

# Monitor discriminatie bij woningverhuur 2022

Arwen Hoogenbosch, Bas Tierolf, Marte Sikkema,  
Maarten Kwakernaak, Amella Mesic



# Monitor discriminatie bij woningverhuur 2022

Auteurs

Arwen Hoogenbosch

Bas Tierolf

Marte Sikkema

Maarten Kwakernaak

Amella Mesic

Met dank aan

Aysa da Costa, Eva van Malsen,

Leander de Vos, Marit Verstappen,

Mirjam Konings, Viève Buijs en Zoë Zurn

Utrecht, mei 2022



# Inhoud

Samenvatting	4	5 Resultaten correspondentietesten	23
Resultaten correspondentietesten	4	5.1. Netto-discriminatiegraad	23
Resultaten mystery calls	6	5.2. Uitnodigingskansen	26
Conclusie	7	5.3. Aanvullende analyses	27
		5.4. Vergelijking tussen de eerste en tweede monitor	29
<b>1 Inleiding</b>	<b>8</b>	<b>6 Deelconclusie correspondentietesten</b>	<b>31</b>
<b>2 Achtergrond</b>	<b>10</b>	<b>Deelonderzoek B: Mystery calls</b>	<b>33</b>
2.1. Discriminatie bij woningverhuur	10	<b>7 Onderzoeksopzet mystery calls</b>	<b>34</b>
2.2. Objectieve discriminatie meten met praktijktesten	11	7.1. Uitvoering van de calls	34
2.3. De intentie tot discrimineren meten met mystery calls	12	7.2. Selectie van de woningbemiddelaars	34
2.4. Ethische afwegingen	13	7.3. Analyse van de gesprekken	35
<b>Deelonderzoek A: Correspondentietesten</b>	<b>14</b>	<b>8 Resultaten mystery calls</b>	<b>36</b>
<b>3 Onderzoeksopzet correspondentietesten</b>	<b>15</b>	8.1. Resultaten en percentages	36
3.1. Uitvoering van de testen	15	8.2. Kwalitatieve analyses	37
3.2. Profielen	15	<b>9 Deelconclusie mystery calls</b>	<b>41</b>
3.3. Aantal testen, power en testrondes	16	<b>10 Conclusie monitor discriminatie 2022'</b>	<b>42</b>
3.4. Selectie van advertenties	16	Bijlage 1 Tekstbericht voorbeelden	46
3.5. Verwerking van de reacties	16	Bijlage 2 Codenummers correspondentietesten	47
3.6. Analyse van de reacties	17	Bijlage 3 Gespreksleidraad mystery calls	48
3.7. Kanttekeningen	19	Bijlage 4 Mogelijkheden verstrekken resultaten monitor op niveau van individuele aanbieders	49
<b>4 Geslaagde correspondentietesten</b>	<b>20</b>		
4.1. Aantal geslaagde testen, unieke advertenties en unieke aanbieders	20		
4.2. Type woning, huurprijs en woonoppervlakte	21		
4.3. Geografische spreiding	22		
4.4. Leden versus niet-leden van branches	22		

# Samenvatting

Dit rapport presenteert de resultaten van de tweede monitor discriminatie bij woningverhuur. Net als in de eerste monitor (2021) onderzochten we voor deze monitor in hoeverre mensen met een niet-Nederlands klinkende naam dezelfde kansen hebben op een bezichtiging van een huurwoning als mensen met een Nederlands klinkende naam. En of stellen bestaande uit twee mannen (met Nederlands klinkende namen) dezelfde kans hebben voor een bezichtiging als stellen bestaande uit een man en vrouw (beide met Nederlands klinkende namen). Ook toetsten we de bereidheid van woningbemiddelaars om mee te werken aan een discriminerend verzoek van een (fictieve) verhuurder.

Als **methode** hebben we correspondentietesten en mystery calls gebruikt.

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 of Pools klinkende mannen- of vrouwen naam (testprofiel), het andere profiel had een Nederlands klinkende naam (controleprofiel). Vervolgens vergeleken we alle 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 (bestaande uit twee typische mannennamen) en heteroseksuele koppels (bestaande uit een typische mannennaam en een typische vrouwen naam) in. 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 woningbemiddelaar om mee te bewegen met een discriminerend verzoek van een fictieve verhuurder. Acteurs belden met woningbemiddelaars 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, correspondentietesten en mystery calls, lijken wederom goede instrumenten om deze structurele ongelijkheid in Nederland in kaart te brengen. Wel is het van belang om te realiseren dat de methoden slechts een indicatie geven van discriminatie in deze fase van het verhuurproces. Discriminatie na het bezichtigingsmoment is in dit onderzoek niet meegenomen, evenals discriminatie op de koopwoningmarkt.

## Resultaten correspondentietesten

In de periode van oktober 2021 tot maart 2022 voerden we in totaal 3.283 correspondentietesten, uit verspreid over de vier verschillende profielkoppels. De resultaten staan hieronder weergegeven.

*Significante nadelige behandeling van niet-Nederlands klinkende namen*

- Profielen met een **Marokkaans klinkende mannennaam** hebben een 23% (significant,  $p < 0,001$ ) lagere kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging dan profielen met een Nederlands klinkende mannennaam.

- Profielen met een **Marokkaans klinkende vrouwen naam** hebben een 22% (significant,  $p < 0,001$ ) lagere kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging dan profielen met een Nederlands klinkende vrouwen naam.
- Wanneer we de profielen met een **Marokkaans klinkende mannen- en vrouwen naam** combineren, is er sprake van (significante) ongelijke behandeling van 22% ( $p < 0,001$ ).
- Profielen met een **Pools klinkende mannen naam** hebben een 11% (significant,  $p < 0,05$ ) lagere kans om uitgenodigd te worden voor bezichtiging dan profielen met een Nederlands klinkende mannen naam.

Doordat er eerst met het testprofiel (Marokkaans/Pools klinkend) is gereageerd en ongeveer drie uur later met het controleprofiel (Nederlands klinkend), zou het testprofiel een uitnodigingsvoordeel moeten hebben ten opzichte van het controleprofiel, aangezien je in veel gevallen meer kans hebt om uitgenodigd te worden als je eerder reageert. Hierdoor kan er sprake zijn van een onderschatting van de bovenstaande resultaten.

### Vrouwen minder kans om uitgenodigd te worden

Ondanks dat we geen gepaarde testen hebben uitgevoerd waarin we vrouwen namen en mannen namen met elkaar vergelijken kunnen we het totaal aantal uitnodigingen van de profielen met elkaar vergelijken. We zien 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 worden uitgenodigd dan de mannelijke profielen.

### Beoordeling homoseksuele mannen stel

De resultaten van de testen waarbij we homoseksuele koppels vergelijken met heteroseksuele koppels suggereren dat homoseksuele koppels meer kans hebben om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging dan heteroseksuele koppels (netto-discriminatiegraad is significant met -10%,  $p < 0,05$ ). Deze voordelige behandeling van homoseksuele stellen moet echter met voorzichtigheid worden geïnterpreteerd, omdat de reactie op advertenties door de testkoppels met homoseksuele stellen, ongeveer drie uur eerder is uitgegaan dan de reactie van het controlekoppel met het heterostel. Deze bevoordeling kan dus ook te maken hebben met het principe 'wie het eerst komt wie het eerst maalt'.

### Uitsplitsing G4 versus 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 dat in dorpen en steden buiten de G4 alleen de Marokkaans klinkende profielen significant minder vaak uitgenodigd worden (netto-discriminatiegraad bij Marokkaans klinkende mannen van 33%,  $p < 0,001$ ; Marokkaans klinkende vrouwen van 30%,  $p < 0,01$ ; en Marokkaans klinkende namen gecombineerd van 32%,  $p < 0,001$ ). Binnen de G4 is er voor geen enkel profiel een verschil in behandeling tussen de test- en controleprofielen.

## Leden van branches

Ook hebben we de resultaten van de Marokkaans klinkende profielen gecombineerd uitgesplitst tussen leden en niet-leden van brancheorganisaties (NVM, VBO, Vastgoed Pro, Vastgoed Belang<sup>1</sup>, IVBN, VGM NL). In vergelijking zien we in deze resultaten bij niet-leden een hogere netto-discriminatiegraad (27%) dan bij leden van brancheorganisaties (13%). Het verschil tussen deze netto-discriminatiegraden is significant ( $p < 0,05$ ), wat betekent dat profielen met een Marokkaans klinkende mannen- of vrouwen naam vaker worden benadeeld door niet-leden. Ook zien we dat alle test- en controleprofielen tezamen genomen, een significant grotere kans hebben om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging door leden van brancheorganisaties (21,1% tegenover 16,6% bij niet-leden,  $p < 0,01$ ).

## Vergelijking met eerste monitor

De verschillen tussen de testen uitgevoerd voor de eerste monitor in 2020 en de testen uitgevoerd voor deze monitor in 2021/2022, laten zien dat er in de resultaten van deze monitor een sterker verschil is in behandeling tussen de test- en controleprofielen. Zo was de netto-discriminatiegraad bij de Marokkaans klinkende man 12% in de eerste monitor en 23% in deze tweede monitor. Voor de Pools klinkende mannen naam was dat respectievelijk 8% en 11%. In de eerste monitor was voor het profiel met de Marokkaans klinkende vrouwen naam geen significant verschil met 7% netto-discriminatiegraad, in deze tweede monitor is er wel sprake van significante ongelijke behandeling van de Marokkaans klinkende vrouwen namen ten opzichte van de Nederlands klinkende vrouwen namen met een netto-discriminatiegraad van 22%. Het verschil in netto-discriminatiegraden tussen de eerste en tweede monitor voor de Marokkaans klinkende vrouwen naam is bovendien significant, wat wil zeggen dat deze groep vrouwen nadeliger behandeld werd tijdens de testen uitgevoerd in 2021/2022 ten opzichte van 2020. Ook zagen we in de eerste monitor geen significant verschil in uitnodigingskansen tussen mannen<sup>2</sup> en vrouwen<sup>3</sup>, terwijl we dat

wel kunnen vaststellen in deze tweede monitor met een uitnodigingskans voor mannen van 18% en 14% voor vrouwen. Als mogelijke verklaring voor de toename van discriminatie zien wij de toegenomen krapte bij woningverhuur in 2021/2022 ten opzichte van 2020, mogelijk als gevolg van de coronacrisis. De resultaten doen vermoeden dat krapte op de huurwoningmarkt de kans op discriminatie doet toenemen, maar naar dit verband is in deze monitor geen onderzoek gedaan. Een mogelijk vervolgonderzoek zou dat kunnen uitwijzen.

## Resultaten mystery calls

In februari 2022 voerden we 193 mystery calls uit.

De resultaten van de gesprekken geven de volgende percentages:

- Bij 16% van de calls wilde de woningbemiddelaar **niet meewerken** aan het discriminerende verzoek van de fictieve verhuurder.
- Bij 35% van de calls toonde de woningbemiddelaar zich **duidelijk bereid** om mee te werken aan het discriminerende verzoek en kandidaten uit te sluiten op basis van afkomst.
- Bij 34% van de calls lag de nadruk in de reactie van de woningbemiddelaar op de **keuzevrijheid** van de verhuurder. Het discriminerende verzoek werd niet sterk afgekeurd en zodoende kan de discriminatie gefaciliteerd worden.
- Bij 12% van de calls gaf de woningbemiddelaar aan te selecteren op basis van criteria die mensen **indirect** kunnen **discrimineren**, omdat ze vooroordelen in de hand werken.
- Bij de overige 4% van de calls werd geen, of geen duidelijke reactie gegeven op het discriminerende verzoek.

Wanneer we de resultaten van de 193 geslaagde calls uitsplitsen naar leden (106) van brancheorganisaties en niet-leden (87) zien we bovendien voor zowel leden als voor niet-leden vergelijkbare resultaten.

Verder analyseerden we:

- Woningbemiddelaars gebruikten bij 26% van alle calls het woord discriminatie (of soortgelijks) en waren zich ervan bewust dat het verzoek discriminerend was.
- Van de 35% bemiddelaars (67) die duidelijk bereid waren om mee te werken aan het discriminerende verzoek, toonden er 20 (30%) zich bewust dat dit verzoek verboden of discriminerend was.
- Woningbemiddelaars passen verschillende strategieën toe om potentiële huurders uit te sluiten (op basis van veronderstelde etniciteit).

De resultaten van de mystery calls die we dit jaar voerden, lijken **eenzelfde beeld** te laten zien als in de eerste monitor discriminatie bij woningverhuur.

## Conclusie

Op basis van de resultaten uit deze monitor kunnen we concluderen - net als in de eerste monitor – 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 niet-Nederlands klinkende naam structureel minder kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging van een huurwoning. Niet alleen hebben personen met een niet-Nederlands klinkende naam een lagere kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging, ook laten de resultaten zien dat vrouwen minder kans hebben om uitgenodigd te worden dan mannen. Ook is een groot deel van de woningbemiddelaars bereid om (bewust) mensen met een niet-Nederlandse achtergrond direct of indirect uit te sluiten voor verhuring wanneer een verhuurder daar om vraagt.

