samen met Nederlands klinkende mannen naam), net als mannen met een Nederlands klinkende naam.

Wanneer we de uitnodigingskansen van de leden en niet-leden van brancheorganisaties bekijken, vinden we nergens een significant verschil tussen de leden en de niet-leden.

4.2.1. Andere factoren hebben geen significante invloed op netto-discriminatiegraad

Als laatste hebben we middels (logistische) regressie³⁶ bekeken of eventueel andere factoren (huurprijs, aantal kamers, woonoppervlakte woning) een significant effect hadden op de netto-discriminatiegraad en de uitnodigingskansen. Uiteindelijk zien we op basis van deze analyses weliswaar een significant positief effect van huurprijs op de uitnodigingskansen (bij een hogere huurprijs is de kans groter om te worden uitgenodigd), maar het effect is dusdanig klein dat het niet de moeite waard is om hiervoor te controleren in de analyses.

4.3. Aanvullende analyses

Naast de hierboven beschreven analyses zijn er een tweetal punten die ons zijn opgevallen in de data. Deze staan hieronder beschreven.

4.3.1. Verzoek om meer informatie komt voor, ondanks dat het niet mag van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Net als in de eerste twee monitoren kregen wij tijdens de uitvoering van deze derde monitor een groot aantal (bij 32% van de advertenties) reacties terug

³⁶ Met logistische regressie kan je een dichotome uitkomstmaat (in dit geval: wel of geen discriminatie.) relateren aan één of meerdere factoren die deze uitkomst zouden kunnen voorspellen.

die gecodeerd zijn als code 2 ('een verzoek om meer informatie') of code 4 ('een uitnodiging met een verzoek om meer informatie'). In veel gevallen wordt er gevraagd naar inkomen, huisdieren of samenstelling van het huishouden. Er wordt ook gevraagd naar minder relevante en noodzakelijke zaken om na te gaan of een kandidaat-huurder aan zijn huurdersverplichting kan voldoen, zoals de naam van de werkgever, een motivatie en een profielschets.

Hierover schreven de onderzoekers in de eerste monitor dat niet alleen de Autoriteit Persoonsgegevens hierover stelt dat er voor een bezichtigingsmoment niet meer opgevraagd mag worden dan een naam en contactgegevens, ook nodigt het beoordelen van deze informatie uit tot subjectieve oordeelvorming, waarbij bewuste en onbewuste vooroordelen een rol kunnen spelen.³⁷ Ook viel het op dat in 25 reacties die we terugkregen (dertien keer bij een testprofiel en twaalf keer bij een controleprofiel) werd gevraagd om iemands nationaliteit. Naast dat het verboden is om onderscheid te maken op basis van iemands nationaliteit, is het verboden om deze vraag te stellen.

4.3.2. Taal van de reactie

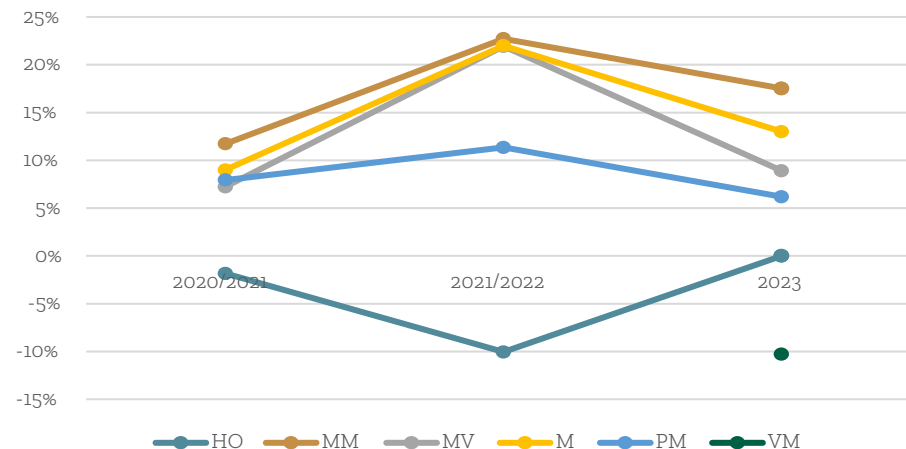
Tijdens het coderen van de reacties viel het ons op dat we, ondanks onze eigen reacties in het Nederlands, berichten terugkregen van aanbieders in het Engels. In totaal kregen we bij 109 advertenties een bericht in het Engels terug. Het kan hierbij gaan om advertenties die in het Engels op Pararius stonden en/of om verhuurders die in het Engels communiceren. Bij 44 advertenties kwam een Engels bericht terug voor zowel het test- als het controleprofiel. Het is opvallend dat in 53 gevallen alleen het testprofiel met de niet-Nederlands klinkende naam een Engels bericht terugkreeg en het controleprofiel met de Nederlands klinkende naam niet. Dit was 29 keer bij het Pools klinkende mannenprofiel, 14 keer bij het Marokkaans klinkende mannenprofiel, en acht keer bij het

Marokkaans klinkende vrouwenprofiel. Bij het homoseksuele stel kreeg het testprofiel twee keer een Engels bericht terug, terwijl het controleprofiel één Nederlands bericht kreeg en één keer geen reactie. Overigens kwam het ook 12 keer voor dat alleen het controleprofiel een Engelstalige reactie kreeg terwijl het testprofiel die niet kreeg. In de helft (6) van deze gevallen kreeg het testprofiel helemaal geen reactie, maar in zes andere gevallen kreeg het testprofiel hier een Nederlandse of Nederlands/Engelse reactie.

4.4. Vergelijking tussen de eerdere monitoren (trend)

Als laatste vergelijken we in *figuur 3* de netto-discriminatiegraden en uitnodigingskansen van de eerdere monitoren (uitvoering testen in 2020, uitvoering testen in 2021/2022) en de huidige derde monitor (uitvoering testen 2023).

Figuur 3 Netto-discriminatiegraad in 2020/2021, 2021/2022 en 2023



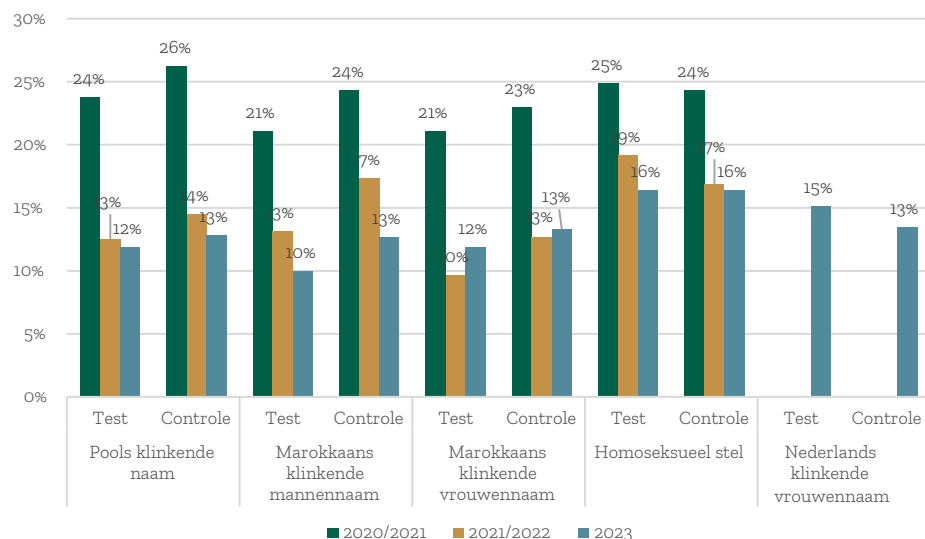
HO=Mannelijk homoseksueel stel; MM=Marokkaans klinkende mannennaam; MV=Marokkaans klinkende vrouwennaam; PM=Pools klinkende mannennaam; NV=Nederlands klinkende vrouwennaam (alleen 2023)

³⁷ Hoogenbosch, A. en Fiere, B. (2021). *Gelijke kansen op een huurwoning in Nederland? Monitor discriminatie bij woningverhuur*. Art.1/RADAR: Rotterdam.

Hoewel de verschillen in netto-discriminatiegraad binnen de profielen tussen de drie monitoren redelijk groot lijken, vinden we alleen bij het profiel Marokkaans klinkende vrouwen naam een significant verschil ($p < 0,05$) tussen de netto-discriminatiegraad in 2020 (7%) en die in 2021/2022 (22%). Dus op basis van deze gegevens kunnen we alleen voor het profiel Marokkaans klinkende vrouwen naam stellen dat deze vrouwen in 2021/2022 meer gediscrimineerd werden dan in 2020. Alle andere verschillen in de figuur (binnen de profielen) zijn niet significant

Wanneer we vervolgens naar de uitnodigingskansen tussen de drie monitoren kijken (zie *Figuur 4*), zien we ineens zeer grote verschillen.

Figuur 4 Uitnodigingskansen per profiel in 2020/2021, 2021/2023 en 2023.



*Nederlands klinkende vrouwen naam alleen in 2023

Het lijkt dat de uitnodigingskansen van alle onderzochte groepen in 2023 nauwelijks verschillen van 2021/2022, in de laatste twee monitoren zijn de uitnodigingskansen echter veel lager dan ten tijde van de uitvoering van de eerste monitor in 2020. Wanneer we deze verschillen toetsen, blijkt dat alle getoonde verschillen tussen 2020 en 2021/2022, voor alle getoonde test- en controlegroepen, significant zijn (voor het homoseksuele testprofiel, $p < 0,01$, voor alle andere groepen, $p < 0,001$). Ook zijn de getoonde verschillen tussen 2020 en 2023 voor alle getoonde test- en controlegroepen significant (alle groepen $p < 0,001$).

Dit betekent dat voor alle profielen die zijn getest de uitnodigingskans in 2021/2022 en 2023 aanzienlijk lager was dan in 2020. Wanneer we 2021/2022 vergelijken met 2023 zien we geen significante verschillen tussen de uitnodigingskansen, met uitzondering van de controlegroep bij Marokkaans klinkende mannen naam, daar was de uitnodigingskans (17%) in 2021/2022 significant hoger dan in 2023 (13%).

Het verschil tussen 2020 en de andere jaren wordt waarschijnlijk veroorzaakt door de toegenomen krapte op de woningmarkt de laatste jaren, waardoor het voor iedereen moeilijker wordt om een passende woning te huren. Ook kan het mogelijk zijn dat de coronacrisis van invloed was op het aanbod ten tijde van de uitvoering van de testen voor de eerste monitor in 2020. Pararius geeft in hun woningmarktmonitor aan dat de uitbraak van corona tijdelijk resulteerde in meer aanbod aan huurwoningen en lagere huurprijzen door vertrekkende expats. Ze geven daarbij aan dat dit ging om slechts een tijdelijk effect en stellen dat huurwoningen in het derde kwartaal van 2021 weer net zo schaars waren als voor de coronapandemie.³⁸ Dit kan in combinatie met de periodes waarin de testen zijn uitgevoerd, resulteren in fluctuaties in het aanbod aan

³⁸ Pararius (2021). *Persbericht: Vrije sector huurprijzen weer in de lift*. Gepubliceerd op website op 14-10-2021. Geraadpleegd op 25-03-2022 via <https://www.pararius.nl/nieuws/vrije-sector-huurprijzen-weer-in-de-lift>.

huurwoningen. Zo werden de testen voor de eerste monitor in 2020 van mei 2020 tot oktober 2020 uitgevoerd (met uitzondering van juli en augustus) en de testen voor de tweede monitor van oktober 2021 tot februari 2022, en van de derde monitor van januari tot april 2023.

Verder zien we zowel ten aanzien van de netto-discriminatiegraad als ten aanzien van de uitnodigingskansen in 2020 en 2023 veel minder significante verschillen dan in 2021/2022 (bijvoorbeeld het verschil dat we in 2021/2022 tussen mannen en vrouwen vinden, is in 2020 en 2023 niet significant). Ons vermoeden in de tweede landelijke monitor dat de toegenomen krapte op de woningmarkt de kans op discriminatie doet toenemen, lijkt niet meer op te gaan voor 2023. Kortom: in het algemeen vindt er veel minder discriminatie plaats. Alleen bij de Marokkaanse klinkende mannennamen zien wij nog een significant verschil met de controlegroep.

Een mogelijke verklaring hiervoor kan zijn dat er door woningaanbieders in 2023 zorgvuldiger wordt omgegaan met de regels ten aanzien van discriminatie.

5 Deelconclusie correspondentietesten

We zien dit jaar op landelijk niveau, in tegenstelling tot 2021/2022, nog maar bij twee profielen van de zes³⁹, een significante netto-discriminatiegraad. Namelijk bij Marokkaans klinkende mannaam en Marokkaans klinkend naam gecombineerd. Bij deze twee profielen is er sprake van ongelijke behandeling (netto-discriminatiegraden: 18% bij Marokkaans klinkende mannaam en 13% bij Marokkaans klinkende naam gecombineerd). Mensen met namen die Marokkaans klinken hebben dus significant minder kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtigingsmoment dan mensen met Nederlands klinkende namen. Wel is deze netto-discriminatiegraad bij beide profielen dit jaar gedaald ten opzichte van 2021/2022.

In de tweede landelijke monitor (2021/2022) zagen we nog bij de gepaarde testen op homoseksualiteit een ongelijke positieve behandeling, maar dit jaar is dat terug naar 0% (geen ongelijke behandeling). De suggestie dat homoseksuele stellen meer kans hebben om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging dan heterostellen zien we dit jaar niet meer terug. Over het algemeen zien we in de correspondentietesten minder discriminatie dan vorig jaar.

Wanneer we naar het onderscheid G4 en niet-G4 gemeenten kijken, zien we voor geen van de profielen een significante netto-discriminatiegraad binnen

de G4 gemeenten. In de niet-G4 gemeenten vinden we alleen een significante netto-discriminatiegraad bij profiel Marokkaans klinkende mannaam (20%), Marokkaans klinkende vrouwennaam (19%) en Marokkaans klinkende naam gecombineerd (20%).

Bij de leden van brancheorganisaties vinden we nergens een significante netto-discriminatiegraad van één van de groepen. Bij de niet-leden vinden we alleen bij het profiel Marokkaans klinkende naam gecombineerd een significante netto-discriminatiegraad (14%, $p = 0,01$). Het onderscheid tussen leden en niet-leden van brancheorganisaties laat nergens een significant verschil in netto-discriminatiegraad zien tussen leden en niet-leden.

Ten aanzien van het type woningen vinden we alleen bij appartementen een significante netto-discriminatiegraad bij de profielen Marokkaans klinkende mannaam (19%) en Marokkaans klinkende naam (12%).

De significante netto-discriminatiegraden betekenen logischerwijs ook dat de uitnodigingskansen tussen de test- en controleprofielen binnen testparen significant van elkaar verschillen. Omdat we in de tweede landelijke monitor constateerden dat op basis van uitnodigingskansen vrouwen (gecombineerd Marokkaans en Nederlands klinkend) een significant lagere uitnodigingskans hadden dan mannen (gecombineerd Marokkaans, Pools en Nederlands klinkend), is deze keer het profiel (Nederlands klinkende) mannen- /vrouwennaam meegenomen in de geteste profielen. Op basis van de netto-discriminatiegraad en de uitnodigingskansen zien we geen aanleiding om een ongelijke behandeling van mensen met een vrouwennaam te veronderstellen.

De verschillen tussen de testen uitgevoerd voor de eerste monitor in 2020, voor de tweede monitor in 2021/2022 en voor de huidige monitor in 2023, laten zien dat er vooral in 2021/2022 vaker sprake was van significante discriminatie van bepaalde profielen.

³⁹ Zijnde: Pools klinkende mannaam, Marokkaans klinkende mannaam, Marokkaans klinkende vrouwennaam, Marokkaans klinkende naam gecombineerd, homoseksueel mannenstel en Man/Vrouw.

Verder zien we alleen bij profiel Marokkaans klinkende mannennaam dat de netto-discriminatiegraad over de jaren heen constant en significant blijft. De geslonken uitnodigingskansen in het algemeen in 2021/2022 zien we ook terug in 2023. Voor alle profielen (test- en controlegroepen) zien we in 2021/2022 en 2023 een significant lagere uitnodigingskans dan in 2020. Dit lijkt erop te wijzen dat door de toenemende krapte op de woningmarkt de kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging voor alle profielen significant is afgenomen.

In de tweede landelijke monitor uitten we op basis van deze gegevens het vermoeden dat door de toenemende krapte de kans op discriminatie op de woningmarkt groter leek te worden. Dit jaar moeten we echter constateren dat dit niet het geval blijkt.

Ondanks de consistent lagere uitnodigingskans is de discriminatiegraad niet toegenomen, maar over de hele linie zelfs afgenomen. Ook is er in 2023 geen significant verschil in discriminatiegraden van de verschillende profielen in vergelijking met 2020, toen alle uitnodigingskansen aanzienlijk (en significant) hoger lagen.

6 Onderzoeksopzet mystery calls

In dit hoofdstuk gaan we in op de onderzoeksopzet van de mystery calls. De acteurs hebben dit jaar in totaal 203 gesprekken gevoerd, wat iets meer is dan vorig jaar (193). In deze paragraaf beschrijven we de aanpak van de mystery calls en gaan we in op de verschillen in aanpak met vorig jaar.

6.1. Uitvoering van de calls

Een vrouwelijke en mannelijke acteur hebben de mystery calls uitgevoerd. Ze hebben daarvoor een fictieve Nederlandse vrouwen naam en mannen naam gekregen. Ter voorbereiding kregen de acteurs schriftelijke instructies en informatie over het onderzoek. Eén van de acteurs heeft vorig jaar ook mystery calls uitgevoerd en heeft toen een korte face-to-face training gehad waarin geoefend werd met een geloofwaardig telefoongesprek voeren waarin het discriminerend verzoek zat verwerkt. Dit jaar heeft deze acteur de andere acteur face-to-face ingewerkt. Om uniformiteit te creëren, kregen de acteurs een gespreksleidraad (zie bijlage 2). Hierin staat beschreven hoe ze het discriminerende verzoek moesten verwoorden tijdens het telefoongesprek.

Ook dit jaar hebben de acteurs het discriminerende verzoek als volgt geformuleerd: *‘Zou het mogelijk zijn om niet te verhuren aan buitenlanders; van die Marokkanen, Turken en Polen?’*. De precieze formulering kan per mystery call verschillen, omdat de acteurs binnen het verloop van het gesprek geloofwaardig moeten overkomen. De kern van het discriminerende verzoek blijft echter vergelijkbaar, en daarmee ook de reacties van de verhuurbemiddelaars.

Daarnaast gebruikten de acteurs een lijst met fictieve woningen in het werkgebied van de verhuurbemiddelaar, bestaande uit type woning, plaatsnaam, buurt en straat, en een indicatie voor de te vragen huurprijs. Ook hadden ze een telefoonnummer om mee te bellen en een ingesproken voicemail, en een fictief e-mailadres dat ze desgevraagd aan de verhuurbemiddelaar konden doorgeven. De acteurs hebben succesvolle mystery calls kunnen uitvoeren met 203 van de in totaal 570 geselecteerde verhuurbemiddelaars. Redenen voor mislukte pogingen waren dat de betreffende verhuurbemiddelaar (na meerdere pogingen) onbereikbaar was, dat de verhuurbemiddelaar niet langer bij verhuur bemiddelde, of dat het werkgebied van de verhuurbemiddelaar niet (meer) overeenkwam met het adres van de fictieve woning.

6.2. Selectie van de verhuurbemiddelaars

In deze monitor discriminatie bij woningverhuur is dezelfde lijst met bemiddelaars gebruikt als in de tweede landelijke monitor (2021/2022). Voor de tweede landelijke monitor is de lijst met geteste aanbieders uit de eerste monitor gecombineerd met informatie over brancheleden. Door middel van een aselechte steekproef is er toen een selectie gemaakt van verhuurbemiddelaars die lid zijn van een branche en verhuurbemiddelaars van woningen die geen lid zijn. In totaal selecteerden we ruim 570 bemiddelaars waarmee de acteurs aan de slag gingen.

6.3. Analyse van de gesprekken

Alle gesprekken zijn opgenomen en getranscribeerd. Daarna hebben we elk gesprek gecodeerd met behulp van dezelfde codes die we hebben gebruikt in

de eerste en de tweede monitor discriminatie bij woningverhuur. Deze codes zijn gebaseerd op eerder Belgisch onderzoek⁴⁰.

Code	Beschrijving
Code 1	De categorie " geen discriminatie " verwijst naar de verhuurbemiddelaars die onmiddellijk weigerden mensen met een migratieachtergrond ('allochtonen') te discrimineren.
Code 2	De tweede categorie " discriminatie " omvat alle verhuurbemiddelaars die ermee instemden te discrimineren door mensen met een migratieachtergrond ('allochtonen') te weigeren of te ontmoedigen of door een lijst samen te stellen van huurkandidaten met alleen mensen zonder migratieachtergrond.
Code 3	De derde categorie " geen antwoord " omvat de verhuurbemiddelaars die verklaarden dat ze " <i>dergelijke zaken</i> " niet telefonisch wilden bespreken en dus de eigenaar uitnodigden op kantoor, of antwoordden dat ze deze dingen eerst met de baas moesten bespreken.
Code 4	De vierde categorie " streng selectie " bevat de verhuurbemiddelaars die voorstelden huurders te selecteren op basis van criteria die etnische minderheden indirect kunnen uitsluiten. Hierin gaat het bijvoorbeeld om het schrijven van een (motivatie)brief, of een biografie.
Code 5	De laatste categorie " aanbieding " verwijst naar de verhuurbemiddelaars die voorstelden om een lijst van huurkandidaten samen te stellen waaruit de eigenaar vervolgens een geschikte huurder kan selecteren. Deze verhuurbemiddelaars weigerden echter een lijst met alleen mensen zonder migratieachtergrond samen te stellen, maar door een lijst samen te stellen vergemakkelijken ze de mogelijke discriminatie door de eigenaar in de laatste fase van het verhuurproces. Hierin benadrukten de verhuurbemiddelaars (in meer of mindere mate) dat de discriminerende vraag niet vervuld mocht worden, maar dat de keuze/beslissing uiteindelijk bij de verhuurder ligt.
Code Overig	Binnen de categorie " overig " vallen de verhuurbemiddelaars van wie de reacties niet kunnen worden toegekend aan één van de vijf bovengenoemde codes.