# 1 Inleiding

Anno 2022 is het vinden van een goede en betaalbare woning voor veel mensen zó lastig, dat men spreekt van een wooncrisis. Naast dat het voor starters moeilijk is om een betaalbare woning te vinden, kan het voor sommige mensen nog lastiger zijn om een woning te vinden doordat zij een groter risico lopen op discriminatie bij het verkrijgen van een woning. Het kabinet zet zich in om (kansen) ongelijkheid aan te pakken op het terrein van wonen en besteedt expliciet aandacht aan het tegengaan van niet-toegestane ongelijke behandeling – discriminatie – op de huurmarkt.<sup>1</sup>

In 2021 publiceerde Art.1/RADAR de *eerste monitor* discriminatie bij woningverhuur.<sup>2</sup> Deze eerste landelijke monitor laat aan de hand van praktijktests met fictieve huurders zien dat personen met namen die niet van origine Nederlands klinken, significant minder vaak worden uitgenodigd voor een bezichtigingsmoment voor een huurwoning dan mensen met van origine Nederlands klinkende namen. Het gaat hierbij om woningen die zowel door grote, als kleine particuliere verhuurders worden 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 voordoen als verhuurder, zogenaamde mystery calls, dat veel woningbemiddelaars bereid waren om direct of indirect mee te werken aan een discriminerend verzoek van een (fictieve)

klant. Naast deze monitor verkende Art.1/RADAR de mogelijkheden om resultaten van monitoring aan de hand van praktijktesten te kunnen opvolgen op het niveau van de individuele aanbieder. Een van de mogelijkheden die in het rapport benoemd wordt, is het inzetten van resultaten voor dossieropbouw over discriminerende aanbieders door antidiscrimatievoorzieningen. Deze dossiers zouden vervolgens de aanleiding kunnen vormen voor een 'sensibiliserend' gesprek.<sup>3</sup>

De resultaten van de eerste monitor vormden de aanleiding voor de toenmalige minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om de aanpak van discriminatie op de woningmarkt te intensiveren, onder andere door in te zetten op bewustwording, handhaving en regulering. Ook kondigde de toenmalige minister aan om een opvolging te doen van de landelijke monitor.<sup>4</sup> Het rapport dat voor u ligt is hiervan het resultaat en vormt de *tweede monitor discriminatie* bij woningverhuur.

In dit rapport presenteren we de resultaten die door middel van dezelfde onderzoeksmethoden als in de eerste monitor (praktijktesten en mystery calls) zijn verkregen en die laten zien in hoeverre discriminatie op basis van etniciteit en seksuele gerichtheid in Nederland bij woningverhuur voorkomt. Deze resultaten verkregen we in de periode van oktober 2021 tot maart 2022. We vergelijken in deze monitor bovendien de resultaten tussen de twee monitors. Daarnaast hebben we op aanbeveling van de verkenning naar vervolgmogelijkheden, uitgezocht in hoeverre het mogelijk is om resultaten van praktijktesten

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

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

3 Van Bon, S., Bonneur, J., Fiere, B., en Hoogenbosch, A. (2021). *Aanpak discriminatie bij woningverhuur. Verkenning van acties naar aanleiding van praktijktesten en mystery calls*. Art.1/RADAR: Rotterdam.

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



ook voor dossieropbouw door antidiscriminatievoorzieningen in te zetten. We hebben daarbij gekeken of het AVG-technisch mogelijk is om dergelijke resultaten te delen. We zijn hierbij niet ingegaan op de ethische kanten van dit vraagstuk.

### Leeswijzer

Het onderzoek voor deze monitor is opgebouwd uit twee delen. Deelonderzoek A en deelonderzoek B. Deze deelonderzoeken hebben betrekking op de methoden die ingezet zijn om discriminatie bij woningverhuur te kunnen meten. In deelonderzoek A wordt objectieve discriminatie onderzocht aan de hand van correspondentietesten. In deelonderzoek B is onderzocht in hoeverre woningbemiddelaars geneigd zijn om huurkandidaten uit te sluiten voor verhuur door middel van mystery calls. De resultaten uit de verkenning over het delen van resultaten met antidiscriminatievoorzieningen presenteren we in de bijlage 4.

Het rapport bestaat uit tien hoofdstukken. Na deze inleiding presenteren we in hoofdstuk 2 de achtergrond van dit onderzoek. Het gaat in op het onderwerp discriminatie bij woningverhuur en de ingezette methoden voor dit onderzoek, namelijk praktijktesten (in de vorm van correspondentietesten) en mystery calls. Hierna volgen vier hoofdstukken (hoofdstuk 3, 4 5 en 6) over de aanpak en resultaten van deelonderzoek A: de correspondentietesten. We sluiten dit deelonderzoek af met een deelconclusie in hoofdstuk 6. De hoofdstukken 7, 8 en 9 hebben betrekking op deelonderzoek B: de mystery calls. Ondanks dat in beide delen van het rapport er deelconclusies zijn, sluiten we het rapport af met een algemene conclusie in hoofdstuk 10. 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 5 en 8 en in de conclusies. In bijlage 4 zijn de resultaten te vinden van de verkenning over het delen van monitoringsresultaten met antidiscriminatievoorzieningen.

## 2 Achtergrond

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

### 2.1. Discriminatie bij woningverhuur

Bijna 14% van alle woningen in Nederland wordt verhuurd door een bedrijf, een institutioneel belegger of (in de meeste gevallen) een particulier die één woning voor verhuring aanbiedt.<sup>5</sup> Het verhuren van een huurwoning aan een nieuwe huurder kan een verhuurder zelf regelen of met tussenkomst van een bemiddelaar (cq. makelaar). In het afgelopen jaar is duidelijk geworden dat er een groot tekort is aan (betaalbare) woningen en dat er voor iedere woning veel animo is. Verhuurders en bemiddelaars hebben soms wel keuze uit een honderdtal woningzoekenden voor die ene woning.

<sup>5</sup> CBS Statline (2021). Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio. Gewijzigd op: 5 november 2021.

#### 2.1.1. Wat is discriminatie bij woningverhuur?

Verhuurders en huurwoningbemiddelaars (hierna schrijven we over 'aanbieders' om beide categorieën aan te duiden) kunnen hun keuze voor een huurder baseren op wettelijke toegestane criteria zoals inkomensniveau. In de Nederlandse wet is vastgelegd dat aanbieders van woningen woningzoekenden niet van elkaar mogen onderscheiden op basis van hun herkomst of huidskleur, geslacht of genderidentiteit, seksuele gerichtheid, politieke overtuiging, godsdienst, levensovertuiging, burgerlijke staat en nationaliteit. Wanneer er een 'objectieve rechtvaardiging' van toepassing is, is het in een beperkt aantal gevallen wel toegestaan om een uitzondering op deze regels te maken. Zo is er een uitzondering voor woningen met een duidelijk privé karakter: bijvoorbeeld wanneer een hospita een kamer in haar woning alleen aan een vrouw wil verhuren. Deze uitzonderingsregel geldt niet voor onderscheid op basis van de grond 'ras' (herkomst/huidskleur). Dat is nooit toegestaan.

#### 2.1.2. Context waarbinnen discriminatie plaatsvindt

Uit onderzoek naar discriminatie op de arbeidsmarkt weten we dat krapte aan de kant van aanbod discriminatie kan doen toenemen.<sup>6</sup> In het geval van woningverhuur, heeft de aanbieder van een woning, net als een werkgever in veel gevallen, een machtspositie en kan hij of zij zijn of haar keuze baseren op eigen voorkeuren, waarbij ook niet-toegestane criteria leidend kunnen zijn.<sup>7</sup> Bij woningverhuur maakt een aanbieder de inschatting of een huurder 'betrouwbaar' is, wat in dit verband betekent: het kunnen opbrengen en het op tijd betalen van de huur; het netjes houden van de woning; en het niet

<sup>6</sup> Veenman, J. (2003). Discriminatie op de arbeidsmarkt. De resultaten van Nederlands onderzoek. *Beleid en Maatschappij* 30(2), 90–100.

<sup>7</sup> Zoals opgenomen in Artikel 1 van de Grondwet, Algemene Wet Gelijke Behandeling en Wet Gelijke Behandeling Handicap/Chronische Ziekte.

starten van malafide zaken in de woning. Aanbieders kunnen op voorhand bepaalde mensen uitsluiten vanwege hun veronderstelde groepsidentiteit waarover negatieve vooroordelen en stereotypen bestaan ten aanzien van hun betrouwbaarheid.<sup>8</sup> Daarnaast komt discriminatie op dit terrein ook op subtielere manieren tot uiting. Het kan het resultaat zijn van onbekendheid met regelgeving en anti-discriminatie principes. Men kan bijvoorbeeld het idee hebben dat een verhuring gaat om iemands eigendom waarbij hij of zij zelf kan bepalen wie daarin komt te wonen. Ook kan discriminatie subtiel tot uiting komen door bevooroordeelning van mensen die tot de 'norm' behoren waarover juist positieve vooroordelen bestaan en die in veel gevallen gelijkenis tonen met de kenmerken van een aanbieder. Zij worden sneller als betrouwbare ('normale') huurders ingeschat waaraan minder hoge risico's kleven of aan wie de woning gegund wordt vanwege hun 'leuke voorkomen'. Alhoewel deze subjectieve oordeelvorming vaak onbewust is en wordt geleid door het 'onderbuikgevoel', heeft dit wel tot gevolg dat juist de mensen die niet tot de norm behoren buiten de boot vallen.<sup>9</sup>

Het baseren van keuzes op niet-toegestane criteria komt met name voor bij kleine, particuliere verhuurders. Deze aanbieders ervaren de risico's op een niet-betrouwbare huurder als groot. Zij hebben slechts één of twee woning(en) voor de verhuur, en hebben daar veel kapitaal in geïnvesteerd. Een slecht uitgekakte verhuring kan gevolgen hebben voor deze bron van inkomsten. Ook kunnen kosten om illegale zaken in de woning op te rollen worden verhaald op de verhuurder.<sup>10</sup>

8 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.

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

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

## 2.2. Objectieve discriminatie meten met praktijktesten

Bij het onderzoeken van discriminatie kan er gekeken worden naar ervaren discriminatie en objectieve discriminatie. Ervaren discriminatie wordt onderzocht aan de hand van het gevoel of de perceptie van mensen. Dit betreft de mate waarin zij ervaren dat zij negatief bejegend, of ongelijk behandeld worden. Het gaat dan nadrukkelijk om de perceptie van mensen zelf, wat in sommige gevallen niet betekent dat er feitelijk ook gediscrimineerd is. Het Sociaal en Cultureel Planbureau onderzocht in 2018 aan de hand van een vragenlijst de ervaren discriminatie bij het zoeken van huurwoning. Hieruit kwam naar voren dat één op de drie woningzoekenden vermoedens had hierbij gediscrimineerd te worden op basis van hun afkomst of beperking/chronische ziekte.<sup>11</sup>

In de monitor die voor u ligt, worden geen resultaten van ervaren discriminatie, maar van objectieve discriminatie gepresenteerd. Hiermee bedoelen wij discriminatie die vastgesteld kan worden aan de hand van objectieve criteria en die onderzocht kan worden door middel van praktijktesten. In deze paragraaf beschrijven we wat er wordt verstaan onder praktijktesten en wat de kanttekeningen zijn bij deze methode.

### 2.2.1. Praktijktesten

Bij praktijktesten is het doel om selectieprocessen te meten die in de praktijk plaatsvinden. Praktijktesten zijn een experimentele methode waarbij men nagaat of en in welke mate twee of meerdere quasi-identieke kandidaten ongelijk behandeld worden. Wanneer deze testen alleen schriftelijk worden uitgevoerd en zonder direct persoonlijk contact tussen de tester en geteste, worden dit correspondentietesten genoemd. In het geval van deze monitor

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

gaat het om gepaarde correspondentietesten die de (on)gelijke behandeling meten in uitnodigingen voor bezichtigingsmomenten voor te huur aangeboden woningen. Hierbij worden met een test- en een controleprofiel op eenzelfde huurwoningadvertentie gereageerd waarna we de reactie analyseren die we terugkrijgen van de aanbieder van de huurwoning. Het test- en controleprofiel verschillen alleen van elkaar op de te onderzoeken variabele. Wanneer er een groot aantal testen wordt uitgevoerd, kan er objectief vastgesteld worden of er sprake is van een systematisch patroon van (on)gelijke behandeling tussen het test- en controleprofiel en dus of de gekozen variabele invloed heeft op de kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtigingsmoment. Het vaststellen van discriminatie op het niveau van de individuele aanbieder ligt ingewikkelder. Dit komt doordat er ook sprake kan zijn van toeval en onbedoelde ongelijke behandeling door de aanbieder. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer toevallig een reactie van het testprofiel in de spam-inbox van de aanbieder terecht is gekomen en de reactie van het controleprofiel niet.

### 2.2.2. Kanttekeningen bij correspondentietesten

Een kanttekening bij deze methode binnen de context van woningverhuur is dat het nadrukkelijk gaat om (on)gelijke behandeling in de uitnodiging voor een bezichtigingsmoment voor een beschikbare huurwoning. We weten echter dat het proces van selectie van een huurder verschillende stappen doorloopt en dat er ook in latere stappen veel ruimte is voor een aanbieder om te selecteren op basis van in de wet beschermde kenmerken.<sup>12,13</sup> Ook de resultaten van mystery calls in de voorgaande en huidige monitor laten deze stappen zien en bieden inzicht in de gang van zaken dat, ondanks goede bedoelingen van de

bemiddelaar om geen onderscheid te maken tussen kandidaten, de uiteindelijke keuze voor een huurder vaak bij de verhuurder ligt. Deze keuze kan gebaseerd zijn op (onbewuste) vooroordelen ten aanzien van kandidaat-huurders die een bepaalde achtergrond hebben. Een andere kanttekening bij deze methode is dat het uit de test zelf niet duidelijk wordt waarom iemand de voorkeur geeft voor het ene profiel ten opzichte van het andere profiel. Er is dus niet te achterhalen waarom iemand ongelijk behandelt.

## 2.3. De intentie tot discrimineren meten met mystery calls

Mystery calls zijn een methode om de discriminerende intentie van dienstverlenende organisaties in kaart te brengen. Bij een mystery call belt een persoon eenmalig naar een dienstverlenende organisatie (in het geval van dit onderzoek een bemiddelaar/makelaar) waarbij deze persoon zich voordoet als een potentiële klant (een huurder). Tijdens de call toetst de fictieve huurder of de bemiddelaar/makelaar ingaat op een discriminerend verzoek. Door deze calls op grote schaal uit te voeren, kunnen we onderzoeken in hoeverre bemiddelaars/makelaars structureel bereid zijn om discriminerend te handelen op basis van het verzoek van een klant. Mystery calls kunnen daarnaast inzicht bieden in de mate waarin bemiddelaars/makelaars bekend zijn met discriminatieregelgeving en welke strategieën zij inzetten om tot het resultaat te komen dat de klant wenst.

### 2.3.1. Kanttekeningen bij mystery calls

Een te plaatsen kanttekening bij de mystery call methode is dat alleen de intentie tot discriminatie kan worden aangetoond. Naast dat er met fictieve personen gewerkt wordt, meten we met mystery calls alleen de bereidheid om discriminerend te handelen en niet de daadwerkelijk discriminatie zelf (waarbij een slachtoffer is). Bij het meewerken aan het verzoek kunnen ook andere zaken een rol spelen, zoals de positie van de gebelde medewerker binnen de organisatie. Ook kan de woningbemiddelaar expres vaag blijven om een nare

<sup>12</sup> Hoogenbosch, A en Dibbets, A. (2019). 'Normale huurders willen normale huurders'. *Veldverkenning discriminatie bij woningverhuur*. RADAR: Rotterdam.

<sup>13</sup> 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.

of agressieve reactie van de fictieve verhuurder te voorkomen. Daarnaast kan het zo zijn dat de woningbemiddelaar in de reactie wat meebeweegt met de fictieve verhuurder zodat deze tevreden blijft als potentiële klant, maar dat de woningbemiddelaar geen intentie heeft om potentiële huurders uit te sluiten op niet-toegestane gronden. Woningbemiddelaars stellen daarnaast vaak dat niet zij, maar de verhuurder de uiteindelijke keuze voor een huurder maakt. Alhoewel dit de feitelijke gang van zaken is in het verhuurproces, normaliseert deze reactie het meewerken aan discriminatie.

## 2.4. Ethische afwegingen

Binnen de wetenschap geldt de norm dat degenen die onderwerp zijn van het onderzoek geïnformeerd worden over het onderzoek, zodat zij zich vrijwillig bereid kunnen verklaren eraan deel te nemen (informed consent). In het geval van dit onderzoek (zowel correspondentietesten als mystery calls) zijn de onderzochte subjecten niet op de hoogte van hun deelname en hebben hiervoor geen consent gegeven. Omdat het echter bekend is dat mensen hun gedrag vaak aanpassen wanneer zij weten dat zij onderzocht worden, zeker wanneer het gaat om een beladen onderwerp zoals discriminatie, is het belangrijk dat de onderzochte praktijk niet op de hoogte is van het onderzoek om betrouwbare resultaten te verkrijgen. Uit onderzoek is bekend dat het aankondigen van onderzoek naar discriminatie bij woningverhuur direct effect heeft en dat zelfs alleen het aankondigen van testen als instrument ingezet kan worden om discriminatie tegen te gaan.<sup>14</sup> Kortom, er is geen bekendmaking geweest van het onderzoek op voorhand, omdat dit de validiteit en betrouwbaarheid van de resultaten kan aantasten en daarmee het objectief vaststellen van discriminatie. Daarnaast is het ontbreken van informed consent volgens diverse onderzoekers gerechtvaardigd doordat praktijktesten de

enige manier zijn om discriminatie te kunnen onderzoeken die niet gebaseerd is op (subjectieve) ervaringen van discriminatie.<sup>15,16,17</sup> Een andere ethische overweging is dat bij deze methoden aanbieders van huurwoningen worden misleid en dat discriminatie bij hen wordt uitgelokt. Ook besteden aanbieders tijd aan de deelname aan het onderzoek, zonder dat zij zich bewust zijn. Meerdere wetenschappers erkennen deze ethische kanttekeningen. Het tegenargument daarbij is echter dat misleiding hier een groter maatschappelijk belang dient, namelijk het inzichtelijk maken van discriminatie, waardoor discriminatie beter betreden kan worden.<sup>18,19,20</sup> Daarnaast is het belangrijk om in dit type onderzoeken te trachten om de tijdsinvestering voor woningbemiddelaars zo klein mogelijk te houden.

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

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

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

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

18 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.

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

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

# Deelonderzoek A: Correspondentietesten

# 3 Onderzoeksoopzet correspondentietesten

In dit hoofdstuk beschrijven we de aanpak van dit deelonderzoek en de gekozen methode correspondentietesten. We gaan in op 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 onderzoeksoopzet is identiek aan de voorgaande monitor. Voor onderbouwingen van de keuzes verwijzen we dan ook naar de eerste monitor.

## 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. In het geval van dit onderzoek voeren we vier verschillende gepaarde testen uit waarbij het test- en controleprofiel in namen verschilden van elkaar. Met deze verschillende profielen reageren we op advertenties voor huurwoningen die aangeboden worden op verhuursite Pararius.<sup>21</sup> Eerst reageren we met het testprofiel en ongeveer drie uur later reageren we op dezelfde advertentie met het controleprofiel. Een reactie betekent dat er wordt geklikt op de button 'plan een bezichtiging' of 'contact met

21 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.

de makelaar' die te vinden is op de advertentiepagina. Vervolgens wordt het formulier ingevuld met de profielinformatie. Het gaat dan om naam, e-mail adres, telefoonnummer en een kort tekstbericht waaruit de interesse voor een bezichtiging van de woning blijkt. Deze tekstberichten zijn 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 1 zijn voorbeelden te vinden van de berichten die we hebben verstuurd. De tekstberichten sluiten 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-mail adres en in het bericht.

## 3.2. Profielen

Net als in de eerste monitor discriminatie bij woningverhuur, onderzoeken we in deze monitor discriminatie op basis van etniciteit en seksuele gerichtheid.<sup>22</sup> Voor etniciteit kijken we naar de mate waarin mensen met een Pools klinkende mannaam, een Marokkaans klinkende mannaam of een Marokkaans klinkende vrouwenam 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 de meest voorkomende voor- en achternamen in Marokko, Polen en Nederland.

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.

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 mannenamen versus een controleprofiel met een Nederlands klinkende mannennaam en Nederlands klinkende vrouwennaam. In de tekstberichten (zie bijlage 1) 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 'Maaike en Freek Janssen'. Voor de heteroseksuele stellen wordt de mannennaam gebruikt voor het invullen van de naam in het invulformulier op Pararius. Ook het e-mail adres verwijst bij de heteroseksuele stellen naar de mannennaam, zodat (on)gelijke behandeling tussen het test- en controleprofiel toegeschreven kan worden aan seksuele gerichtheid en niet op basis is van gender.

### 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). Om met voldoende power (uitgaande van 80%) uitspraken over significante ( $p < 0,05$ ) verschillen tussen uitnodigingskansen te kunnen doen, zijn 700 testen per groep noodzakelijk. Voor deze monitor hebben we daarom als doel 750 testen per testpaar (variabele) gesteld, met in totaal minstens 3000 testen. In de aanpak hebben we ervoor gekozen de testen uit te spreiden over zes rondes. In iedere ronde werden in totaal 500 tot 600 testen uitgevoerd, per testpaar waren dat er tussen de 100 en 150. De zes testrondes zijn uitgevoerd in de periode oktober 2021 tot februari 2022.

### 3.4. Selectie van advertenties

Voorafgaand aan iedere ronde, downloaden we door middel van een webscraping tool alle beschikbare advertenties, die we transformeren naar Excel overzicht. Vanuit dit overzicht stellen we een steekproefkader op: we selecteren alle advertenties van huurwoningen tot 1600 euro met de status 'te huur'. Deze huurprijs is 100 euro hoger dan in de eerste monitor en hebben we aangepast vanwege de stijging van de huurprijzen en inflatie. 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 aselechte steekproef honderd tot honderdvijftig advertenties per testpaar. Bij de advertenties die we voor de testen bij profiel homoseksuele stel selecteren, bekijken we bovendien alle advertenties van woonruimtes kleiner dan 50m<sup>2</sup> en of deze bewoond kunnen worden door minstens twee personen. Advertenties van woningen die bestemd zijn voor één persoon verwijderden we. In totaal testen we per ronde zo'n vijf- tot zeshonderd 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 2). Alle toegekende codes controleren we met vierogen 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:

- a. Zowel de test- als controlepersoon wordt uitgenodigd voor een bezichtiging van de woning.
- b. De controlepersoon wordt uitgenodigd voor een bezichtiging en de testpersoon niet (negatieve discriminatie).
- c. De testpersoon wordt uitgenodigd voor een bezichtiging en de controlepersoon niet (positieve discriminatie).
- d. 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.<sup>23</sup> 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  $\chi^2$  waarde met bijbehorende p-waarde. Hoe dichterbij nul de p-waarde 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 significant wanneer de p-waarde kleiner is dan 0,05.

### 3.6.2. Uitnodigingskansen

Per profiel (cq. met Marokkaans klinkende mannaam; met Marokkaans klinkende vrouwennaam; met Nederlands klinkende mannaam; met Pools klinkende mannaam; met Nederlands klinkende vrouwennaam; met homo-seksueel stel; en met heteroseksueel stel) kunnen we ook de uitnodigingskans 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 2) 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 uitnodigingskans 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.

<sup>23</sup> Zie hierover de [aanbevelingen](#) van de Internationale Arbeidsorganisatie (ILO) over hoe correspondentietesten uit te voeren.

### 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 voorgaande 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.

#### *Leden van branches versus niet-leden*

Brancheorganisaties van verhuurders en bemiddelaars zetten zich in voor het tegengaan van discriminatie bij woningverhuur, bijvoorbeeld door informatievoorziening en trainingen. Het is daarom van belang om de resultaten van de monitor uit te splitsen naar leden versus niet-leden van branches. Echter doordat wij de testen gerandomiseerd uitvoeren aan de hand van advertenties op Pararius, weten wij niet of de geteste aanbieders lid zijn van een brancheorganisatie. Deze informatie is bovendien niet altijd openbaar of gemakkelijk vindbaar. Om toch een analyse uit te kunnen voeren in de verschillen tussen leden van branches versus niet-leden van branches, hebben we een complete lijst opgesteld van aanbieders waarbij een test is uitgevoerd. Deze lijst hebben we voorgelegd aan de zes brancheorganisaties (NVM, VBO, Vastgoed Pro, Vastgoed Belang, VGM NL en IVBN). Met uitzondering van Vastgoed Belang hebben de brancheorganisaties aangegeven welke aanbieders lid zijn van hun branchevereniging. Voor Vastgoed Belang hebben we de ledenlijst

uit het rapport van 2021 gebruikt.<sup>24</sup> Dit geeft echter een beperkt beeld van de geteste leden van Vastgoed Belang, er zijn immers andere aanbieders voor de eerste monitor getest dan voor de tweede monitor.

We maken de kanttekening dat de matching van de resultaten en de ledeninformatie niet altijd goed te maken was. Er kan namelijk een discrepantie bestaan onder welke bedrijfsnaam aanbieders staan ingeschreven bij een branche en onder welke naam zij adverteren bij Pararius. Bovendien hebben de onderzoekers alleen inzicht in de plaatsnaam van de aangeboden woning, terwijl de brancheorganisaties de vestigingsplaats van de aanbieder in het systeem hebben staan. Bij leden waarover twijfel bestond, is er nader uitgezocht of de informatie toch te achterhalen was. Bij ongeveer 5% van de door branches aangegeven leden hebben we niet met volledige zekerheid achterhalen of het gaat om een lid of niet. In deze gevallen hebben wij de aanbieder als lid geclassificeerd, wanneer de vestigingsplaats van de aanbieder in dezelfde omgeving ligt als de aangeboden woning en het dus zeer waarschijnlijk om het betreffende lid gaat.

#### *Type woningen en huurprijs*

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

<sup>24</sup> Van Bon, S., Bonneur, J., Fiere, B., en Hoogenbosch, A. (2021) *Aanpak discriminatie bij woningverhuur. Verkenning van acties naar aanleiding van praktijktesten en mystery calls*. Art.1/RADAR: Rotterdam.

#### 3.6.4. Analyse bij gecombineerd profiel Marokkaans klinkende naam

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

#### 3.6.5. Vergelijking tussen de eerste en tweede monitor

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

### 3.7. Kanttekeningen

Bij dit onderzoeksontwerp, gaan we uit van het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. We testen namelijk altijd eerst met het testprofiel (met de te onderzoeken variabele) en daarna met het controleprofiel. We gaan ervan uit dat het testprofiel meer kans heeft op een uitnodiging voor een bezichtigingsmoment dan het controleprofiel. Het kan namelijk zijn dat op het tijdstip van het reageren door het testprofiel, de woning nog beschikbaar is of dat er nog plek is op de lijst voor bezichtigingen. Dat kan veranderd zijn wanneer ongeveer 3 uur later het controleprofiel reageert, dan kan de lijst vol zitten. 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 betekent wel dat de netto-discriminatiegraad die we berekenen een onderschatting kan zijn van de werkelijke discriminatie bij de verhuur van woningen: de testpersoon zou eigenlijk een uitnodigingsvoordeel (van gemiddeld 3 uur) moeten hebben ten opzichte van de controlepersoon.<sup>25</sup>

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 na de bezichtiging blijven met deze methode onderbelicht. Deze kanttekening beschreven we eerder in hoofdstuk 2 van dit rapport.

<sup>25</sup> Deze kanttekening wordt ook genoemd in Verhaeghe, P., Martiniello, B., en Ghekiere, A. (2020). *Discriminatie door makelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen: de nulmeting*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

# 4 Geslaagde correspondentietesten

In de periode van oktober 2021 tot februari 2022 is er iedere twee weken een ronde met correspondentietesten uitgevoerd voor alle vier de genoemde profielen (in testparen). In dit hoofdstuk beschrijven we de algemene resultaten die het onderzoek heeft opgeleverd. Hoeveel testen zijn uitgevoerd, welk type woningen zijn getest en hoe ziet de geografische spreiding eruit van de uitgevoerde correspondentietesten? Hoeveel leden van brancheorganisaties zijn getest? Deze algemene opbrengsten zijn relevant om de resultaten die in het volgende hoofdstuk beschreven staan te kunnen duiden.

## 4.1. Aantal geslaagde testen, unieke advertenties en unieke aanbieders

Er zijn uiteindelijk zes rondes correspondentietesten uitgevoerd bij 3.563 advertenties. Het betrof in totaal minder unieke woningen (3.184) omdat sommige (314) advertenties in verschillende rondes meermaals (2, 3 of maximaal 4 keer) zijn aangeschreven met een verschillend of eenzelfde profiel. In tabel 1 wordt het aantal geslaagde testen weergegeven per profiel. Van de 3.563 testen, bleken uiteindelijk 3.283 (92,1%) geslaagd. De niet-geslaagde testen betreffen voornamelijk advertenties die zijn verwijderd na de reactie van het testprofiel, waarbij het controleprofiel dus niet is getest. De verschillen in aantal tussen de profielen zijn marginaal. Het verhuuraanbod in de testen was uiteindelijk afkomstig van in totaal 1.102 unieke aanbieders.