Code 4 is dit jaar aangepast om beter aan te sluiten bij de Nederlandse context, op basis van wat het onderzoeksteam opviel in het analyseren van de reacties.

⁴⁰ Zie Verstaete, J. en Verhaeghe, P.P. (2019). Ethnic discrimination upon request? Real estate agents' strategies for discriminatory questions of clients. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35, 703–721.

De oorspronkelijke beschrijving van code 4 is namelijk gebaseerd op onderzoek uit België. Daar werd de nadruk gelegd op de strenge selectie van verhuurbemiddelaars van huurders gebaseerd op niet-etnische criteria (zoals taalvaardigheid en gepercipieerd fatsoen) die een negatieve impact kunnen hebben op etnische minderheden. De interpretatie van de code is hetzelfde gebleven, maar dit jaar is de beschrijving aangepast. Het gaat in deze monitor om verhuurbemiddelaars die voorstelden huurders te selecteren op basis van criteria die etnische minderheden indirect kunnen uitsluiten, met bijvoorbeeld een focus op het schrijven van een (motivatie)brief of een biografie. Het gaat dus om informatie die niet per se nodig is voor de verhuur, en hoogstens indirect een drempel op kan werpen voor diverse etnische groepen.

Ook de beschrijving van code 5 is iets aangepast op basis van de ervaringen dit jaar. Hier is namelijk de volgende zin aan toegevoegd: *Hierin benadrukten de verhuurbemiddelaars dat de discriminerende vraag niet vervuld mocht worden, maar dat de keuze/beslissing uiteindelijk bij de verhuurder ligt.*

We hebben de analysetool ATLAS.ti gebruikt om de transcripties te coderen. Om het risico op subjectieve codering zo veel mogelijk te verminderen zijn tijdens het coderen een aantal sessies onder de onderzoekers geweest om de twijfelgevallen te bespreken. Ook zijn alle transcripties na de eerste coderingssessie nogmaals door minimaal één andere persoon bekeken en beoordeeld voordat de definitieve codes werden toegekend. Bij het analyseren van de antwoorden is, waar de onderzoekers twijfelden in welke categorie de reactie te plaatsen was, altijd het voordeel van de twijfel gegeven aan de bemiddelaar.

In aanvulling op bovenstaande zes codes, hebben wij een kwalitatieve analyse uitgevoerd. Hier kennen wij labels toe aan (delen van) reacties van verhuurbemiddelaars die opvielen, omdat ze veel voorkwamen binnen de 203 mystery calls, of omdat ze kenmerkend waren voor de reacties binnen een bepaalde code. Daarnaast hebben we codes toegevoegd aan opvallende uitschieters. We hebben bij het kwalitatief coderen ook rekening gehouden met de kwalitatieve analyses van de tweede landelijke monitor.

7 Resultaten mystery calls

In dit hoofdstuk beschrijven we de bevindingen van de mystery calls. In dit deel van het onderzoek hebben twee acteurs afzonderlijk van elkaar telefonische gesprekken met verhuurbemiddelaars gedaan, waarin zij zich voordeden als potentiële huurders van een woning. De acteurs hebben dit jaar in totaal 203 gesprekken gevoerd, wat iets meer is dan vorig jaar (193). Tijdens deze gesprekken deden de acteurs een discriminerend verzoek. Dit hoofdstuk geeft de kwantitatieve en kwalitatieve resultaten van de antwoorden van de verhuurbemiddelaars op het discriminerende verzoek.

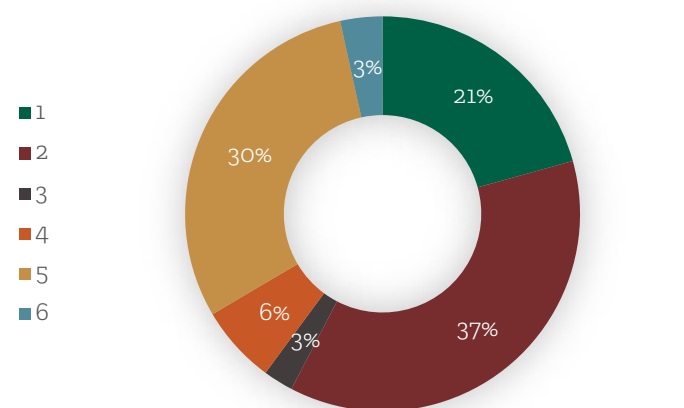
7.1. Resultaten en percentages

Het cirkeldiagram in figuur 5 geeft op basis van 203 geslaagde mystery calls weer in hoeverre de gesproken verhuurbemiddelaars bereid bleken om mee te werken aan het discriminerende verzoek van één van de twee fictieve huurders.

Van alle gesproken verhuurbemiddelaars geven 42 bemiddelaars duidelijk in hun reactie aan niet te willen meewerken aan het discriminerende verzoek (21% van de reacties, code 1: 'geen discriminatie'). De grootste categorie bestaat uit 75 gesproken verhuurbemiddelaars (37%) die zich bereid tonen om huurders uit te sluiten op basis van afkomst (code 2: discriminatie). Nog eens 61 verhuurbemiddelaars (30%) zeggen zelf niet te selecteren op afkomst, maar geven tegelijkertijd aan dat de verhuurder de uiteindelijke selectie voor een huurder maakt (code 5: aanbieding). Bij 13 van de gesprekken (6%) geven de verhuurbemiddelaars aan te selecteren op basis van criteria die mensen indirect kunnen uitsluiten, omdat ze vooroordelen in de hand werken (code 4: strenge selectie). Verder geven 5 gesproken verhuurbemiddelaars (2,5%) aan

zelf geen antwoord te kunnen geven op dit verzoek of om de vraag heen te draaien (code 3: geen antwoord). Bij nog eens 7 verhuurbemiddelaars (3%) zijn de reacties onduidelijk en vallen daarom in de categorie overig.

Figuur 5 Resultaten mystery calls in procenten



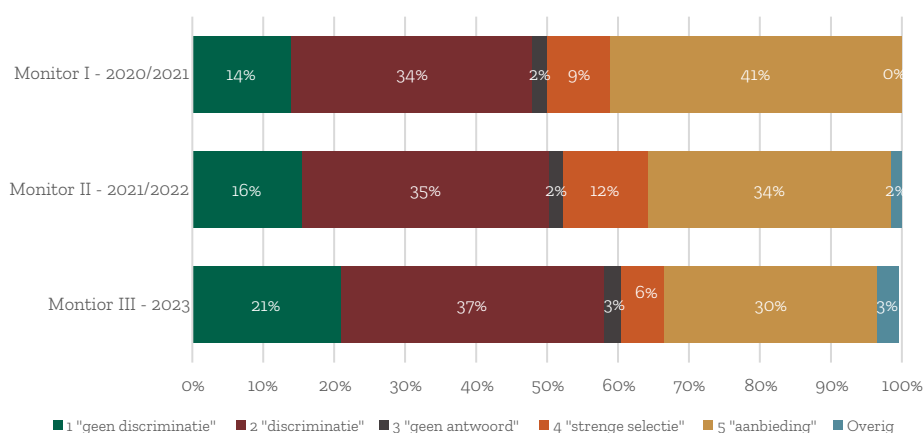
1= geen discriminatie, 2=discriminatie, 3= geen antwoord, 4= strenge selectie, 5= aanbieding, 6=overig

7.1.1. Resultaten in vergelijking met de vorige monitor

In vergelijking met de monitor van 2021/2022 blijkt dat het aandeel van de gesproken verhuurbemiddelaars die *niet* meegaan in het discriminerende verzoek groter is geworden. Dit aandeel is gestegen van 16% in 2021/2022 naar 21% in 2023. Het aandeel verhuurbemiddelaars dat in hun reactie *wel* meegaat in het discriminerende verzoek, oftewel de categorie 'discriminatie', is ongeveer gelijk gebleven (35% in 2022 en 37% in 2023). Het aandeel reacties

in categorie 'streng selectie' is kleiner geworden, van 12% in 2022 naar 6% in 2023. Het percentage van de gesproken verhuurbemiddelaars in de categorie 'aanbieding' is gedaald van 34% naar 30%. In staafdiagram figuur 6 tonen we de resultaten van de eerste monitor uit 2021, de tweede uit 2021/2022 en de huidige monitor uit 2023. De categorie 'geen discriminatie' is over de jaren heen steeds iets groter geworden, maar de categorie 'discriminatie' is ook met kleine hoeveelheden gestegen. De categorie 'aanbieding' is over de jaren heen steeds kleiner geworden.

Figuur 6 Resultaten verschil monitor I (2020/2021) monitor II (2021/2022), en monitor III (2023)



7.2. Kwalitatieve analyses

In deze paragraaf beschrijven we de resultaten uit de kwalitatieve analyse van de reacties van de verhuurbemiddelaars. Een aantal opvallendheden zien we veel terug, ongeacht de aard van de reactie. We beschrijven allereerst deze resultaten uit de overkoepelende analyses van de reacties, waarna we dieper ingaan op de antwoorden van de verhuurbemiddelaars *binnen* de verschillende antwoordcodes.

7.2.1. Overkoepelende bevindingen

Bewustzijn van discriminatie lijkt te zijn gestegen

Uit de reacties van de verhuurbemiddelaars blijkt dat zij zich in veel gevallen bewust zijn van de discriminerende aard van het verzoek van de fictieve huurder. Zij gebruiken expliciet de woorden 'discriminatie' of 'racisme', of geven aan dat het verboden is om op basis van afkomst uit te sluiten. Dit geldt voor 76 van de gesprekken, wat neerkomt op 37% van het totaal. Vorig jaar ging dat om 26% van alle mystery calls. Zes van deze verhuurbemiddelaars voegen eraan toe dat zij worden gecontroleerd (kunnen worden) door de gemeente en/of overheid, en dat zij daar geen gedoe mee willen hebben. In twee gesprekken zegt de verhuurbemiddelaar kennis te hebben van onderzoeken en mystery calls over dit onderwerp. Eén keer wordt genoemd dat er een campagne tegen discriminatie op de huizenmarkt was⁴¹.