Tabel 1 Overzicht aantal testen

Discriminatiegrond	Test	Aantal geslaagde testen
Etnische achtergrond	Marokkaans klinkende mannaam vs Nederlands klinkende mannaam (MM)	830
	Marokkaans klinkende vrouwenam vs Nederlands klinkende vrouwenam (MV)	822
	Pools klinkende mannaam vs Nederlands klinkende mannaam (PM)	831
Seksuele gerichtheid	Homoseksueel stel vs heteroseksueel stel (HO)	800
Totaal		3.283

## 4.2. 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.

### 4.2.1. Type woning

De percentages naar type woning bij de verschillende profielen is vrijwel gelijk. Logischerwijze komen 'kamer' en 'studio' bij het profiel homoseksueel stel vrijwel niet voor, terwijl deze twee type woningen bij de andere profielen bij ruim 10% zijn getest. Het meest getest zijn advertenties voor type woningen 'appartement': ruim driekwart van alle woningen. De advertenties hadden een gemiddelde huurprijs van € 1.187,01, een gemiddelde oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> en de woningen hadden gemiddeld 2,7 kamers.

Tabel 2 Type woning per profiel

Type woning	HO %	MM %	MV %	PM %	Totaal
Appartement	83%	76%	78%	75%	2.555
Huis	17%	14%	12%	14%	471
Kamer	0%	4%	4%	6%	119
Studio	0%	6%	6%	5%	138

### 4.2.2. 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 bijna twee keer zo duur zijn als kamers.

We zien geen (significant) verschil in de gemiddelde huurprijs tussen appartementen en huizen. Bij de selectie van advertenties zijn alleen woningen geselecteerd die voor maximaal € 1600 werden aangeboden.

Tabel 3 Gemiddelde huurprijs woningen per profiel

Type woning	HO	MM	MV	PM	Totaal
Appartement	€ 1.263	€ 1.232	€ 1.229	€ 1.192	€ 1.229
Huis	€ 1.234	€ 1.184	€ 1.207	€ 1.220	€ 1.212
Kamer	-	€ 527	€ 473	€ 502	€ 499
Studio	-	€ 886	€ 872	€ 970	€ 911
Gemiddelde	€ 1.256	€ 1.175	€ 1.173	€ 1.147	€ 1.187

### 4.2.3. 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 tussen de type woningen wel allemaal significant zijn.

Tabel 4 Gemiddelde woonoppervlakte (in m<sup>2</sup>) woningen per profiel

Type woning	HO	MM	MV	PM	Totaal
Appartement	74	69	68	65	69
Huis	103	101	97	97	100
Kamer	-	21	19	18	19
Studio	-	32	32	31	32
Gemiddelde	79	69	67	66	70

### 4.3. 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.<sup>26</sup> In de eerste monitor bevond 37% van alle geteste huurwoningen zich in één van deze vier gemeenten. In de testen die voor deze monitor zijn uitgevoerd lag dat percentage iets lager, hierin werd 1/3 van alle woningen in de G4 aangeboden. 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 alleen bij het profiel homoseksueel stel dat er relatief iets minder woningen in de G4 zijn benaderd ten opzichte van niet-G4, bij de andere profielen wijkt het niet af van het gemiddelde.

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

Type woning	HO	MM	MV	PM	Totaal
Niet-G4	69,3%	64,8%	65,7%	66,9%	66,6%
G4	30,8%	35,2%	34,3%	33,1%	33,4%

### 4.4. Leden versus niet-leden van branches

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 32,5% van alle geteste aanbieders aangesloten bij een van de zes brancheorganisatie. Van de aanbieders is 31% lid van één brancheorganisatie en is 1,5% lid van twee brancheorganisaties.

<sup>26</sup> 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>.

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	176
VBO	103
Vastgoed Pro	27
Vastgoed Belang	42 <sup>27</sup>
VGM NL	24
IVBN	1

Ook ten aanzien van het lidmaatschap van brancheorganisaties van aanbieders is een onderscheid naar regio te maken. We zien dat 35% van de aanbieders uit de G4 komt en dat de meeste daarvan (12,2%) uit Amsterdam komen en de minste (5,3%) uit Utrecht (zie Tabel 7).

Tabel 7 Aanbieders per regio

Regio	Percentage
Amsterdam	12,2%
Rotterdam	8,3%
Den Haag	9,3%
Utrecht	5,3%
G4	35,0%

<sup>27</sup> Voor Vastgoed Belang hebben we de ledenlijst uit het rapport van 2021 gebruikt, zie paragraaf 3.5.3.

# 5 Resultaten correspondentietesten

In dit hoofdstuk bespreken we de resultaten van de correspondentietesten. Hierbij kijken we eerst de netto-discriminatiegraad en vervolgens naar de uitnodigingskansen. We gaan in de op de totale resultaten per testpaar en testprofiel en beschrijven diverse uitsplitsingen, zoals G4 versus niet G4 en de resultaten naar type woning. Ook gaan we in op de resultaten uitgesplitst naar leden van brancheorganisaties en niet-leden en hebben we een paar aanvullende analyses. 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, uitnodigingskans en significantie.

## Leeswijzer: netto-discriminatiegraad, uitnodigingskans 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 3.5.1). De uitnodigingskans is het percentage directe uitnodigingen dat een (test- of controle) profiel ontvangt (op basis van codes 4, 5, 6, zie bijlage 2). Het verschil tussen de uitnodigingskans van het testprofiel en het controleprofiel is natuurlijk 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.

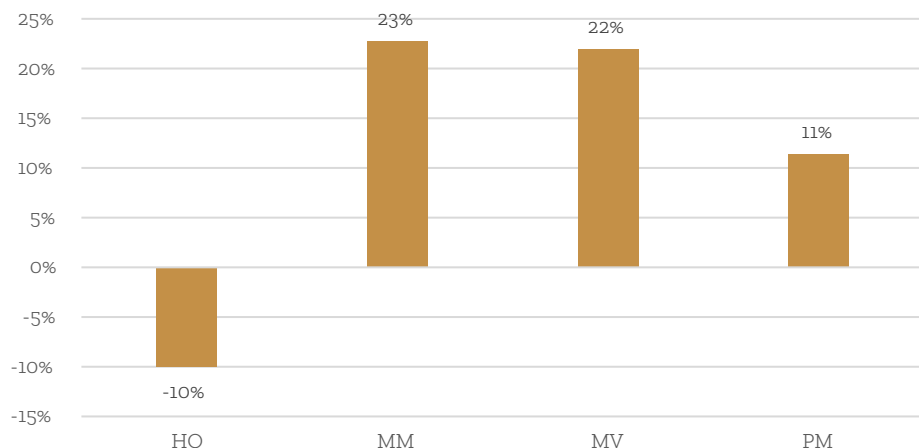
Netto-discriminatiegraden en uitnodigingskansen worden beiden in percentages uitgedrukt. Hierbij wordt steeds vermeld of een verschil (statistisch) significant is (zie ook paragraaf 3.6.1). We hanteren hierbij een maximale toevalkans van 5%. Dit betekent dat wanneer de kans dat we *toevallig* een bepaald 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), dit betekent dat wanneer we verschillen bespreken over een groot aantal waarnemingen, we sneller significantie bereiken 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.

## 5.1. Netto-discriminatiegraad

Net als in de eerste monitor hebben we de netto-discriminatiegraden berekend per (gepaard) profiel. Deze netto-discriminatiegraad is het percentuele verschil tussen de uitnodigingskans van het testprofiel en de uitnodigingskans van het controleprofiel, 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 tevens weergegeven in figuur 1.

Figuur 1 Netto-discriminatiegraden per profiel



HO=Mannelijk homoseksueel stel; MM=Marokkaans klinkende mannen naam;  
MV=Marokkaans klinkende vrouwen naam; PM=Pools klinkende mannen naam

### 5.1.1. 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 mannen naam*

Mannen met een Pools klinkende naam worden significant minder vaak uitgenodigd om een woning te bezichtigen dan mannen met een Nederlands klinkende naam. Op landelijk niveau zien we een netto-discriminatiegraad van 11% ( $p < 0,05$ ) 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 11% lagere kans hebben om te worden uitgenodigd voor een bezichtiging van de huuradvertenties, dan mannen met een Nederlands klinkende naam, hierbij rekening houdend met toevallige ongelijke behandeling. Het verschil in behandeling tussen beide mannen is significant.

In de G4-gemeenten samen is geen significant verschil gevonden in de behandeling van mannen met een Pools klinkende naam en mannen met een Nederlands klinkende naam. Binnen de G4 samen worden mannen met een Pools klinkende naam niet vaker of minder vaak uitgenodigd voor een bezichtiging dan mannen met een Nederlands klinkende naam. Hetzelfde geldt voor alle gemeenten samen die niet onder de G4 vallen. Ook daar worden mannen met een Pools klinkende naam niet minder vaak uitgenodigd voor een bezichtiging dan 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 alleen ten aanzien van de huizen een significante netto-discriminatiegraad van mannen met een Pools klinkende naam. De netto-discriminatiegraad bij huizen is 43% ( $p < 0,05$ ). Dit betekent dat mannen met een Pools klinkende naam een 43% lagere uitnodigingskans hebben van de huuradvertenties voor huizen, ten opzichte van mannen met een Nederlands klinkende naam.

#### *Marokkaans klinkende mannen naam*

Net als mannen met een Pools klinkende naam, worden mannen met een Marokkaans klinkende naam significant minder vaak uitgenodigd voor een bezichtiging dan mannen met een Nederlands klinkende naam. Op landelijk niveau is de netto-discriminatiegraad 23% ( $p < 0,001$ ). Mannen met een Marokkaans klinkende naam hebben een 23% lagere kans om te worden uitgenodigd naar aanleiding van een reactie op de huuradvertenties dan mannen met een Nederlands klinkende naam.



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 mannaam ten opzichte van Nederlands klinkende mannaam in de G4 is niet significant en die buiten de G4 is met 33% ( $p < 0,001$ ) duidelijk 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. Binnen de G4 is er geen significant verschil in behandeling tussen mannen met een Marokkaans klinkende en met een Nederlands klinkende naam gevonden.

Het verschil tussen de netto-discriminatiegraden binnen de G4 en daarbuiten is significant ( $p < 0,01$ ). Er is dus een verschil in ongelijke behandeling van mannen met een Marokkaans klinkende naam en mannen met een Nederlands klinkende naam tussen de G4-gemeenten en de niet-G4-gemeenten. Buiten de G4 worden mannen met een Marokkaans klinkende naam significant vaker benadeeld ten opzichte van mannen met een Nederlands klinkende naam dan in de G4.

Ten aanzien van de verschillende woningtypen zien we bij twee woningtypen een significante netto-discriminatiegraad, bij appartementen 20% ( $p < 0,001$ ) en bij huizen, 55% ( $p < 0,05$ ). Bij deze beide woningtypen worden mannen met een Marokkaans klinkende naam benadeeld ten opzichte van mannen met een Nederlands klinkende achternaam.

#### *Marokkaans klinkende vrouwenaam*

Ook vrouwen met een Marokkaans klinkende naam worden minder vaak uitgenodigd voor een bezichtiging dan vrouwen met een Nederlands klinkende naam. De netto-discriminatiegraad van de Marokkaans klinkende vrouwenaam ten opzichte van de Nederlands klinkende vrouwenaam is 22% ( $p < 0,001$ ). Dit betekent dat vrouwen met een Marokkaans klinkende naam een 22% lagere kans hebben om te worden uitgenodigd voor een bezichtiging bij de huuradvertenties, dan vrouwen met een Nederlands klinkende naam.

De netto-discriminatiegraad van vrouwen met een Marokkaans klinkende naam ten opzichte van vrouwen met een Nederlands klinkende naam buiten de G4 is 30% en is significant ( $p < 0,01$ ). Vrouwen met een Marokkaans klinkende naam hebben buiten de vier grootste gemeenten een 30% 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 en 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 zien we alleen bij de appartementen een significante netto-discriminatiegraad van 22% ( $p < 0,01$ ). Bij appartementen worden vrouwen met een Marokkaans klinkende naam benadeeld ten opzichte van vrouwen met een Nederlands klinkende achternaam.

#### *Marokkaans klinkende namen gecombineerd*

De profielen met een Marokkaans klinkende mannaam en Marokkaans klinkende vrouwenaam, kunnen ook gecombineerd bekeken 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 22% ( $p < 0,001$ ). Bij de huuradvertenties hebben personen met een Marokkaans klinkende naam een 22% lagere uitnodigingskans voor bezichtiging, dan personen met een Nederlands klinkende naam.



De getoonde verschillen tussen test en controle groep zijn binnen alle profielen significant (Pools klinkende mannaam en homoseksuele stel,  $p < 0,05$ ; Marokkaans klinkende mannaam en Marokkaans klinkende vrouwen-naam,  $p < 0,01$ ). Echter, het verschil tussen bijvoorbeeld de uitnodigingskans van de controlegroep bij Pools klinkende mannaam (14%) en de uitnodigingskans van de controlegroep bij Marokkaans klinkende mannaam (17%) is niet significant, dit betekent dat we niet kunnen stellen dat deze percentages werkelijk van elkaar verschillen (het gevonden verschil kan net zo goed toevallig zijn gevonden), hetgeen ook niet werd verwacht, omdat het in beide gevallen profielen met Nederlands klinkende mannennamen betreft.