“Tegenwoordig” kan dat niet meer

In vijf van deze gesprekken met verhuurbemiddelaars wordt als reactie op het discriminerende verzoek gezegd dat men 'tegenwoordig' voorzichtig moet zijn met dergelijke verzoeken, vanwege 'de huidige tijdsgeest'. Een van de verhuurbemiddelaars zegt het volgende: *“Dat kan je aangeven ja. Kijk wij moeten altijd heel voorzichtig zijn want we kunnen dat natuurlijk nooit naar buiten toe aangeven, want dan word je, zeker tegenwoordig, aan de hoogste boom opgehangen. Als zijnde discriminerend”*. Een andere bemiddelaar zegt: *“Ja, kijk. Dat moet je natuurlijk niet in een advertentie gaan zeggen. Dan krijg je al gauw een generatie over je heen. Maar kijk daar kunnen zowel jullie als verhuurders als de makelaar zelf daarin sturen, absoluut”*. Deze reacties gaan voorbij aan het feit dat discriminatie al langer verboden is, en in die zin niks met 'de huidige tijdsgeest' of 'huidige generatie' te maken heeft.

⁴¹ De campagne 'Wijs discriminatie de deur' is op 22 november 2022 van start gegaan. Via de campagne werkt het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) samen met brancheorganisaties, gemeenten en Antidiscriminatievoorzieningen (ADV's) aan bewustwording en voorlichting ten aanzien van woondiscriminatie.

Expats

Van de 203 gesprekken met verhuurbemiddelaars noemen 56 van hen expats als gewenste huurders, vanwege hun reputatie als goede huurders die netjes zijn, hoogopgeleid, voor goede bedrijven werken, vaak een hoog inkomen hebben en hoge huren kunnen betalen. Bemiddelaars geven ook aan dat expats minder snel klagen (dan Nederlanders) over problemen en de regels van de huurcommissie niet goed kennen, wat voor de verhuurders minder moeite betekent.

Daarnaast wordt genoemd dat expats flexibeler zijn en sneller weer uit de woning vertrekken. In een aantal gevallen worden expats ook aangehaald om te laten zien dat de verhuurbemiddelaar niet discrimineert. Er wordt bijvoorbeeld gezegd dat expats 'ook buitenlanders' en tegelijkertijd goede huurders zijn.

Eén verhuurbemiddelaar zegt dat zij niet discrimineren op nationaliteit, maar gelijktijdig zich volledig richten op de expatmarkt: *"(...) wij discrimineren niet op nationaliteit, dus wij selecteren daar ook niet op, wij behandelen iedereen als gelijken en ik moet zeggen dat wij uitsluitend actief zijn op de expatmarkt en tuurlijk hier en daar hebben we ook wel Nederlanders die reageren op woningen die wij dan te huur aanbieden, maar in de regels zijn dat altijd mensen die afkomstig zijn uit het buitenland".* In de vorige monitor stelde 25 verhuurbemiddelaars voor dat expats potentiële huurders kunnen zijn. Het is opvallend dat expats veel vaker genoemd lijken te worden dan voorgaande jaren.

Geruststellen over de risico's

Verhuurbemiddelaars proberen verhuurders gerust te stellen nadat zij aangeven bang te zijn dat 'buitenlanders'⁴² niet goed met hun woning omgaan. 29 van de gesproken bemiddelaars noemen dat er ook 'goede buitenlanders' zijn, en dertien geven aan dat Nederlanders 'ook niet altijd netjes' zijn. In tien gesprekken benadrukken bemiddelaars hun aantal jaren ervaring en expertise, en dat de verhuurder hen kan vertrouwen op het vinden van een goede huurder.

Verhuurbemiddelaars zeggen een strenge selectie toe te passen op mogelijke huurders door onder andere loonstroken, eventuele schulden, witwassen, bankafschriften en verhuurdersverklaringen van voorgaande verhuurders te checken. Vier bemiddelaars laten weten te bellen met de werkgever van potentiële huurders om hen te controleren. Eén bemiddelaar bekijkt zelfs de sociale media van mogelijke huurders: *"We doen een hele goede screening, daar hebben we alle tools voor. En wat we ook kunnen en wat we doen vaak is gewoon LinkedIn kijken, Facebook, Insta, dat soort dingen. En gewoon lekker googelen en dan kom je al een heel eind vaak."*

Naast een strenge selectie vertelt een aantal bemiddelaars ook manieren om ervoor te zorgen dat de huur goed verloopt. Drie bemiddelaars benoemen dat ze een tussentijdse inspectie kunnen inzetten om huurders te controleren als ze in het huis zitten. Vier bemiddelaars noemen het verplicht stellen van een schoonmaker of het inzetten van een schoonmaakdienst achteraf op kosten van de huurder.

Subjectieve, vage criteria worden vaak genoemd

In 44 gesprekken met verhuurbemiddelaars benadrukken zij het belang van een 'goed gevoel' hebben bij een huurder. Bemiddelaars stellen dat zowel de verhuurder als zichzelf op hun '(onderbuik)gevoel' af moeten gaan bij het kiezen van een huurder, of juist hun 'boerenverstand' moeten gebruiken. Een aantal verhuurbemiddelaars noemt dat het belangrijk is om iemand *"in de ogen aan te kijken"*. Eén van de bemiddelaars benadrukt een gepercipieerd fatsoen in een huurder: *"En wij geven altijd een gevoel ook, als wij vinden dat iemand heel slonzig is, of een beetje te relaxed omgaat met de woning of de kids of het huisdier, dan geven we dat ook door"*. Of: *"Dat begint al bij hoe mensen zich bewegen eigenlijk, of dat slecht is of niet, laat ik het zo zeggen"*. Daarnaast moeten huurders 'leuk' zijn, ze moeten 'normaal' communiceren, en goed 'passen' bij de verhuurder.

⁴² Acteurs belden met verhuurbemiddelaars en stelden de vraag "Zou het mogelijk zijn om niet te verhuren aan buitenlanders; van die Marokkanen, Turken en Polen?"

Dit zijn subjectieve en vage criteria, wat ze moeilijk te duiden maakt. Iemand die afgewezen wordt op 'de klik' kan daar niets mee. Dit is vaker teruggekomen in onderzoek⁴³.

Normaliseren en bagatelliseren

Het is opvallend dat in reacties het discriminerende verzoek vaak als 'normaal' wordt beschouwd of als iets kleins wordt afgedaan. Zowel in de gevallen waarin het verzoek wordt geaccepteerd als in de gevallen waarin het wordt afgewezen. De eerste reactie van verhuurbemiddelaars is bijvoorbeeld dat dit verzoek 'eigenlijk', of 'officieel' niet mag. In een aantal gevallen wordt gezegd: 'dat is een beetje discriminerend'. In 32 gevallen doen verhuurbemiddelaars alsof het een normale vraag is door direct te benoemen dat het mogelijk is, zonder te zeggen dat het eigenlijk niet kan of dat het discriminatie is.

Veertien verhuurbemiddelaars bagatelliseren het discriminerende verzoek door de vergelijking te maken met persoonlijke voorkeuren, en te zeggen dat sommige huurders ook geen huisdieren in hun huis willen hebben, of studenten, of kinderen. Zo zegt één bemiddelaar dat zij als de verhuurder dat wil mensen met kinderen gewoon niet uitnodigen: *"We hebben ook eigenaren die zeggen ik wil geen huisdieren en liever geen kinderen. Ik ga natuurlijk niet zeggen "je mag geen kind" maar als mensen dat aangeven nodigen we die gewoon niet uit"*.

Stereotypes

24 verhuurbemiddelaars uiteten expliciet in de gesprekken stereotyperende opvattingen over bepaalde etnische groepen. Ook verhuurbemiddelaars die niet meegaan met het discriminerende verzoek doen stereotyperende uitlatingen. Een veelvoorkomend stereotype in de gesprekken is dat sommige etnische groepen 'sterk gekruid koken', waardoor de kleur en geur in het huis zouden blijven hangen. Indiërs en Pakistanen worden hier vaak bij genoemd.

43 Hoogenbosch, A. en Dibbets, A. (2019). 'Normale verhuurders willen normale huurders'. Veldverkenning discriminatie bij woningverhuur. RADAR: Rotterdam.

Polen worden in de gesprekken vaak geassocieerd met alcoholgebruik en meerdere matrassen op de grond in de woonkamer. Eén verhuurbemiddelaar benoemt dat het niet gaat om waar mensen vandaan komen, maar om wat mensen doen. Vervolgens haalt deze persoon een stereotype over Polen aan: *"Dus het gaat er helemaal niet om waar ze vandaan komen, maar het gaat er veel meer om wat doen die mensen dan. Want als ik jou twee Polen geef die zitten op het platteland met twee gouden tanden bier te zuipen dan weet je dat morgen je woning gesloopt is"*. Ook over Turken worden een aantal stereotypes aangehaald. Zo noemt een bemiddelaar het volgende: *"Die Turken die in een busje rijden voor 2 euro per pakketje, ja daar moet je niet aan beginnen"*.

Overig: overtreden van de AVG en kleinere kansen voor woningdelers

Ook de volgende bevindingen zijn interessant om te noemen. In drie gesprekken met verhuurbemiddelaars blijkt dat bemiddelaars in sommige gevallen vóór de bezichtiging al documenten opvragen. Dit mag volgens de AVG niet. Een make-laar mag alleen aanvullende gegevens zoals loonstroken of werkgeversverklaringen opvragen indien de potentiële huurder (waarschijnlijk) een huurovereenkomst gaat tekenen⁴⁴. Zo zegt een bemiddelaar: *"Want voordat we mensen uitnodigen voor een bezichtiging, weten we al waar ze werken wat hun inkomen is, daar wordt allemaal voor gezorgd"*. Dit komt overeen met onze bevindingen in de correspondentietesten (paragraaf 4.3.1). Daarnaast benoemen drie bemiddelaars dat zij aanraden geen woningdelers in huis te nemen. Dit is gezien de huidige woningmarkt opvallend, aangezien het lastig is om momenteel een huis te huren met één inkomen (zelfs als het een vast contract is).

44 Autoriteit Persoonsgegevens (z.d.). Gegevens over uw inkomen opvragen. Verkregen via <https://autoriteitpersoonsgegevens.nl/themas/financien/inkomen-en-kredietwaardigheid/gegevens-over-uw-inkomen-opvragen>

7.2.2. Analyses bij code 1 – geen discriminatie (21% van alle mystery calls)

42 van de 203 gesprekken vallen onder code 1 'geen discriminatie', wat 21% van het geheel is. 23 van hen geven een duidelijke afwijzing van het discriminerende verzoek. Zo antwoorden bemiddelaars met: *"Nee, nee dat kan niet"* of *"Wij gaan daar echt niet in mee, want dat is eigenlijk gewoon racisme. Ja en daar willen wij ons wel van distantiëren. Want wij mogen dat niet en willen daar ook niks in doen. Dus wij kunnen niet mensen op afkomst afwijzen"*.

In negentien gevallen is het antwoord eerder een voorzichtige afwijzing, zoals: *"In principe niet, wij proberen daarin niet te discrimineren in die zin"* en *"uhm, nou in principe mag je natuurlijk niemand uitsluiten, en uhm dat doen wij ook niet"*. Een enkele keer wordt gezegd dat de verhuurbemiddelaar niet kan discrimineren voor de verhuurder, maar dat de verhuurder mag bepalen aan wie hij/zij verhuurt: *"U mag verhuren aan wie u wilt maar ik kan niet discrimineren voor u"*. Hierdoor lijkt het alsof de verhuurder wel mag discrimineren, terwijl dat ook verboden is.

7.2.3. Analyses bij code 2 – discriminatie (37% van alle mystery calls)

75 gesproken verhuurbemiddelaars gaan mee in het discriminerende verzoek, wat 37% van het geheel aan gesprekken is.

'Mag niet, doen we wel'

Van de 75 gesproken verhuurbemiddelaars die meegaan in het discriminerende verzoek zeggen 26 bemiddelaars in eerste instantie dat hierin meegaan 'eigenlijk' niet mag, maar dat ze het vervolgens alsnog zullen doen. Een paar bemiddelaars noemen het verzoek expliciet discriminerend. Zo zegt één bemiddelaar het volgende: *"Naja, kijk wij zullen dat niet in de tekst zetten want dat is gewoon discrimineren. Maar kijk ik kan wel zeggen van goh die partij, je ziet het meestal al in die brief met Omar bijvoorbeeld afsluiten, dan weet je dat het misschien een*

buitenlandse naam is". Een andere bemiddelaar zegt iets vergelijkbaars: *"Officieel mag je dat natuurlijk niet aangeven, want dat is discriminatie. Maar goed, in de screening zelf uiteindelijk kunnen we daar wel naar kijken om een kandidaat te kiezen"*. In sommige gevallen wordt gezegd dat het verzoek graag nog onder vier ogen besproken wordt: *"Ja zeker. Officieel bij de wet zeggen we dan dat dat eigenlijk niet mag. Je mag natuurlijk niet mensen uitsluiten, maar in de praktijk gebeurt het wel. En onder vier ogen bespreek ik dan ook graag die profielen"*. Uit al deze antwoorden blijkt dat deze 26 verhuurbemiddelaars instemmen met het verzoek ondanks het duidelijk besef dat zij hiermee iets doen wat wettelijk verboden en discriminerend is. Dit is 35% van die groep, wat een groter aandeel is dan vorig jaar (30%).

Enkele andere gesproken bemiddelaars geven aan dat dit soort verzoeken vaker worden ingewilligd in de praktijk. Dit toont aan dat het fictieve verzoek in ons onderzoek overeenkomt met de werkelijkheid. Eén van de bemiddelaars zegt als antwoord op het verzoek het volgende: *"Nou, dat mag niet, dat is discrimineren, jij mag dat als eigenaar natuurlijk wel, maar ik kan dat niet in een advertentietekst zeggen"*, waarna de bemiddelaar toch mee gaat in het verzoek. Dit is ook opvallend omdat de verhuurbemiddelaar hiermee misinformatie deelt. Een huiseigenaar mag ook niet selecteren op etniciteit en daarmee discrimineren.

Discriminerende eigen voorkeuren

Binnen code 2 ('discriminatie') vertellen elf verhuurbemiddelaars over hun eigen (discriminerende) voorkeuren, dat ze het verzoek van de fictieve verhuurder snappen en dit vaker inwilligen. Deze reacties zijn opvallend, omdat ze sterk meegaan in het discriminerende verzoek. Bijvoorbeeld, wanneer de fictieve huurder aangeeft dat diens partner geen 'Polen' of 'Turken' in het huis wil, antwoordt een bemiddelaar dat zij dat ook niet willen: *"Nee maar dat wil ik ook niet joh, dat is altijd gedoe. We mogen niet discrimineren, en dat doen we ook helemaal niet, maar ik kom ze ook niet tegen in de markt. (...) En nogmaals, dat heeft niks met discriminatie te maken want dat horen we ook vaak genoeg. Maar je wilt gewoon een betrouwbare partij"*. Dit impliceert dat het discriminerende verzoek wordt gerechtvaardigd om een 'betrouwbare' partij te vinden.

Sommige van deze bemiddelaars geven ook hun eigen voorkeuren aan, wat suggereert dat ze bepaalde beelden hebben bij verschillende groepen in de samenleving en wie al dan niet goede huurders zouden zijn. Expats worden bijvoorbeeld vaak genoemd: *“99% van onze huurders zijn buitenlanders. Omdat, in onze opinie, zijn Nederlanders de slechtste huurders. Want als jij roept ‘Marokkanen’ dan denk ik dat je bedoelt; Nederlandse Marokkanen. Die gewoon ook slecht zijn natuurlijk. Nee, wij verhuren eigenlijk alleen maar aan hoger opgeleide, mensen die gelinkt zijn aan universiteiten, professoren, een hoogopgeleid stel. En uh, daar moet je juist de goede weg in vinden. En wij weten gewoon van alle nationaliteiten de minpunten en de pluspunten”*.

Tactieken

De mystery calls geven inzicht in de tactieken die verhuurbemiddelaars gebruiken om potentiële huurders uit te sluiten. Zestien gesproken verhuurbemiddelaars die instemmen met het discriminerende verzoek vertellen over deze tactieken. Deze tactieken gaan zowel over de manieren waarop ‘buitenlanders’ herkend kunnen worden en zo uitgesloten kunnen worden als manieren waarop potentiële huurders afgewezen kunnen worden.

Eén bemiddelaar vertelt de afwijzing dan *“diplomatiek te verwoorden naar eventuele kandidaten”*. Een andere bemiddelaar laat ook weten hoe hij potentiële huurders afwijst, en houdt hierbij rekening met de mogelijkheid dat er een ‘mystery guest’ tussen zit: *“Je moet [de mensen die je afwijst] ook een antwoord geven, dus die krijgen gewoon een standaard mailtje terug van dat we al allemaal kandidaten hebben en dat we daar eerst mee verder gaan en mocht dat niet lukken dat we ze alsnog benaderen, want als er toevallig zo’n mystery guest tussen zit, ja daar hebben we als makelaar een probleem bij, dus maar we kunnen daar wel in sturen natuurlijk”*.

Er in mee gaan zonder veel woorden aan vuil te maken

In 22 gesprekken geven verhuurbemiddelaars aan dat ze het discriminerende verzoek kunnen inwilligen, zonder expliciet te benoemen dat het discriminatie

is of dat het eigenlijk niet toegestaan is. Deze bemiddelaars maken er niet veel woorden aan vuil maar geven antwoorden als: *“ja ‘tuurlijk. Dat is helemaal aan u”* en *“Ja ‘tuurlijk, dat kan je gewoon aangeven. Dan selecteren wij gewoon de juiste kandidaten inderdaad”*.

Vijf van deze bemiddelaars voegen aan hun beknopte antwoord toe dat het inwilligen van het verzoek markttechnisch misschien niet zo handig is, omdat de groep kandidaten met de selectie kleiner wordt en het huis langer leeg kan staan. Dit is dus geen tegenargument omdat het verzoek discriminerend is, maar een tegenargument omdat het markttechnisch minder slim is. Hiermee maken deze bemiddelaars het discriminerende verzoek heel ‘klein’, alsof het alleen om marktkansen van de verhuurder gaat. Dit mechanisme is ook terug te zien binnen andere codes (5 ‘aanbieding’ en ‘overig’) maar het merendeel valt onder code 2 ‘discriminatie’.

7.2.4. Analyses bij code 4 – strenge selectie (6% van alle mystery calls)

Bij 13 van de 203 reacties wordt er niet ingestemd op het discriminerende verzoek, maar wordt een selectie gemaakt op basis van criteria die mensen indirect kunnen uitsluiten. Hierin gaat het bijvoorbeeld om het schrijven van een (motivatie)brief, of ‘een bio’ waarin potentiële huurders informatie over zichzelf geven. Zo zegt een bemiddelaar naast de gebruikelijke stukken ook een persoonlijke brief op te vragen: *“Wij zien die mensen, en op het moment dat ze interesse hebben dan mogen ze stukken aanleveren. En dan vragen we altijd om er een persoonlijke brief bij te doen ook naar de verhuurder”*. Om een persoonlijke brief of motivatiebrief op te stellen, is het van belang om zowel goed Nederlands te kunnen schrijven als een pakkende schrijfstijl te hanteren. Het is echter mogelijk dat dit tot een discriminerende uitkomst leidt, aangezien sommigen de Nederlandse taal minder vaardig zijn dan mensen van wie Nederlands de eerste taal is, en/of omdat wo’ers of hbo’ers hier over het algemeen meer ervaring mee hebben dan of mbo’ers.

7.2.5. Analyses Code 5 – aanbidding (30% van alle mystery calls)

61 van de 203 gesprekken vallen onder code 5 'aanbidding'. De reacties van verhuurbemiddelaars die gecodeerd zijn als code 5 'aanbidding' leggen allen de nadruk op het feit dat de verhuurder, als eigenaar van de woning, degene is die de uiteindelijke kandidaat selecteert. De verhuurbemiddelaars gaan niet direct akkoord met het discriminerende verzoek, maar benadrukken dat de beslissing bij de verhuurder ligt. Ze voegen daar bijvoorbeeld aan toe dat zij 'er zijn voor de verhuurder'. Zij bewegen impliciet mee met het discriminerende verzoek. Verhuurbemiddelaars die onder deze code vallen draaien vaak allereerst om het discriminerende verzoek heen, of zeggen dat ze er niet in mee willen gaan. De bemiddelaars eindigen in al deze gevallen hun reactie door te zeggen dat de verhuurder beslist, en dat zij in zee willen gaan met de fictieve verhuurder: *"Maar het is uiteindelijk eigenlijk aan de verhuurder zelf, die bepaalt"*. Een andere bemiddelaar zegt bijvoorbeeld: *"Nee nee dat mag allemaal niet. Dat heet discriminatie, als je mensen uitsluit. Formeel gezien, zo moet ik het tegen jou zeggen hè natuurlijk, dus formeel gezien mag dat natuurlijk niet. Maar goed jij mag natuurlijk wel zelf kiezen met wie je zaken gaat doen"*.

8 Deelconclusie mystery calls

Twee acteurs hebben in totaal 203 mystery calls uitgevoerd onder verschillende verhuurbemiddelaars in Nederland. Bij 21% van de geslaagde mystery calls stond de verhuurbemiddelaar erop niet te willen meewerken met het discriminerende verzoek van de fictieve verhuurder.

Het grootste deel (37% van het geheel) gaat direct mee in het discriminerende verzoek. In 30% van de gesprekken legt de bemiddelaar de nadruk op de keuzevrijheid van de verhuurder en wordt het verzoek niet volledig afgekeurd. Hiermee geven zij bewust ruimte voor de verhuurder om wel te discrimineren. Ze gaan er niet actief tegenin, en werken er impliciet aan mee.