### 5.2.1. Verschil tussen mannen en vrouwen

De getoonde resultaten in *figuur 2* leiden ook tot vragen of er een verschil tussen de uitnodigingskansen van mannen en vrouwen bestaat. Wanneer we de profielen met een Nederlands klinkende naam bekijken, zien we bij het vrouwelijke controleprofiel (test van Marokkaans klinkende vrouw) een uitnodigingskans van 13%. De beide Nederlands klinkende mannelijke controleprofielen (testen van Pools klinkende mannaam en Marokkaans klinkende mannaam) betreffen allebei mannen met een Nederlands klinkende naam en resulteren in een uitnodigingskans van 16%. Wanneer we deze uitnodigingskansen vergelijken vinden we een significant verschil met  $p < 0,05$ . Tegelijkertijd zien we ook dat de uitnodigingskans van vrouwen met een Marokkaans klinkende naam (10%), significant lager is dan de uitnodigingskans van mannen met een Pools klinkende naam en mannen met een Marokkaans klinkende naam samen (13%), met  $p < 0,05$ . Wanneer we vervolgens alle vrouwen samennemen (vrouwen met Marokkaans klinkende naam en vrouwen met een Nederlands klinkende naam) en deze vergelijken met alle mannen samen (mannen met een Pools klinkende naam, mannen met een Marokkaans klinkende naam en mannen met een Nederlands klinkende naam), vinden we een totale uitnodigingskans voor mannen van 18% en voor vrouwen van 14%, het verschil tussen deze uitnodigingskansen is significant

( $p < 0,05$ ), hetgeen betekent dat vrouwen een significant kleinere kans hebben om uitgenodigd te worden voor bezichtiging van een woning.

### 5.2.2. Andere factoren van invloed op netto-discriminatiegraad

Als laatste hebben we middels (logistische) regressie 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 effect van huurprijs op de uitnodigingskans, maar het effect is dusdanig klein (bij een hogere huurprijs is de kans 0,002 groter om te worden uitgenodigd) dat het niet de moeite waard is om hiervoor te controleren in de analyses.

## 5.3. Aanvullende analyses

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

### 5.3.1. Verzoek om meer informatie

Net als in de eerste monitor kregen wij tijdens de uitvoering van deze tweede monitor een groot aantal reacties terug die gecodeerd zijn als code 2 of code 4. Het gaat dan om 'een verzoek om meer informatie' en respectievelijk een '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. Ook viel het op dat in zestien reacties die we terugkregen 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.

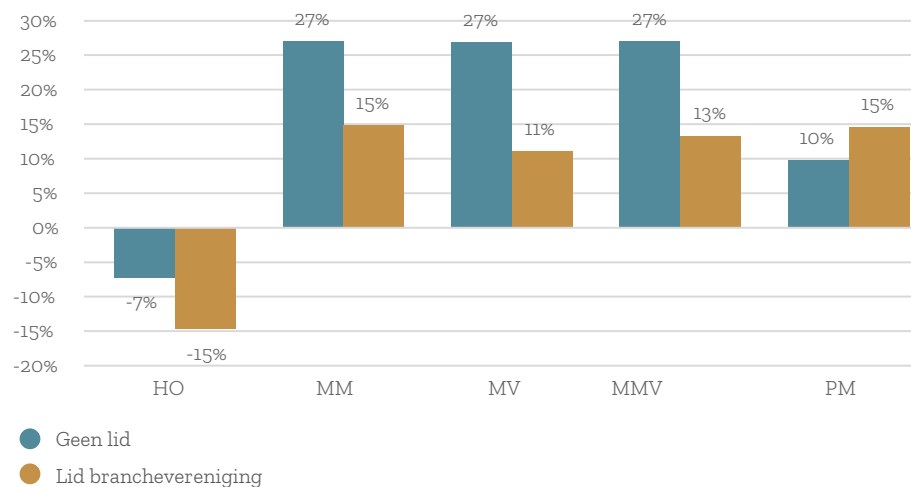
### 5.3.2. Taal reactie

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 41 advertenties een Engels bericht terug voor zowel het test- als het controleprofiel. Het kan hierbij gaan om advertenties die in het Engels op Pararius stonden en/of om verhuurders die in het Engels communiceren. Het is met name opvallend dat in 72 gevallen alleen bij het testprofiel met de niet-Nederlands klinkende naam een Engels bericht terugkreeg en het controleprofiel met de Nederlands klinkende naam niet. Dit was 40 keer bij het Pools klinkende profiel, 18 keer bij het Marokkaans klinkende mannenprofiel en 10 keer bij het Marokkaans klinkende vrouwenprofiel. Bij het homoseksuele stel kreeg het testprofiel 4 keer een Engels bericht terug, terwijl het controleprofiel een Nederlands bericht kreeg.

### 5.3.3. Leden versus niet-leden brancheorganisatie

De voorgaande analyses hebben we tevens uitgevoerd waarbij we onderscheid hebben gemaakt tussen leden van brancheorganisaties en niet-leden. Als eerste kijken we naar de netto-discriminatiegraad. In *figuur 3* worden de netto-discriminatiegraden ten aanzien van de verschillende groepen weergegeven onderscheiden naar leden van brancheorganisaties versus niet-leden.

Figuur 3 Netto-discriminatiegraad groepen naar lidmaatschap brancheorganisatie



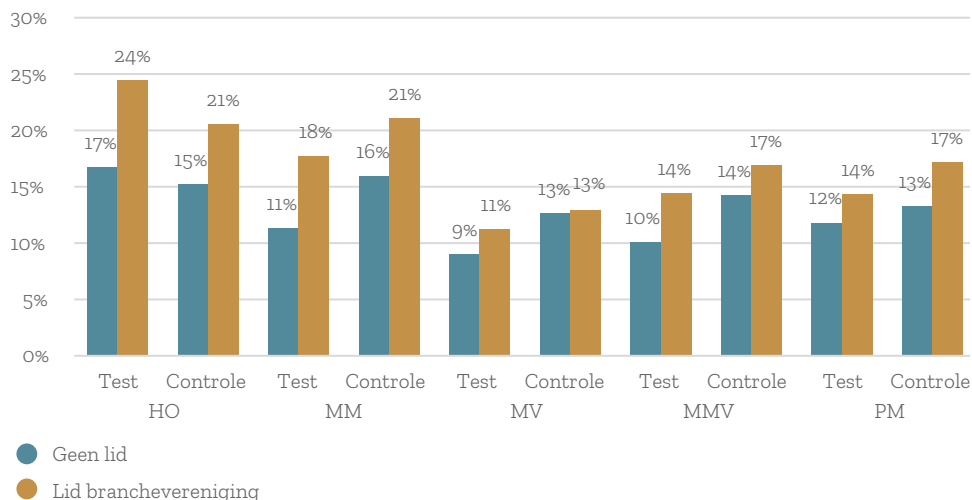
HO=Mannelijk homoseksueel stel; MM=Marokkaans klinkende mannennaam; MV=Marokkaans klinkende vrouwennaam; MMV = Marokkaans klinkende mannen- en vrouwennaam gecombineerd; PM=Pools klinkende mannennaam

Ofschoon het lijkt alsof er duidelijke verschillen zijn tussen leden en niet-leden, zien we alleen een significant ( $p < 0,05$ ) verschil bij de gecombineerde profielen met Marokkaans klinkende namen, waarbij bij de niet-leden sprake is van een significant hogere netto-discriminatiegraad dan bij de leden van brancheorganisaties.

Wanneer we naar het onderscheid G4 en niet-G4 bij wel- en niet-leden kijken, zien we dat in de G4 geen van de netto-discriminatiegraden van de vijf verschillende groepen, van zowel leden als niet-leden significant is. In de niet-G4 gemeenten zien we voor het profiel Marokkaans klinkende mannennaam (40%), Marokkaans klinkende vrouwennaam (37%) en Marokkaans klinkend persoon (38%) bij de niet-leden een significante netto-discriminatiegraad ( $p < 0,001$ ), waarbij personen met een Marokkaans klinkende naam 38% minder vaak worden uitgenodigd dan personen met een van origine Nederlands klinkende naam.

Net als de netto-discriminatiegraad keken we ook naar de uitnodigingskansen van alle profielen uitgesplitst naar leden en niet-leden van brancheorganisaties. Dit onderscheid geven we weer in *figuur 4*.

**Figuur 4** Uitnodigingskansen test- en controleprofielen bij leden en niet-leden



HO=Mannelijk homoseksueel stel; MM=Marokkaans klinkende mannen naam; MV=Marokkaans klinkende vrouwen naam; MMV = Marokkaans klinkende mannen- en vrouwen naam gecombineerd; PM=Pools klinkende mannen naam

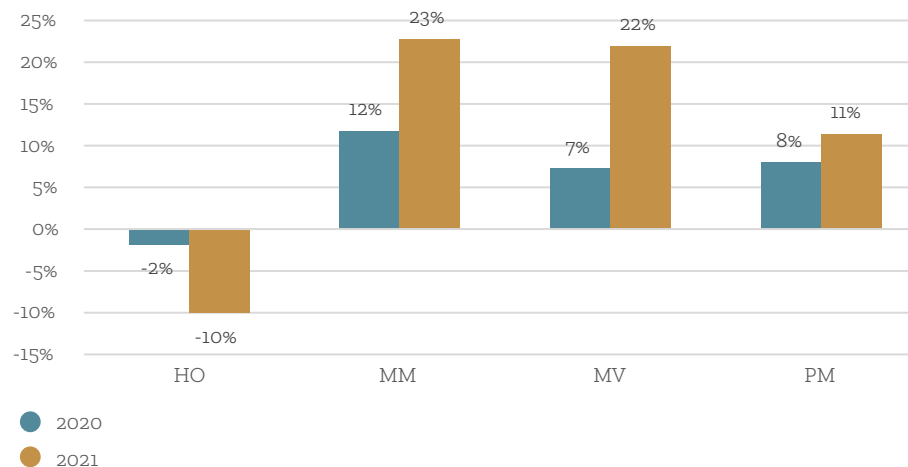
Het lijkt alsof de uitnodigingskans voor bezichtigingen bij leden over alle testparen groter is, maar wanneer we deze verschillen toetsen blijkt dat bij het testpaar homoseksueel stel, Marokkaans klinkende mannen naam en Marokkaans klinkende namen gecombineerd er sprake is van een significant hogere uitnodigingskans van het testprofiel bij leden ten opzichte van niet-leden van een branchevereniging ( $p < 0,05$ ). Voor de controleprofielen geldt dat alleen de controleprofielen bij homoseksueel stel en Marokkaans klinkende mannen naam (dus heteroseksueel stel en Nederlands klinkende mannen naam) een significant hogere uitnodigingskans hebben bij leden ten opzichte van niet-leden van een branchevereniging ( $p < 0,05$ ). Over het geheel genomen, dus alle testprofielen en controleprofielen samen, is de uitnodigingskans bij leden van

een branchevereniging significant hoger dan bij niet-leden (21,1% tegenover 16,6%,  $p < 0,01$ ).

## 5.4. Vergelijking tussen de eerste en tweede monitor

Als laatste vergelijken we in *figuur 5* de netto-discriminatiegraden en uitnodigingskansen van de eerste monitor (uitvoering testen in 2020) en de huidige tweede monitor (uitvoering testen in 2021/2022).

**Figuur 5** Netto-discriminatiegraad monitor I (2021) en monitor II (2022)



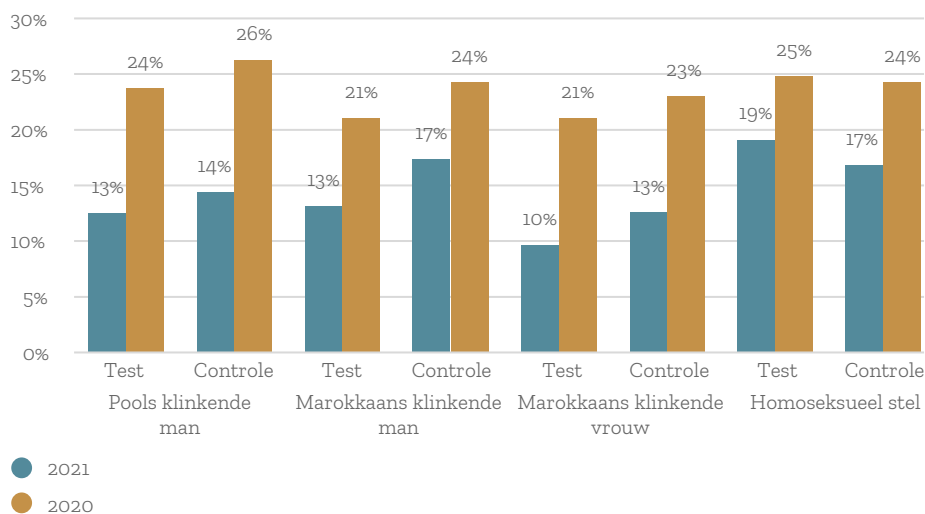
HO=Mannelijk homoseksueel stel; MM=Marokkaans klinkende mannen naam; MV=Marokkaans klinkende vrouwen naam; PM=Pools klinkende mannen naam

Hoewel de verschillen in netto-discriminatiegraad binnen de profielen tussen de eerste monitor en tweede monitor 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 met deze namen in 2021/2022 meer gediscrimineerd werden dan in 2020. Bij het onderscheid tussen leden

en niet-leden van brancheorganisaties zien we in 2020 met betrekking tot de netto-discriminatiegraad geen verschil tussen leden en niet-leden, terwijl we in 2021/22 wel een significante hogere netto-discriminatiegraad vinden ( $p < 0,05$ ) ten aanzien van het profiel Marokkaans klinkende persoon (mannen en vrouwen gecombineerd) bij niet-leden ten opzichte van leden.

Wanneer we vervolgens naar de uitnodigingskansen tussen de twee monitors kijken (zie *figuur 6*), zien we ineens zeer grote verschillen.

**Figuur 6** Uitnodigingskansen per profiel monitor I (2021) en monitor II (2022)



Het lijkt dat de uitnodigingskansen van alle onderzochte groepen in 2021/2022 (voor deze monitor) veel lager zijn dan ten tijden 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,  $p < 0,001$ ). Dit betekent dat voor alle profielen die

zijn getest de uitnodigingskansen in 2021/2022 aanzienlijk lager was dan in 2020. Waarschijnlijk wordt dit veroorzaakt door de toenemende krapte op de woningmarkt, 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. Dit kan in combinatie met de periodes waarin de testen zijn uitgevoerd resulteren in fluctuaties in het aanbod aan huurwoningen. Zo werden de testen voor de eerste monitor in 2020 van mei tot oktober uitgevoerd (met uitzondering van juli en augustus) en de testen voor de tweede monitor van oktober 2021 tot februari 2022.