Van de gesproken verhuurbemiddelaars hanteert 6% een strenge selectie, die indirect etnische minderheden kan benadelen. 5% van de gesprekken vallen onder de categorie overig of geen antwoord.

Dit betekent dat 73% van de gesproken verhuurbemiddelaars niet (expliciet) tegen het discriminerende verzoek ingaat en daarmee direct óf indirect meewerkt aan discriminatie. Hiermee wordt ongelijke behandeling van huurkandidaten genormaliseerd, en wordt discriminatie niet verholpen maar expliciet of impliciet gefaciliteerd. Wel blijkt dit in 2023 een kleiner aandeel te zijn dan in de vorige landelijke monitor (2021/2022), waarin dit aandeel nog op 80% lag.

Ook blijkt dit jaar, in vergelijking met de tweede landelijke monitor, dat een groter aandeel van de gesproken bemiddelaars zich bewust is van de discriminerende aard van het ontvangen verzoek. Van de 203 verhuurbemiddelaars die zijn gesproken, maken namelijk 76 bemiddelaars expliciet gebruik van de woorden 'discriminatie' of 'racisme' en geeft aan dat het uitsluiten op basis van afkomst verboden is. Dit is 37% van het totaal, ten opzichte van 26% vorig jaar. Tegelijkertijd zien we echter dat een vergelijkbaar percentage nog steeds meegaat met het discriminerende verzoek (37% ten opzichte van 35% vorig jaar).

Een groot deel van de verhuurbemiddelaars die direct of indirect het discriminerende verzoek inwilligt is zich dus bewust van het feit dat dit verzoek discriminerend is en dat het verboden is om mensen uit te sluiten.

Positief is dat het aantal verhuurbemiddelaars dat niet ingaat op het discriminerende verzoek en dit afwijst is gegroeid, namelijk van 16% in 2021/2022 naar 21% dit jaar.

Expats worden dit jaar veel vaker aangehaald in de gesprekken met verhuurbemiddelaars dan in 2021/2022. Waar in 2021/2022 25 verhuurbemiddelaars expats aanraden als huurder, is dat dit jaar in 56 van de gesprekken gebeurd. Door de krappe markt lijken verhuurbemiddelaars te benadrukken dat verhuurders een sterke positie hebben om alle voorkeuren die zij hebben door te geven. Daarnaast worden de fictieve verhuurders gerustgesteld dat er 'goede huurders' gevonden zullen worden, op basis van allerlei subjectieve criteria. Hiermee ontwijken sommige bemiddelaars de discriminerende vraag.

Tot slot blijkt dat verhuurbemiddelaars nog steeds veelvuldig gebruik maken van stereotypen over etnische groepen. Selectie van huurders is daarnaast (zoals eerder vermeld) vaak gebaseerd op subjectieve en vage criteria, zoals een 'goed gevoel' hebben of een 'klik' ervaren en het waargenomen fatsoen

van potentiële huurders. Dit zijn subjectieve criteria, omdat wat als fatsoenlijk of normaal wordt beschouwd, afhankelijk kan zijn van culturele, sociale en historische contexten. Wat voor de ene persoon als fatsoenlijk wordt gezien, kan voor de andere persoon juist als onfatsoenlijk worden beschouwd. Het gaat hier dus om de perceptie van fatsoen en niet om een objectieve standaard.

9 Conclusie monitor discriminatie bij woningverhuur 2023

In dit rapport presenteren wij de resultaten van de derde landelijke monitor discriminatie bij woningverhuur. Dit is een opvolging van de eerste landelijke monitor 'Gelijke kansen op een huurwoning in Nederland? Monitor discriminatie bij woningverhuur' uit 2021 en de tweede landelijke monitor 'Monitor discriminatie bij woningverhuur 2022'. Net als in de eerdere monitoren hebben wij door middel van een groot aantal gepaarde correspondentietesten onderzocht in hoeverre er sprake is van ongelijke behandeling in de eerste stap van het verhuurproces van huurwoningen, namelijk het al dan niet uitgenodigd worden voor een bezichtiging. Naast correspondentietesten hebben we door middel van mystery calls onderzocht in hoeverre verhuurbemiddelaars bereid zijn mee te bewegen met een discriminerend verzoek van een fictieve klant (een verhuurder).

De correspondentietesten zijn uitgevoerd in de periode januari 2023 tot april 2023. De mystery calls zijn uitgevoerd in de periode januari 2023 tot februari 2023.

3.030 geslaagde correspondentietesten verdeeld over vijf profielen

Wij hebben getoetst:

- In hoeverre profielen met van origine Nederlands klinkende namen meer kans hebben op een bezichtigingsmoment dan:
 - profielen met van origine Marokkaans klinkende namen (zowel mannennamen als vrouwenamen en samengevoegd);
 - profielen met Pools klinkende mannennamen;
- In hoeverre homoseksuele koppels (bestaande uit twee Nederlands klinkende mannennamen) in gelijke mate uitgenodigd worden voor een bezichtiging als heteroseksuele koppels (bestaande uit een Nederlands klinkende mannen- en vrouwenamen).
- In hoeverre gender van invloed is op de uitnodigingskans. Het profiel gender (Nederlands klinkende mannenamen/vrouwenamen) is in deze monitor extra toegevoegd ten opzichte van de vorige twee landelijke monitoren, omdat uit de vorige monitoren bleek dat de uitnodigingskans voor vrouwen (Marokkaanse en Nederlandse vrouwen) lager lag dan voor mannen (Poolse, Marokkaanse en Nederlandse mannen).

Bij twee van de vijf profielen vindt er significante discriminatie plaats, wat minder is dan vorig jaar

Op landelijk niveau hebben de profielen Marokkaans klinkende mannenamen en Marokkaans klinkende naam (samengevoegd) een significant lagere kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging (de netto-discriminatiegraden zijn 18% bij de profielen met de Marokkaans klinkende mannenamen en 13% bij Marokkaans klinkende namen gecombineerd). In de tweede landelijke monitor (2021/2022) gold nog voor *alle* profielen, waarbij we testten of het hebben van een van origine niet-Nederlands klinkende naam van invloed is op de kans uitgenodigd te worden voor een bezichtiging, dat er significante discriminatie plaatsvond.

Bij de Pools klinkende mannennaam zien we dit jaar een kleinere kans op uitnodiging, maar dit verschil is niet significant (netto-discriminatiegraad van 6%, in 2021/2022 was dit 11%).

In 2021/2022 zagen we nog bij de gepaarde testen bij de homoseksuele mannenkoppels een ongelijke positieve behandeling (netto-discriminatiegraad -10%), maar dit jaar is dat terug naar 0% (geen ongelijke behandeling). De suggestie dat homoseksuele stellen meer kans hebben om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging dan heterostellen zien we dit jaar niet meer terug.

Dit jaar is de discriminatiegrond gender toegevoegd in de correspondentietesten. Personen met een Nederlands klinkende vrouwen naam worden dit jaar vaker uitgenodigd voor een bezichtiging dan personen met een Nederlands klinkende mannennaam (-10%), met andere woorden; een ongelijke positieve behandeling, maar dit verschil is niet significant.

Over het algemeen zien we in de correspondentietesten landelijk dus minder discriminatie in deze eerste fase van het verhuurproces dan in 2021/2022.

Binnen de G4 geen significante netto-discriminatiegraad

Wanneer we onderscheid maken tussen de reacties binnen de G4 en niet-G4 gemeenten, zien we binnen de G4 voor geen van de profielen een significante netto-discriminatiegraad. Dit gold ook in de eerdere twee landelijke monitoren.

In de niet-G4 gemeenten vinden we een significante netto-discriminatiegraad bij het profiel Marokkaans klinkende mannennaam (20%), Marokkaans klinkende vrouwen naam (19%) en Marokkaans klinkende naam gecombineerd (20%). Hoewel significant, zijn dit wel kleinere verschillen in uitnodigingskansen dan in het vorig onderzoek, waar deze cijfers respectievelijk 33%, 30% en 32% waren.

Trend; na een stijging weer een daling?

De verschillen tussen de testen uitgevoerd voor de eerste monitor in 2020, voor de tweede monitor in 2021/2022 en voor de huidige monitor in 2023, laten zien dat bij het profiel Marokkaans klinkende mannennaam de netto-discriminatiegraad over de jaren heen constant en significant blijft.

De trendgegevens laten verder zien dat er vooral in de tweede monitor vaker sprake was van significante discriminatie van Marokkaans klinkende vrouwen namen ten opzichte van het jaar ervoor en het jaar erna.

Toenemende krapte, en lagere uitnodigingskansen voor iedereen

Voor alle profielen (test- en controlegroepen) zien we in 2021/2022 en 2023 een significant lagere uitnodigingskans dan in 2020. Dit lijkt erop te wijzen dat door de toenemende krapte op de woningmarkt de kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging significant is afgenomen. Onze aanname van vorig jaar, dat door de toenemende krapte de kans op discriminatie op de woningmarkt groter leek te worden, blijkt niet op te gaan. De woningmarkt is onverminderd krap, continu in beweging en er vindt op basis van de correspondentietesten minder discriminatie plaats in deze fase van het verhuurproces.

Dus ondanks dat alle profielen een lagere uitnodigingskans hadden (door de krapte), is er in de correspondentietesten minder discriminatie gevonden dan vorig jaar, en zijn er ook geen significante verschillen met het jaar 2020, toen de algehele uitnodigingskansen (door minder krapte) overal hoger waren.

Ruim een derde van de reacties op de mystery calls gaan mee in het discriminerend verzoek

Ruim een derde van de 203 gebelde verhuurbemiddelaars (37%) gaan mee in het discriminerend verzoek van de acteurs. Dat is ongeveer gelijk aan vorig jaar (35%).

Tegelijkertijd is het aandeel reacties waarin het discriminerende verzoek expliciet wordt afgewezen gestegen naar 21% (16% vorig jaar).

Het aandeel reacties waar de bemiddelaar niet expliciet meewerkt aan het discriminerend verzoek, maar benadrukt dat de keuze aan de verhuurder zelf is (en hiermee discriminatie verderop in het proces faciliteert) daalt voor een derde jaar op rij (van 34% in 2021/2022, naar 30% in 2023). Een klein aandeel van de reacties valt in de categorie 'streng selectie' (dit jaar 6%, vorig jaar 12%), 'geen antwoord' (3%) of 'overig' (3%).

Uit bovenstaande komt naar voren dat 73% van de gesproken verhuurbemiddelaars niet (expliciet⁴⁵) tegen het discriminerende verzoek ingaat en daarmee direct óf indirect meewerkt aan discriminatie. Wel is dit in 2023 een kleiner aandeel dan in de vorige landelijke monitor (2021/2022), waarin dit aandeel nog op 80% lag.

Hierbij moet nog wel de kanttekening gegeven worden dat wanneer de onderzoekers twijfelden in welke categorie de reactie te plaatsen was, altijd het voordeel van de twijfel gegeven is aan de bemiddelaar.

Meer bewustzijn dat het verzoek discriminerend is, wat zich niet een-op-een doorvertaalt in andere intenties.

In de tweede landelijke monitor (2021/2022) bleek uit ongeveer een kwart van de reacties dat de bemiddelaar zich bewust was van het feit dat het verzoek discriminerend was. Dit jaar is dat gestegen naar zo'n 37%. Het is dus aannemelijk dat het meegaan in discriminerende verzoeken niet (alleen) aan het gebrek aan bewustzijn ligt. Met andere woorden, een deel van de mensen weet dat het verboden is, maar doet het toch.

⁴⁵ De categorieën 'streng selectie' en 'aanbieding'.

Complexiteit van aantonen effectiviteit van beleid

Dat het bewustzijn lijkt te zijn gestegen en dat er een daling is van discriminatie bij de correspondentietesten, en een daling van het aantal verhuurbemiddelaars dat direct of indirect mee wil werken aan discriminatie kan verschillende oorzaken hebben. Eén van de mogelijkheden van deze positieve ontwikkeling is de invloed van beleid (zie paragraaf 2.1.3) waaronder de aanpak woondiscriminatie van het ministerie van Binnenlandse Zaken. De daadwerkelijke invloed van dit beleid waaronder de campagne 'Wijs discriminatie de deur' maar ook (de publiciteit rond) de Wet goed verhuurderschap, en de inspanningen van brancheorganisaties, op het handelen van de verhuurbemiddelaars is echter lastig te bepalen. Als wij afgaan op de reacties in de mystery calls, dan zien we dat zes van deze verhuurbemiddelaars aangeven dat zij gecontroleerd (kunnen) worden door de gemeente en/of overheid, en dat zij daar geen gedoe mee willen hebben. In twee gesprekken zegt de verhuurbemiddelaar kennis te hebben van onderzoeken en mystery calls over dit onderwerp. Eén keer wordt genoemd dat er een campagne tegen discriminatie op de huizenmarkt was.

Het kan natuurlijk zo zijn, dat verhuurbemiddelaars wel bewust zijn van de campagne, maar dit niet noemen in het gesprek met de fictieve verhuurder. Het effect van de campagne is hiermee niet vast te stellen. Hierbij moet vermeld worden dat het causaal verband aantonen tussen beleid (in dit geval in de vorm van een campagne) en bewustzijn, en vervolgens ook andere intenties en handelen zeer complex is.

Verschillende strategieën om de kern van het discriminerend verzoek te omzeilen

De gesproken verhuurbemiddelaars hanteren verschillende strategieën om het discriminerend karakter van de vraag te omzeilen, om de verhuurder van gedachten te laten veranderen of om de focus van het gesprek een andere kant op te sturen.

In de gesprekken proberen verhuurbemiddelaars soms de fictieve verhuurder **'gerust te stellen'** door de strenge selectieprocedure te benadrukken die zij hanteren. Soms zijn deze procedures dusdanig streng dat zij van de AVG niet mogen (hierover later meer).

Een strategie is ook het benadrukken dat 'er ook goede buitenlanders' zijn, soms in combinatie met dat 'Nederlanders ook niet altijd netjes zijn'.

Naast het benadrukken van achtergrondkenmerken die wel mogen/ relevant kunnen zijn bij verhuur (zoals hoogte van het inkomen, en de daaraan impliciet gekoppelde goede baan), worden ook **veel subjectieve en vage criteria** benoemd. Het belang van 'een goed gevoel', iemand 'in de ogen kunnen kijken', et cetera.

Kleiner maken van het discriminerend element in de vraag komt ook voor in de gesprekken. In dergelijke reacties gaan bemiddelaars voorbij aan het onwettelijke discriminatie-aspect, en maken vergelijkingen met persoonlijke voorkeuren als 'geen huisdieren in huis willen', of 'geen studenten' willen.

Het valt op dat (zowel in de correspondentietesten als in de mystery calls) er om meer informatie wordt gevraagd aan de potentiële bezichtiger dan volgens de AVG mag. Voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging zijn namelijk alleen naam en contactgegevens nodig. Kopieën van ID-bewijzen, werkgeversverklaringen, et cetera zijn allemaal niet nodig (en dus niet toegestaan).

Aanbevelingen voor vervolgonderzoek

Zeker met de invoering van de Wet goed verhuurderschap (per 1 juli 2023) is het belangrijk om de feitelijke discriminatie op de verhuurmarkt te blijven monitoren.

Voor meer inzicht in de effecten van de wet is alleen het onderzoeken van feitelijke discriminatie onvoldoende. Dit zal in samenhang moeten gebeuren met bijvoorbeeld analyses van de meldingen bij de gemeentelijke meldpunten. Maar ook analyses van de motiveringen van verhuurders en verhuurbemiddelaars richting afgewezen huurders. Daarnaast voltrekt de wet zich natuurlijk niet in een vacuüm. Er zullen andere economische en maatschappelijke ontwikkelingen zijn waarvan het mogelijk is dat die van invloed zijn op de feitelijke discriminatie.

Tot slot is het belangrijk om de bedoelde en onbedoelde gevolgen van de wet in zijn geheel te onderzoeken.

Bijlage 1 Geslaagde correspondentietesten

In de periode van januari 2023 tot april 2023 is er iedere twee weken een ronde met correspondentietesten uitgevoerd voor alle vijf de genoemde profielen (in testparen). In dit hoofdstuk beschrijven we de algemene resultaten die deze testen opgeleverd. Hoeveel testen zijn uitgevoerd, welk type woningen zijn getest en hoe ziet de geografische spreiding eruit van de uitgevoerde correspondentietesten? Deze algemene opbrengsten zijn relevant om de resultaten die in het volgende hoofdstuk beschreven staan te kunnen duiden.

Aantal geslaagde testen, unieke advertenties en unieke aanbieders

Er zijn uiteindelijk zeven rondes correspondentietesten uitgevoerd bij 3.251 advertenties. Het betrof in totaal minder unieke woningen (2.905) omdat sommige advertenties in verschillende rondes meermaals (122 advertenties 2 keer, 2 advertenties 3 keer, 1 advertentie 4 keer) zijn aangeschreven met een verschillend of eenzelfde profiel. In tabel 1 wordt het aantal geslaagde testen weergegeven per profiel. Van de 3.251 testen, bleken uiteindelijk 3.030 (93,2%) geslaagd. De niet-geslaagde testen betreffen voornamelijk advertenties die zijn verwijderd na de eerste reactie van het test- of controleprofiel, waarbij het andere profiel dus niet is getest. De verschillen in aantal tussen de profielen zijn marginaal. Het verhuuraanbod in de testen was uiteindelijk afkomstig van in totaal 1.019 unieke aanbieders.

Tabel 1 Overzicht aantal testen

Discriminatiegrond	Test	Aantal geslaagde testen
	Marokkaans klinkende mannaam vs Nederlands klinkende mannaam (MM)	632
Etnische achtergrond	Marokkaans klinkende vrouwenam vs Nederlands klinkende vrouwenam (MV)	625
	Pools klinkende mannaam vs Nederlands klinkende mannaam (PM)	633
Seksuele gerichtheid	Homoseksueel stel vs heteroseksueel stel (HO)	506
Gender	Nederlands klinkende vrouwenam vs Nederlands klinkende mannaam (NV)	634
Totaal		3.030

Type woning, huurprijs en woonoppervlakte

In deze paragraaf geven we meer informatie over het soort woningen die per profiel zijn getest, de gemiddelde huurprijs van deze woningen en de gemiddelde woonoppervlakte van de geteste woningen.

Type woning

De percentages naar type woning bij de verschillende profielen is vrijwel gelijk. Logischerwijze komt 'kamer' bij het profiel homoseksueel stel vrijwel niet voor, terwijl dit type woning bij de andere profielen bij ongeveer 5% is getest. Het meest getest zijn advertenties voor type woning 'appartement': bijna driekwart van alle testen. De advertenties hadden een gemiddelde huurprijs van € 1.313, een gemiddelde oppervlakte van 74 m² en de woningen hadden gemiddeld 2,8 kamers.

Tabel 2 Type woning per profiel

Type woning	HO %	MM %	MV %	PM %	NV %	Totaal
Appartement	75%	73%	76%	71%	74%	2.234
Huis	20%	18%	17%	18%	16%	536
Kamer	1%	4%	4%	6%	5%	130
Studio	4%	5%	3%	5%	5%	130

Huurprijs

Ook ten aanzien van de huurprijs van de geteste woningen, zien we gemiddeld geen (significant) verschil tussen de verschillende profielen (zie tabel 3). Logischerwijze zijn de gemiddelde huurprijzen van appartementen en huizen aanzienlijk (en significant) hoger dan de huurprijzen voor kamers en studio's, waarbij studio's ook weer gemiddeld ruim anderhalf keer zo duur zijn als kamers. We zien ook een significant verschil in de gemiddelde huurprijs tussen appartementen en huizen, waarbij huizen significant duurder zijn. Bij de selectie van advertenties zijn alleen woningen geselecteerd die voor maximaal € 2.000 werden aangeboden.

Tabel 3 Gemiddelde huurprijs woningen per profiel

Type woning	HO	MM	MV	PM	NV	Totaal
Appartement	€ 1.370	€ 1.359	€ 1.369	€ 1.344	€ 1.357	€ 1.359
Huis	€ 1.421	€ 1.412	€ 1.407	€ 1.449	€ 1.428	€ 1.424
Kamer	€ 567	€ 520	€ 526	€ 547	€ 523	€ 532
Studio	€ 869	€ 817	€ 728	€ 970	€ 793	€ 843
Gemiddelde	€ 1.352	€ 1.308	€ 1.322	€ 1.294	€ 1.298	€ 1.313

Woonoppervlakte

Wanneer we naar de gemiddelde woonoppervlakte van de te huur aangeboden objecten kijken, zien we wederom geen (significante) verschillen tussen de profielen. Logischerwijze hebben de aangeboden huizen het grootste woonoppervlak, gevolgd door de appartementen, studio's en als 'kleinste' object, de kamers. Waarbij de verschillen qua oppervlakte tussen de type woningen allemaal significant zijn.