Verder zien we zowel ten aanzien van de netto-discriminatiegraad als ten aanzien van de uitnodigingskansen in 2020 veel minder significante verschillen dan in 2021/2022 (bijvoorbeeld het verschil dat we in 2021/2022 tussen mannen en vrouwen vinden, is in 2020 niet significant), dit doet vermoeden dat de toegenomen krapte (en tijdelijke toename door de coronacrisis in 2020) op de woningmarkt de kans op discriminatie doet toenemen.

## 6 Deelconclusie correspondentietesten

We zien ten aanzien van alle vijf profielen (Pools klinkende mannaam, Marokkaans klinkende mannaam, Marokkaans klinkende vrouwenam, Marokkaans klinkend persoon gecombineerd en homoseksueel mannenstel), een significante netto-discriminatiegraad.

Bij alle vier profielen die geen typisch Nederlands klinkende naam hebben, is er sprake van ongelijke behandeling (netto-discriminatiegraden: 11% bij Pools klinkende man; 23% bij Marokkaans klinkende man; 22% bij Marokkaans klinkende vrouw; en 22% bij Marokkaans klinkend persoon gecombineerd). Mensen met namen die Marokkaans of Pools klinken hebben dus significant minder kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtigingsmoment dan mensen met Nederlands klinkende namen. Bij de gepaarde testen op homoseksualiteit zien we ook een ongelijke behandeling, maar hierbij is het juist ten gunste van het homoseksuele testprofiel. Het gaat dus om een voordelige behandeling van homoseksuele stellen (netto-discriminatiegraad van -10%). Dit suggereert dat homoseksuele stellen meer kans hebben om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging dan heterostellen. Een belangrijke kanttekening hierbij is echter dat bij alle testprofielen de reactie op de advertentie ongeveer drie uur eerder uitging dan bij de controleprofielen. Testprofielen hebben dus altijd een uitnodigingsvoordeel ten opzichte van controleprofielen, zeker bij een krappe markt waar woningen snel vergeven zijn. Dit betekent dat de voordelige behandeling van homoseksuele profielen mogelijk overschat en de nadelige behandeling van de niet-Nederlands klinkende profielen onderschat wordt.

Wanneer we naar het onderscheid G4 en niet-G4 kijken, zien we voor geen van de profielen een significante netto-discriminatiegraad binnen de G4 gemeenten. In de niet-G4 gemeenten vinden we een significante netto-discriminatiegraad bij profiel Marokkaans klinkende mannaam (33%), Marokkaans klinkende vrouwenam (30%) en Marokkaans klinkend persoon gecombineerd (32%).

Ten aanzien van de type woningen vinden we bij twee typen woningen een significante netto-discriminatiegraad bij verschillende profielen. Ten aanzien van huizen is de significante netto-discriminatiegraad van profiel Pools klinkende mannaam 43%, en van profiel Marokkaans klinkende mannaam 55%. Pools klinkende mannen en Marokkaans klinkende mannen hebben dus aanzienlijk minder kans om uitgenodigd te worden voor bezichtigingen van huizen. Voor appartementen vinden we een significante netto-discriminatiegraad bij de profielen Marokkaans klinkende mannaam (20%), Marokkaans klinkende vrouwenam (22%), Marokkaans klinkend persoon gecombineerd (21%) en homoseksueel stel (-10%). Personen met Marokkaans klinkende namen hebben dus zo'n 21% lagere kans om uitgenodigd te worden voor bezichtigingen van appartementen tegenover Nederlands klinkende personen. Homoseksuele mannenstellen hebben 10% meer kans op een uitnodiging voor een bezichtiging van een appartement dan heteroseksuele stellen.

De significante netto-discriminatiegraden betekenen logischerwijs ook dat de uitnodigingskansen tussen de test- en controleprofielen binnen testparen significant van elkaar verschillen. Wanneer we testprofielen met elkaar vergelijken zien we dat de uitnodigingskansen voor de Marokkaans klinkende mannaam significant hoger is dan voor de Marokkaans klinkende vrouwenam. Verder zien we op basis van uitnodigingskansen dat vrouwen (gecombineerd Marokkaans en Nederlands klinkend) een significant lagere uitnodigingskans hebben dan mannen (gecombineerd Marokkaans, Pools en Nederlands klinkend). Omdat we het verschil tussen mannen en vrouwen niet op dezelfde

manier getoetst hebben als de andere profielen, kunnen we voor het verschil tussen vrouwen en mannen geen netto-discriminatiegraad berekenen. Echter op basis van de uitnodigingskansen kunnen we veronderstellen dat er waarschijnlijk sprake is van ongelijke behandeling van vrouwen.

Bij de vergelijking tussen de leden en de niet-leden van brancheorganisaties zien we bij de niet-leden een significant hogere netto-discriminatiegraad van profielen met Marokkaans klinkende namen dan bij leden van brancheorganisaties. Tegelijkertijd zien we bij de leden voor alle profielen (test en controle) gecombineerd een significant hogere uitnodigingskans voor een bezichtiging dan bij niet-leden. Dit betekent dat iedereen – ongeacht profiel – meer kans van slagen heeft bij advertenties voor woningen die aangeboden worden door leden van één van de zes brancheorganisaties.

De verschillen tussen de testen uitgevoerd voor de eerste monitor in 2020 en de testen uitgevoerd voor deze monitor in 2021/2022, laten zien dat er in 2021/2022 vaker sprake is van significante discriminatie van bepaalde profielen. Verder zien we bij profiel Marokkaans klinkende vrouw dat de netto-discriminatiegraad voor deze monitor significant hoger is dan in de resultaten van de eerste monitor. Wat echter het meest opvalt zijn de geslonken uitnodigingskansen in 2021/2022. Voor alle profielen (test- en controlegroepen) zien we in 2021/2022 een significant lagere uitnodigingskans. Dit lijkt erop te wijzen dat door de toenemende krapte (mogelijke mede als gevolg van het tijdelijk ruimere aanbod in 2020 aan huurwoningen als gevolg van vertrekkende expats door de coronacrisis) op de woningmarkt de kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging significant is afgenomen. Tevens constateren we vaker dat er sprake is van significante discriminatie ten aanzien van meer groepen. Deze bevindingen doen vermoeden dat door de toenemende krapte de kans op discriminatie op de woningmarkt groter lijkt te worden.



# Deelonderzoek B: Mystery calls

# 7 Onderzoeksopzet mystery calls

In dit hoofdstuk gaan we in op de onderzoeksopzet van de mystery calls. De uitvoering hiervan is nagenoeg gelijk aan de eerste monitor discriminatie bij woningverhuur, met enkele uitzonderingen: het totaal aantal gesprekken dat gevoerd is, is met 193 bijna een verdubbeling van de eerste monitor; de selectie van de woningbemiddelaars is anders verlopen en we hebben de gespreksleidraad iets aangepast. In deze paragraaf beschrijven we de aanpak en gaan we - wanneer daar sprake van is - in op deze uitzonderingen.

## 7.1. Uitvoering van de calls

Twee acteurs (een vrouw en een man) voerden de mystery calls uit, en maakten daarbij gebruik van een fictieve Nederlands klinkende vrouwennaam en mannennaam. Ter voorbereiding kregen de acteurs informatie over het onderzoek en zowel een schriftelijke instructie als een korte face-to-face training. Zo konden zij oefenen met het voeren van een geloofwaardig telefoongesprek waarin zij het discriminerende verzoek verwerkten.

Om uniformiteit te creëren kregen de acteurs een gespreksleidraad (zie bijlage 3). Hierin staat beschreven op welke manier zij het discriminerende verzoek moeten verwoorden tijdens het telefoongesprek. In de eerste monitor uit 2021 werd de term 'allochtoon' gebruikt binnen het discriminerende verzoek. De mystery calls uit 2021 lieten zien dat deze term (over het algemeen) niet meer gangbaar is. Daarom is er binnen het huidige onderzoek voor gekozen om het discriminerende verzoek als volgt te formuleren: *'Zou het mogelijk zijn om niet te verhuren aan buitenlanders; van die Marokkanen, Turken en Polen?'* De toevoeging van specifieke nationaliteiten heeft als doel om te voorkomen dat

de woningbemiddelaar de term 'buitenlanders' enkel opvat als 'expats'. Verder kan de precieze formulering per mystery call verschillen, omdat de acteurs binnen het verloop van het gesprek met woningbemiddelaar geloofwaardig moeten overkomen. De kern van het discriminerende verzoek bleef echter vergelijkbaar, en daarmee ook de reacties van de woningbemiddelaars.

Daarnaast hadden de acteurs een lijst met fictieve woningen in het werkgebied van de woningbemiddelaar, bestaande uit type woning, plaatsnaam, buurt en straat, en een indicatie voor de te vragen huurprijs. Ook hadden zij een telefoonnummer om mee te bellen en een ingesproken voicemail, en een fictief emailadres dat zij desgevraagd aan de woningbemiddelaar konden doorgeven.

Van de in totaal 570 geselecteerde woningbemiddelaars hebben de acteurs met 193 woningbemiddelaars een geslaagde mystery call kunnen uitvoeren. Redenen van mislukte pogingen waren dat de betreffende woningbemiddelaar (na meerdere pogingen) onbereikbaar was, dat de woningbemiddelaar niet langer bij verhuur bemiddelde, of dat het werkgebied van de woningbemiddelaar niet (meer) overeenkwam met het adres van de fictieve woning.

## 7.2. Selectie van de woningbemiddelaars

In de eerste monitor discriminatie bij woningverhuur zijn bemiddelaars voor mystery calls geselecteerd aan de hand van de lijst aanbieders waarbij destijds ook een correspondentietest was uitgevoerd. Aangezien voor deze tweede monitor de mystery calls gelijktijdig plaatsvonden en er de wens was dat er ook een uitsplitsing te kunnen maken in resultaten van leden van branches versus niet-leden, is de selectie van bemiddelaars voor de calls anders aangepakt. Vanuit de lijst geteste aanbieders uit de eerste monitor gecombineerd

met ledeninformatie<sup>28</sup>, hebben we een (door middel van een aselecte steekproef) selectie gemaakt van aanbieders die lid zijn van een branche en aanbieders van woningen die geen lid zijn. We hebben daarnaast de verhuurders zoveel als mogelijk (waar informatie over bekend was) uit de lijst gehaald, aangezien mystery calls alleen uitgevoerd kunnen worden bij woningbemiddelaars. Dit betekent dat alleen de branches NVM, VBO en Vastgoed Pro vertegenwoordigd zijn in deze resultaten. In totaal selecteerden we ruim 570 bemiddelaars waarmee de acteurs aan de slag gingen. Dat heeft geresulteerd in 106 geslaagde calls bij leden (55%) van de drie branches en 87 geslaagde calls bij niet-leden (45%).<sup>29</sup>

### 7.3. Analyse van de gesprekken

Alle gesprekken zijn opgenomen en getranscribeerd. Onderzoekers hebben vervolgens een code toegekend aan elk gesprek. De codes zijn gelijk aan de codes die werden gebruikt in de eerste monitor discriminatie bij woningverhuur en zijn gebaseerd op eerder onderzoek.<sup>30</sup> Voor de codering hebben de onderzoekers gebruik gemaakt van analysetool Atlas.ti. Alle gecodeerde transcripties zijn met vier ogen bekeken en beoordeeld, waarna de definitieve codes werden toegekend. Dit om het risico op subjectieve codering zo veel mogelijk te beperken.

28 Verkregen voor het aanvullende onderzoek, zie pagina 10 in Van Bon, S., Bonneur, J., Fiere, B., en Hoogenbosch, A. (2021). *Aanpak discriminatie bij woningverhuur. Verkenning van acties naar aanleiding van praktijktesten en mystery calls*. Art.1/RADAR: Rotterdam.

29 Bij deze uitsplitsing moet rekening gehouden worden dat het niet mogelijk was om met volledige zekerheid de matching tussen de resultaten met informatie over leden uit te voeren. Lees hiervoor ook paragraaf 3.5.3 van dit rapport.

30 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.

#### Beschrijving codes mystery calls

Code	Beschrijving
Code 1	De categorie "geen discriminatie" verwijst naar de woningbemiddelaars die onmiddellijk weigerden mensen met een migratieachtergrond ('allochtonen') te discrimineren.
Code 2	De tweede categorie "discriminatie" omvat alle woningbemiddelaars 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 woningbemiddelaars die verklaarden dat ze "dergelijke zaken" 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 "strenge selectie" bevat de woningbemiddelaars die voorstelden huurders te selecteren op basis van andere niet-etnische criteria (taalvaardigheid, gepercipieerd fatsoen) die echter een negatieve impact kunnen hebben op etnische minderheden.
Code 5	De laatste categorie "aanbieding" verwijst naar de woningbemiddelaars die voorstelden om een lijst van huurkandidaten samen te stellen waaruit de eigenaar vervolgens een geschikte huurder zou kunnen selecteren. Deze woningbemiddelaars 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.
Code Overig	Binnen de categorie 'overig' vallen de woningbemiddelaars van wie de reacties niet kunnen worden toegekend aan één van de vijf bovengenoemde codes.

Naast het toekennen van de bovenstaande zes codes, hebben we een kwalitatieve analyse uitgevoerd. Hierbij zijn labels toegekend aan (delen van) reacties van woningbemiddelaars die ofwel opvallend waren omdat zij veelvuldig voorkwamen binnen de 193 mystery calls, ofwel omdat zij tekenend waren voor de reacties binnen een bepaalde code. We hebben daarbij ook de kwalitatieve analyses van voorgaande monitor in acht genomen. Zo hebben we in het huidige onderzoek wederom geanalyseerd in hoeverre de gebelde woningbemiddelaars lieten blijken dat ze zich bewust waren van het feit dat het verzoek van de fictieve huurder discriminerend was.