Tabel 4 Gemiddelde woonoppervlakte (in m²) woningen per profiel

Type woning	HO	MM	MV	PM	NV	Totaal
Appartement	71	71	71	72	71	71
Huis	110	102	107	113	110	108
Kamer	25	18	17	24	21	21
Studio	32	28	28	35	28	30
Gemiddelde	77	72	73	74	73	74

Geografische spreiding

Als laatste gaan we in op de locatie van de via Pararius aangeboden huurwoningen. In de analyses maken we onderscheid of de woning zich bevindt in de G4 of niet. Van alle huurwoningen in Nederland bevindt 23% zich in een van deze steden.⁴⁶ In de eerste monitor bevond 37% van alle geteste huurwoningen zich in één van deze vier gemeenten. In de tweede monitor lag dat percentage

⁴⁶ Centraal Bureau voor de Statistiek (2020, 29 oktober). Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio. Statline. Geraadpleegd op 22 april 2022, van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?fromstatweb>.

iets lager (33,4%) en in deze derde monitor ligt het nog iets lager (en daarmee dichterbij het werkelijke percentage huurwoningen in de G4, namelijk 29,5%). In de tabel hieronder is te zien hoe de percentages G4 versus niet-G4 geteste huurwoningen zich verhouden ten opzichte van de vier testparen. Wanneer we de verschillende profielen bekijken zien we nergens een significante afwijking van het gemiddelde.

Tabel 5 Percentage woningen in de G4 en niet-G4 per profiel

Type woning	HO	MM	MV	PM	MV	Totaal
niet-G4	70,0%	73,4%	67,8%	71,6%	69,4%	70,5%
G4	30,0%	26,6%	32,2%	28,4%	30,6%	29,5%

Bijlage 2 Gespreksleidraad mystery calls

Tester: Goeiedag, u spreekt met [voornaam + achternaam]. Ik heb een appartement in <buurt>, maar ga binnenkort verhuizen naar het huis van mijn nieuwe vriend. Ik zou mijn appartement daarom graag verhuren. Het gaat om een appartement met twee slaapkamers en ik dacht aan een huurprijs van 1000 euro per maand. Ik ken echter weinig van de huurwetgeving af en zou daarom met een makelaar willen werken. Ik vraag me wel af hoeveel zoiets kost en hoe jullie te werk gaan. Ik bel daarom om wat vrijblijvende informatie in te winnen.

Verhuurbemiddelaar: *Antwoord gegeven door de makelaar.*

De tester luistert dan eerst naar de uitleg van de verhuurbemiddelaar. De tester klinkt geïnteresseerd en stelt eventueel een aantal korte bijvragen ter informatie.

Tester:

Ok, dat klinkt goed. [men geeft de indruk dat de beller echt geïnteresseerd is]. Ik heb wel nog een bijkomende vraag. [Stilte, men wordt hier wat onwennig/minder zakelijk] Ik wil dat mijn appartement goed onderhouden wordt. Vrienden van mij hebben slechte ervaringen gehad met buitenlanders. Zou het daarom mogelijk zijn om niet te verhuren aan buitenlanders; van die Marokkanen, Turken en Polen?

Verhuurbemiddelaar: *Antwoord gegeven door de makelaar.*

Tester:

Ok, bedankt voor de informatie. Het is nu allemaal veel duidelijker voor me. Ik ga alles nog even laten bezinken en ik laat nog iets weten als ik met jullie wil samenwerken.

Bijlage 3 Tekstbericht voorbeelden

Hieronder staan vier voorbeelden van berichten die we als reactie hebben verstuurd. De eerste twee berichten zijn gebruikt voor de eenpersoons test- en controleprofielen (testen op behandeling van niet van origine Nederlands klinkende namen). Het derde en vierde bericht hieronder hebben we ingezet voor de testen met het homoseksuele koppel en worden ondertekend door twee namen, zijnde twee mannennamen of een mannen- en vrouwennaam.

De teksten bestaan uit drie componenten: aanhef, vraag en afsluiting. Ieder component van het bericht hebben we over alle in totaal 48 profielen aselekt toegewezen. Eventueel mogelijke verschillende interpretaties over de 'netheid' van een bericht door een aanbieder, wat van invloed kan zijn op de uitnodigingskans, is hierdoor random verdeeld over alle profielen zodat het geen invloed kan hebben op de resultaten van een specifiek profiel.

1. *Hallo,*
Ik ben erg geïnteresseerd in deze woning en zou deze graag komen bezoeken.
Is dat mogelijk?
Vriendelijke groeten,
{voornaam + achternaam}
2. *Beste,*
Ik ben op zoek naar een woning en zag deze advertentie. Zou ik mogen komen bezichtigen?
Groeten,
{voornaam + achternaam}

3. *Hallo,*
Mijn man en ik zouden graag deze woning bezichtigen. Is dat mogelijk? We horen graag van u.
Groet,
{voornaam + voornaam achternaam}
4. *Goedemorgen {of Goedemiddag/Goedenavond, afhankelijk van tijdstip},*
Mijn echtgenoot en ik zijn op zoek naar een woning. Zouden we een keer kunnen komen kijken?
Met vriendelijke groeten,
{voornaam + voornaam achternaam}

Bijlage 4 Codenummers correspondentietesten

Hieronder staat de lijst van de codes die gebruikt zijn om alle ontvangen berichten (e-mails, voicemailen en sms-berichten) te categoriseren. De codes 4, 5 en 6 zijn de 'positieve reacties' en worden gezien als een 'uitnodiging'. De codes zijn gelijk aan de codes gebruikt in de eerste monitor discriminatie bij woningverhuur en zijn gebaseerd op onderzoek door Prof. Dr. Pieter-Paul Verhaeghe van de Vrije Universiteit Brussel en gespecialiseerd in correspondentietesten bij woningverhuur.

Codenummer	Uitleg
1	Bezoeken zijn momenteel niet mogelijk.
2	Kandidaat werd om aanvullende informatie gevraagd, geen afspraak voor een bezichtiging.
3	Kandidaat werd gevraagd om contact op te nemen, maar nog geen zekerheid of bezichtiging mogelijk is.
4	Kandidaat werd om aanvullende informatie gevraagd en uitgenodigd voor een bezichtiging.
5	Kandidaat werd gevraagd om contact op te nemen om een afspraak voor een bezichtiging in te plannen.
6	Kandidaat werd uitgenodigd om de woning te bezoeken.
7	Men wil niet aan de kandidaat verhuren.
8	De woning is niet langer te huur.
9	Opvolgmail met info over andere panden.
10	Geen antwoord ontvangen.
11	Anders.

Bijlage 5 Literatuur

Andriessen, I. en Wittebrood, K. (2021). *Discriminatie op de woningmarkt. Een praktijkgericht onderzoek naar de aanpak van discriminatie op de particuliere huurwoningmarkt*. Verwey-Jonker Instituut: Utrecht.

Andriessen, I. et al. (2020). *Ervaren Discriminatie in Nederland II*. Den Haag: Sociaal Cultureel Planbureau.

Artikel 1 van de Grondwet, Algemene Wet Gelijke Behandeling en Wet Gelijke Behandeling Handicap/Chronische Ziekte.

Banton, M. (1997). The ethics of practice-testing. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 23, pp: 413-420.

Autoriteit Persoonsgegevens (z.d.). *Gegevens over uw inkomen opvragen*. Verkregen via <https://autoriteitpersoonsgegevens.nl/themas/financien/inkomen-en-kredietwaardigheid/gegevens-over-uw-inkomen-opvragen>

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

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

Centraal Bureau voor de Statistiek (2020, 29 oktober). Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio. Statline. Geraadpleegd op 22 april 2022, van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?fromstatweb>.

Coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' (2021).

Ghekiere, A., Martiniello, B. & Verhaeghe, P.P. (2022). Addressing methodological assumptions of correspondence tests when measuring discrimination.

Hoogenbosch, A. en Dibbets, A. (2019). 'Normale verhuurders willen normale huurders'. *Veldverkenning discriminatie bij woningverhuur*. RADAR: Rotterdam.

Hoogenbosch, A. en Fiere, B. (2021). *Gelijke kansen op een huurwoning in Nederland? Monitor discriminatie bij woningverhuur*. Art.1/RADAR: Rotterdam.

Hoogenbosch, A., Tierolf, B., Sikkema, M., Kwakernaak, M., & Mesic, A. (2022). *Monitor discriminatie bij woningverhuur 2022*. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.

Hoogenbosch, A. en Fiere, B. (2021). *Gelijke kansen op een huurwoning in Nederland? Monitor discriminatie bij woningverhuur*. Rotterdam: Art.1/RADAR.

Martiniello, B. and Verhaeghe, P.P. (2022) Signaling ethnic-national origin through names? The perception of names from an intersectional perspective. *Plos One*.

Ollongren, K. (2021). Kamerbrief: Discriminatie op de woningmarkt; uitkomsten onderzoek en vervolg. Kenmerk: 2021-0000215787.

Pararius (2021). *Persbericht: Vrije sector huurprijzen weer in de lift*. Gepubliceerd op website op 14-10-2021. Geraadpleegd op 25-03-2022 via <https://www.pararius.nl/nieuws/vrije-sector-huurprijzen-weer-in-de-lift>

Riach, P. A. & Rich, J. (2004). Deceptive field experiments of discrimination: Are they ethical? *Kyklos*, 57, pp: 457-470.

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

Veenman, J. (2003). Discriminatie op de arbeidsmarkt. De resultaten van Nederlands onderzoek. *Beleid en Maatschappij*, 30(2):90-100

Verstaete, J. en Verhaeghe, P.P. (2019). Ethnic discrimination upon request? Real estate agents' strategies for discriminatory questions of clients. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35, pp: 703-721.

Verstaete, J. en Verhaeghe, P.P. (2019). Ethnic discrimination upon request? Real estate agents' strategies for discriminatory questions of clients. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35, pp: 703-721.

Simeon, L, et al. (2010) *"Situation testing" Discrimination in access to employment based on ILO methodology*, International Migration Programme, International Labour Office (ILO) Geneva.

Zschirnt, E. (2016). Revisiting ethics in correspondence testing. Working paper series, nr.8, NCCR On the Move.

Zschirnt, E. (2019). Revisiting ethics in correspondence testing: an update. *Research Ethics*, pp: 1-21.

COLOFON

Opdrachtgever	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Auteurs	Drs. A.E. Britt Drs. B. Tierolf A.L.I.I. Hoogenbosch, MSc M.J. Verstappen, MSc Y. Dusault, MSc D.M.M.A. Yassine, MSc
Met medewerking van	M. Messelink, F. Beenen, M. Driessen, E. van Malsen, M. van Heusden, H. van Eijk, S. Kersbergen, L. Aboutaleb, M. Versteeg, N. de Wringer, H. Scheeren
Foto omslag	123rf - Auremar
Uitgave	Verwey-Jonker Instituut Giessenplein 59 C 3522 KE Utrecht T (030) 230 07 99 E secr@verwey-jonker.nl I www.verwey-jonker.nl

De publicatie kan gedownload worden via onze website:
<http://www.verwey-jonker.nl>

ISBN 978-94-6409-245-5

© Verwey-Jonker Instituut, Utrecht, juli 2023.

Het auteursrecht van deze publicatie berust bij het Verwey-Jonker Instituut. Gedeeltelijke overname van teksten is toegestaan, mits daarbij de bron wordt vermeld. The copyright of this publication rests with the Verwey-Jonker Institute. Partial reproduction of the text is allowed, on condition that the source is mentioned.