## 8 Resultaten mystery calls

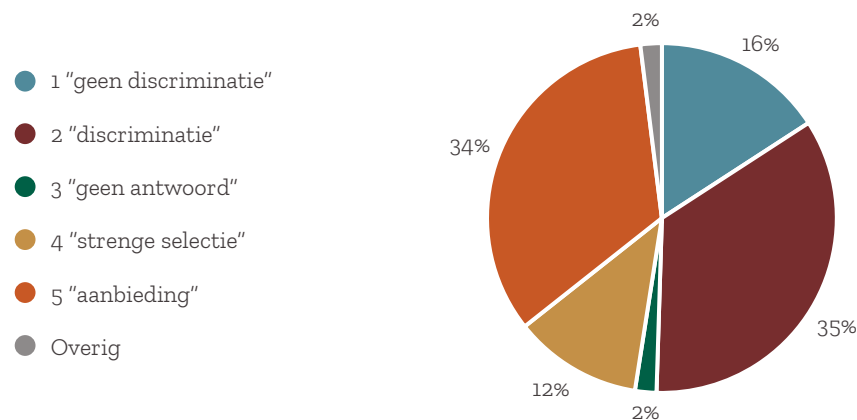
In dit hoofdstuk beschrijven we de resultaten van de *mystery calls*. Twee acteurs hebben zich (apart van elkaar) tijdens telefonische gesprekken met woningbemiddelaars c.q. makelaars (hierna: woningbemiddelaars) voorgedaan als potentiële verhuurders van een woning. Hierbij deden zij een discriminerend verzoek. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve resultaten van de reacties die woningbemiddelaars gaven op het discriminerende verzoek.

### 8.1. Resultaten en percentages

Het cirkeldiagram in *figuur 7* geeft op basis van 193 geslaagde *mystery calls* weer in hoeverre woningbemiddelaars bereid bleken om mee te werken aan het discriminerende verzoek van één van de twee fictieve verhuurders. Van alle gesproken woningbemiddelaars waren er 30 die in hun reactie duidelijk aangaven niet te willen meewerken aan het discriminerende verzoek. Dit betekent dat bij (slechts) 16% van de reacties code 1 'geen discriminatie' van toepassing is. Het aantal woningbemiddelaars dat wél bereid was om mee te werken aan het discriminerende verzoek vormt de grootste categorie: 67 woningbemiddelaars (35%) toonden zich bereid om huurders uit te sluiten op basis van afkomst (code 2: discriminatie). Nog eens 65 woningbemiddelaars (34%) zeiden zelf niet te selecteren op afkomst, maar gaven tegelijkertijd aan dat de verhuurder de uiteindelijke selectie voor een huurder maakt (code 5: aanbieding). Bij 23 van de gesprekken (12%) gaf de woningbemiddelaar aan te selecteren op basis van criteria die mensen indirect kunnen uitsluiten, omdat ze vooroordelen in de hand werken (code 4: strenge selectie). Verder waren er 4 woningbemiddelaars (2%) die aangaven zelf geen antwoord te kunnen

geven op dit verzoek of om de vraag heen draaiden (code 3: geen antwoord). Bij nog eens 4 woningbemiddelaars (2%) waren de reacties onduidelijk en vallen daarom in de categorie overig.

Figuur 7 Resultaten *mystery calls* in procenten

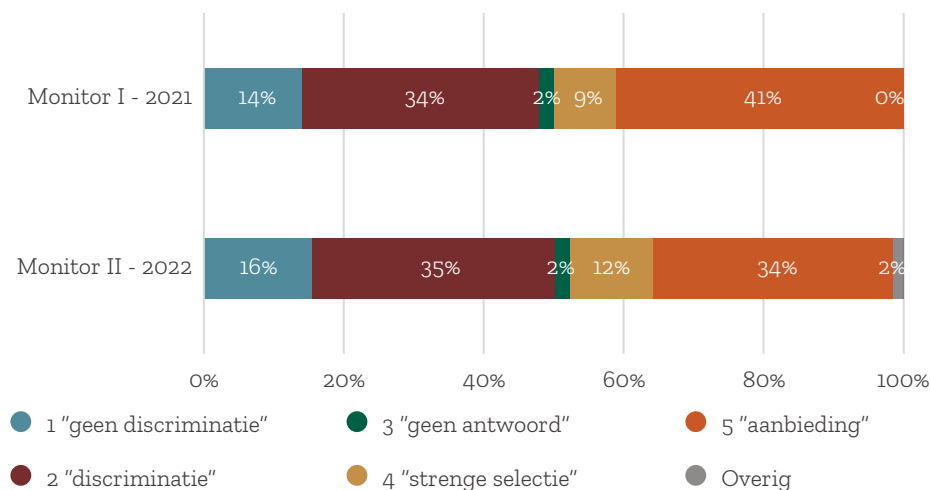


#### 8.1.1. Resultaten in vergelijking tot voorgaande monitor

In de staafdiagram in *figuur 8* laten we de resultaten van de *mystery calls* uit de eerste en de tweede monitor zien. De resultaten laten ongeveer hetzelfde beeld zien als bij de monitor van 2021, waarbij dezelfde codering werd toegepast (met uitzondering van het ontbreken van de categorie 'overig'). Vorig jaar werd op basis van 105 *mystery calls* in 14% van de gevallen geen discriminatie geconstateerd. Ook het aandeel woningbemiddelaars dat bereid was om mee te werken aan het discriminerende verzoek was met 34% ongeveer gelijk aan het onderzoek van dit jaar. Het percentage van de reacties die als 'aanbieding' golden, lag met 41% wat hoger dan in de huidige monitor, en de categorie 'strenge selectie' met 9% juist wat lager. Net als nu kreeg 2% van de

reacties de code 'geen antwoord'. Op basis van deze twee onderzoeken kunnen we concluderen dat de resultaten van de twee monitors overeenkomstig zijn.

Figuur 8 Resultaten verschil monitor I (2021) en monitor II (2022)

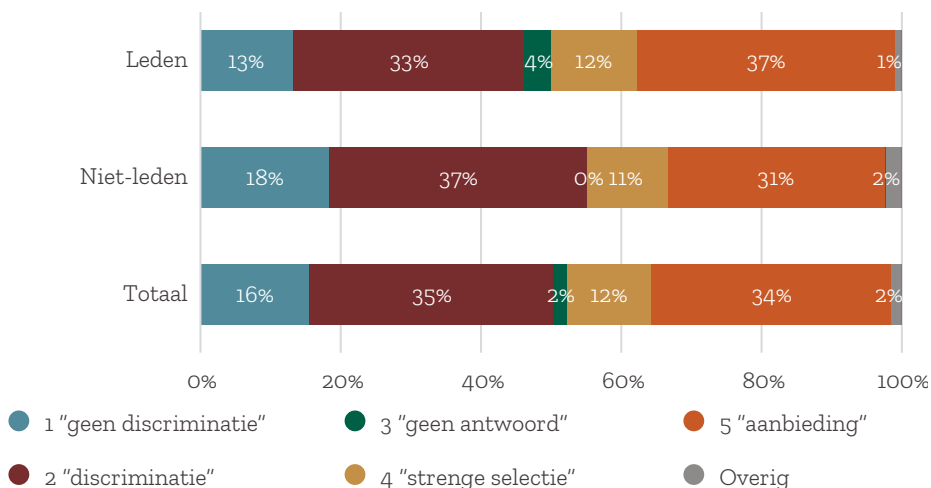


### 8.1.2. Resultaten leden versus niet-leden van brancheorganisaties

Voor deze monitor hebben we de resultaten van de mystery calls uitgesplitst naar leden van (bemiddelaars) branches van de NVM, VBO en Vastgoed Pro. Van de 193 calls die er geslaagd zijn, zijn er 106 calls bij leden en 87 calls bij niet-leden uitgevoerd. De resultaten van deze uitsplitsing staan in de staafdiagram in *figuur 9* weergegeven. Code 1 "geen discriminatie" is bij de niet-leden iets vaker toegekend dan bij de leden (18% bij de niet-leden en respectievelijk 13% bij leden). Code 2 "discriminatie" is ook iets vaker toegekend aan de niet-leden (37% respectievelijk bij de niet-leden en respectievelijk 33% bij de leden). Code 3 "geen antwoord" is alleen bij leden voorgekomen. Code 4 "streng selectie" is nagenoeg gelijk (11% bij de niet leden en 12% bij de leden). Code 5 "aanbieding" is bij de leden bij 37% van de gesprekken toegekend, in vergelijking tot 31% bij de niet-leden. De "overige" categorie verschilt slechts 1% van elkaar (1% bij leden en 2% bij niet-leden). Zoals af te lezen is, zijn er geen grote verschillen tussen

de leden en de niet-leden. Ook wijken deze twee afzonderlijke categorieën niet af van het totaal van 193 geslaagde calls.

Figuur 9 Resultaten leden en niet-leden van brancheorganisaties (NVM, VBO en Vastgoed Pro)



## 8.2. Kwalitatieve analyses

In deze paragraaf beschrijven we de resultaten uit de kwalitatieve analyse van de reacties van woningbemiddelaars. We beschrijven eerst de resultaten die een algemeen beeld geven van alle reacties, en gaan daarna dieper in op de reacties binnen verschillende codes.

### 8.2.1. Algemene analyses

#### Bewustzijn van discriminatie

Uit de reacties van woningbemiddelaars blijkt dat zij zich in veel gevallen bewust zijn van het feit dat het verzoek van de fictieve huurder discriminatie betreft. Dit is op te maken uit het gegeven dat woningbemiddelaars het woord 'discriminatie' of 'racisme' in de mond nemen, of stellen dat het verboden is om

uit te sluiten op afkomst. In totaal werd in 48 reacties het woord 'discriminatie' of 'discrimineren' gebruikt, en in 3 reacties het woord 'racisme' (in totaal 51 wat neerkomt op 26% van alle mystery calls). Ook benoemen woningbemiddelaars in 7 reacties dat er aandacht is geweest in 'de pers' voor discriminatie, dat er onderzoek is gedaan of dat zij eerder een telefoontje hebben gekregen over discriminatie.

### *Expats*

In hun reactie op het discriminerende verzoek stellen 25 woningbemiddelaars dat ook expats potentiële huurders kunnen zijn. In een enkel geval zegt de woningbemiddelaar het te begrijpen als de verhuurder geen expats als huurder wil, maar in de meeste gevallen prijzen de woningbemiddelaars expats aan als kandidaat. Redenen hiervoor zijn de bereidheid van expats om een hoge huur te betalen (al dan niet vanwege belastingvoordeel), dat expats bij goede werkgevers werken en dat zij sowieso na de afgesproken periode weer vertrekken. Ook wordt er in enkele gevallen gezegd dat expats fijne huurders zijn omdat ze 'hun rechten niet kennen' of 'niet naar de huurcommissie zullen gaan'. Eén woningbemiddelaar reageerde op het verzoek van de fictieve huurder met: *'Nou kijk, officieel mag ik niet discrimineren. Maar waar ik zelf niet aan verhuur, is aan mensen met een Nederlands paspoort. (...) En die sluit ik uit, omdat weet je, het beste om aan te verhuren, na mijn jarenlange ervaring, is aan expats'*.

### *Gerust stellen over de risico's*

Op verschillende manieren probeerden woningbemiddelaars de fictieve verhuurder 'gerust te stellen' over het risico op het selecteren van een huurder die slecht omgaat met de woning. Dit gebeurde in 47 gevallen. Zo vertelden woningbemiddelaars dat zij veel ervaring hebben met het zoeken van 'gewoon goede huurders' die de huur betalen. Ook legden woningbemiddelaars uit dat zij een 'goede screening' doen. Sommigen benoemen specifieke onderdelen van de huurovereenkomst waarmee slechte ervaringen kunnen worden voorkomen, zoals een waarborgsom en de mogelijkheid om als verhuurder een bezoek te brengen aan de woning. Ook het inzetten van een schoonmaakhulp

die een oogje in het zeil kan houden, of zelfs foto's van de woning kan sturen via WhatsApp worden benoemd. 16 woningbemiddelaars voegden toe dat *'een Nederlander niet beter is dan een buitenlander of expat'*, of dat er *'ook Nederlanders zijn die er een troep van kunnen maken'*. In 14 gevallen stelde de woningbemiddelaar dat er ondanks de screening en andere maatregelen altijd een risico blijft bestaan dat de woning slecht wordt achter gelaten.

### *Subjectieve criteria*

In 15 gevallen noemen makelaars 'subjectieve' criteria die zij gebruiken bij het selecteren van een huurkandidaat. De woningbemiddelaar moet bijvoorbeeld een 'goed gevoel' hebben bij de kandidaat, of gebruikt zijn 'mensenkennis'. Zo stelt een woningbemiddelaar: *'Vaak kijken we ook wel naar onderbuikgevoel, dat we denken 'deze mensen, of expats, die passen gewoon heel goed bij het huis en bij jullie', dan zullen we die voorstellen.* In vijf gevallen stelt een makelaar dat je iemand 'goed in de ogen moet kijken': *'Je moet alleen selectief zijn bij het aangaan van je huurovereenkomst. Dus je moet de mensen goed in hun blauwe ogen kijken, of welke kleur dan ook, mag ook bruin zijn'*. Daarnaast wordt er genoemd dat de huurders 'leuk' of 'net' moeten zijn: *'ik vind het zelf wel belangrijk dat het wel leuke mensen zijn, niet dat je van die chagrijnige figuren erin hebt'*.

### *Normaliseren en bagatelliseren*

Het valt op dat in reacties het discriminerende verzoek genormaliseerd of gebagatelliseerd wordt, zowel in de gevallen dat er wordt ingestemd met het discriminerende verzoek als in gevallen waarin het wordt afgewezen. Woningbemiddelaars stellen dat discriminatie 'feitelijk', 'eigenlijk' of 'officieel' niet mag, dat er sprake is van 'een beetje' discriminatie of dat het verzoek 'een beetje gevoelig' is (31 keer). Ook zeggen woningbemiddelaars in meerdere gevallen dat zij zich het discriminerende verzoek 'kunnen voorstellen', 'begrijpen' of 'snappen' (11 keer). Meerdere woningbemiddelaars doen lacherig over het discriminerende verzoek (17 keer), en er zijn gevallen waarin de woningbemiddelaar stelt dat 'sommige verhuurders ook geen rokers, huisdieren of

studenten willen' (11 keer), waarmee er een parallel wordt getrokken tussen uitsluiten op afkomst en andere toegestane selectiecriteria.

### 8.2.2. Analyses bij code 1 – geen discriminatie (16% van alle mystery calls)

Het valt bij de reacties met code 1 op dat er in zeven gevallen behoorlijk 'voorzichtige' bewoordingen worden gebruikt om het discriminerende verzoek af te wijzen, zoals: *'dan begeef je je wel op het randje van discriminatie'* of *'ik doe geen... dat mag je geen discriminatie noemen misschien (...)'* en *'dat is eigenlijk een soort verkapte, ja, discriminatie om het maar zo te zeggen'*. In andere gevallen is de reactie duidelijker, zoals: *'Wij sluiten mensen gewoon niet uit. Weet je, als je dat wil, dan ben ik niet je makelaar'*, en *'Nee. Dat mag niet. Dat is discriminatie'*. In enkele gevallen bleek de woningbemiddelaar (duidelijk) verontwaardigd door het verzoek: *'Wij! Doen! Geen! Discriminatie toepassen! Op geen enkel vlak! Dat weiger ik. Doe ik niet. En dat is ook, wat mij betreft, niet ethisch'*.

### 8.2.3. Analyses bij code 2 – discriminatie (35% van alle mystery calls)

*'Mag niet, kan wel'*

Van de woningbemiddelaars die zich bereid toonden om mee te werken aan het discriminerende verzoek gaven 20 van de 67 (zo'n 30%) aan dat dit 'officieel niet' of 'niet openlijk' mag worden gedaan, of namen zij het woord 'discriminatie' in de mond. Hieruit blijkt dat zij zich bewust waren van het feit dat dat zij instemmen met een 'verboden' of 'immoreel' verzoek. Reacties waren bijvoorbeeld: *'Ja dat kan, alles kan. Ik heb ook een eigenaar die zegt 'ik wil geen Indiërs'. Het probleem is een beetje wettelijk gezien dat je dat officieel niet mag doen'*, en *'Kijk ik mag natuurlijk niet etnisch discrimineren, ik mag natuurlijk niet zeggen: u bent Turks, dus u mag er niet in, maar dan moeten we het op een nettere manier oplossen door te zeggen dat we met een andere partij in zee zijn gegaan, of iets dergelijks'*, en *'Op zich mag dat niet, want dat is discriminatie. [lachje] Maar uiteraard, als er kandidaten zijn, die overleggen we met u en meestal zetten we erbij 'niet voordelig', dat kunnen we dan op die manier uitsluiten.'* We kunnen uit deze reacties opmaken

dat de woningbemiddelaars instemmen met het verzoek, ondanks het besef dat zij hiermee iets doen wat 'niet kan', wettelijk verboden en discriminerend is. In 4 reacties ontkenden woningbemiddelaars te discrimineren, terwijl ze wel instemden met het discriminerende verzoek: *'Zeker mevrouw. Er wordt dan snel gezegd dat heet racisme, maar dat zie ik niet zo.'*

#### *Discriminerende voorkeuren*

Bij 9 reacties binnen code 2 vertelde de woningbemiddelaar over eigen (discriminerende) voorkeuren of eerdere ervaringen met verhuurders die een discriminerend verzoek deden. Deze reacties zijn opvallend, omdat deze woningbemiddelaars ofwel aangeven 'standaard' bepaalde groepen mensen uit te sluiten of te ontmoedigen, ofwel sterk bevestigend meegaan in het discriminerende verzoek van de fictieve verhuurder: *'We hebben eigenlijk het liefste voor particuliere woningen – ja, het klinkt een beetje racistisch misschien - maar wij willen wel voornamelijk Nederlandse gezinnen'*, *'Tuurlijk, tuurlijk. Met alle respect, ik ben niet discriminerend maar een buitenlands gezin, een Turks gezin heeft hele andere normen en waarden en gebruiken. Dus heel eerlijk hebben die nooit mijn voorkeur zeg maar'*. In 8 gevallen stelde de woningbemiddelaar dat 'andere eigenaren bijvoorbeeld geen Indiërs willen als huurder'.

#### *Tactieken*

Verder gaven de mystery calls inzicht in de tactieken die woningbemiddelaars inzetten om potentiële huurders uit te sluiten. Zo waren er 10 woningbemiddelaars die instemden met het discriminerende verzoek en vertelden welke manieren ze gebruiken om huurders uit te sluiten. Zo stelt een woningbemiddelaar *'het is wel lastig om dat aan de telefoon te zeggen van 'u mag niet komen', dat gaat gewoon niet lukken. Dan kunnen we bijvoorbeeld wel zeggen 'hij is verhuurd' of 'er zit een optie op''*. Een andere woningbemiddelaar zegt: *'(...) als iemand dan interesse heeft dat we dan zeggen 'er is een andere kandidaat, daar gaat de voorkeur naar uit'. Dan heb je ze al het bos in gestuurd'*. Ook laten reacties zien hoe deze discriminerende selecties worden ingebed in het werkproces van de woningbemiddelaar: *'Ja hoor dat kun je doorgeven. Dat zetten wij dan in het systeem hier*

*intern wat wij natuurlijk alleen zien. Dan houden we daar rekening mee met het selecteren van kandidaten' en 'Dus als ik de afspraken inplan, dan kunnen wij hier op kantoor al zeggen van: nee, ja, nee, ja. En dan mogen ze al niet eens bezichtigen'.*

Tekenend bij deze tactieken is dat deze woningbemiddelaars niet 'open en bloot' willen uitsluiten, maar op een verholde manier. Twee reacties geven hierbij een bijzonder inkijkje hoe woningbemiddelaars zich opstellen tegenover de huurkandidaat: zo stelt een woningbemiddelaar dat de potentiële huurder het 'gevoel heeft de mogelijkheid te hebben'. Een ander zegt: 'wij discrimineren dan natuurlijk niet, omdat we dat uit hun optiek niet doen'.

#### 8.2.4. Analyses bij code 4 – strenge selectie (12% van alle mystery calls)

Bij 23 woningbemiddelaars is code 4 'strenge selectie' van toepassing op de reactie. Bij deze reacties wordt er niet ingestemd met het discriminerende verzoek, maar wordt er een selectie gemaakt op basis van criteria die mensen indirect kunnen uitsluiten. Zo ligt de nadruk op het vinden van een 'nette' huurder die zich 'goed presenteert'. Ook het type werkgever (een 'goed bedrijf') en een hoog inkomen worden als selectiecriteria gebruikt. Zo zegt een woningbemiddelaar: '(...) wat doet ie, dat is ook heel belangrijk: heb je een goede baan? Heb je een goed inkomen? Zit je bij een leuk bedrijf? Dat soort dingen allemaal, dat geeft ook de persoon natuurlijk alweer.' Vooroordelen kunnen hierdoor (onbewust) leiden tot een discriminerende uitkomst.

#### 8.2.5. Analyses Code 5 – aanbieding (34% van alle mystery calls)

Bij de reacties met code 5 'aanbieding' leggen de woningbemiddelaars de nadruk op het gegeven dat de verhuurder als eigenaar van de woning de uiteindelijke kandidaat selecteert. De woningbemiddelaars stemmen niet direct in met het discriminerende verzoek, maar benadrukken dat de keuze bij de verhuurder ligt. Ze voegen daar soms aan toe dat zij als woningbemiddelaar 'in dienst staan van de verhuurder'. Op verschillende manieren bewegen de

woningbemiddelaars mee met het verzoek van de fictieve verhuurder. Zo stelt een woningbemiddelaar: 'Nou je kunt niet mensen op basis van hun afkomst uitsluiten natuurlijk. Maar we houden natuurlijk wel rekening met jullie voorkeuren, en uiteindelijk zijn jullie degenen die bepalen wie de huurders worden' en 'Maar het is wel zo, uiteindelijk beslis jij als de eigenaar van het appartement wie erin gaat. Als je geen goed gevoel hebt bij een bepaalde huurder, omdat gewoon het gevoel niet goed is ofzo, dan beslis jij uiteindelijk. Dat is geen enkel probleem.'

In één geval (van alle 193 reacties) zei de woningbemiddelaar zich aangesproken te voelen door het discriminerende verzoek omdat zij zelf van kleur is, en stelde vervolgens: 'Ja, maar ja, de eindselectie doe jij, jij bent de baas, het is jouw huis'. Ondanks haar persoonlijke verontwaardiging over het verzoek, lag de nadruk van haar reactie uiteindelijk op de keuzevrijheid van de verhuurder.



## 9 Deelconclusie mystery calls

In februari 2022 voerden twee acteurs in totaal 193 mystery calls onder woningbemiddelaars uit. Bij slechts 16% van 193 geslaagde mystery calls wilde de woningbemiddelaar niet meewerken aan het discriminerende verzoek van de fictieve verhuurder. In 80% van de gevallen werd er wèl direct of indirect meegewerkt aan discriminatie, waarbij de grootste categorie (35%) gevormd werd door woningbemiddelaars die zich duidelijk bereid toonden om kandidaten uit te sluiten op basis van afkomst. In 34% van de gevallen lag de nadruk van de reactie op de keuzevrijheid van de verhuurder en werd het verzoek niet sterk afgekeurd. Met dit type reactie wordt ongelijke behandeling van huurkandidaten genormaliseerd en wordt discriminatie niet verholpen maar juist gefaciliteerd. Wanneer we de resultaten van de 193 geslaagde calls uitsplitsen naar leden (106) van brancheorganisaties en niet-leden (87) zien we bovendien voor zowel de resultaten van de calls bij de leden als bij de niet-leden vergelijkbare resultaten als dat we bij alle calls tezamen zien. Leden van branches zijn dus niet meer of minder bereid mee te werken aan een discriminerend verzoek van een fictieve verhuurder dan niet-leden. De resultaten van alle mystery calls van deze monitor lijken bovendien eenzelfde beeld te laten zien als in de eerste monitor discriminatie bij woningverhuur.

Van de 193 calls gebruikte iets meer dan een kwart (26%) van de woningbemiddelaars in hun reactie het woord discriminatie (48 keer) of het woord racisme (3 keer) – waaronder bemiddelaars die wel of niet mee wilden werken aan het verzoek. Daarnaast spreken woningbemiddelaars over het (niet te willen/kunnen) selecteren op afkomst of etniciteit. Het normaliseren, bagatelliseren of zelfs ontkennen van het feit dat het verzoek van de fictieve huurder discriminerend is, komt ook veelvuldig voor.

Van de 67 woningbemiddelaars die wel wilden meewerken aan het discriminerende verzoek (35% van alle calls), gaf 30% (20) aan dat het verzoek discriminerend was of 'officieel' niet toegestaan was. Hieruit blijkt dat er bij deze woningbemiddelaars bewustzijn bestaat over discriminatie, aangezien zij de koppeling maken tussen het discriminerende verzoek voor het uitsluiten van huurders op basis van afkomst en discriminatie. In de monitor van vorig jaar waren er van de 36 woningbemiddelaars die zich bereid toonden mee te werken aan het discriminerende verzoek 16 woningbemiddelaars (44%) die zich ervan bewust waren dat dit verboden is.

# 10 Conclusie monitor discriminatie 2022'

In dit rapport presenteren wij de resultaten van de tweede monitor discriminatie bij woningverhuur. Deze tweede monitor is een opvolging van de eerste monitor met de titel 'Gelijke kansen op een huurwoning in Nederland? Monitor discriminatie bij woningverhuur' uit 2021. Net als in de eerste monitor 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 woningbemiddelaars (cq. makelaars) bereid zijn om mee te bewegen met een discriminerend verzoek van een fictieve klant, een verhuurder.

## 3.283 geslaagde correspondentietesten

Wij hebben getoetst in hoeverre profielen met van origine Nederlands klinkende namen meer kans hebben op een bezichtigingsmoment dan profielen die van origine Marokkaans of Pools klinkende namen hebben. Daarnaast hebben we getoetst of 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 vrouwennaam). De correspondentietesten zijn uitgevoerd in de periode oktober

2021 tot februari 2022 en hebben geresulteerd in 3.283 geslaagde gepaarde testen, gelijkmatig verspreid over de vier profielen.

## Structurele ongelijke behandeling ten nadele van niet-Nederlands klinkende namen

Voor alle profielen waarbij we testen of het hebben van een van origine niet-Nederlands klinkende naam van invloed is op de kans uitgenodigd te worden voor een bezichtiging, zien we significante netto-discriminatiegraden. Dat wil zeggen dat deze testprofielen systematisch ongelijk behandeld worden ten opzichte van de controleprofielen met van origine Nederlands klinkende namen. Het gaat hierbij om netto-discriminatiegraden van 11% bij de Pools klinkende mannaam, 23% bij de Marokkaans klinkende mannaam, en 22% bij de Marokkaans klinkende vrouwennaam. Ook wanneer we de Marokkaans klinkende profielen combineren zien we significante ongelijke behandeling (netto-discriminatiegraad van 22%). Hieruit kunnen we concluderen dat mensen met dit type namen structureel minder kans maken om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging dan mensen met een van origine Nederlands klinkende naam. Gezien de opzet van het onderzoek waarbij we eerst met het testprofiel op een advertentie reageren en ongeveer drie uur later met het controleprofiel, zou het testprofiel bovendien een uitnodigingsvoordeel moeten hebben. Hierdoor kan er sprake zijn van een onderschatting van deze 'negatieve' resultaten. Voor een vervolgonderzoek is het aan te raden om de gepaarde testen ook in de volgorde van eerst controle en dan testprofiel uit te voeren, zodat het mogelijk is om deze onderschatting te kunnen uitsluiten.

## Vrouwen met een Marokkaans klinkende naam vaker ongelijk behandeld

Op basis van de vergelijking tussen de resultaten uit de eerste en tweede monitor kunnen we concluderen dat er sprake is van een significante toename van ongelijke behandeling voor het profiel met de Marokkaans klinkende vrouwennaam (van 7% in de eerste monitor naar 22% in de tweede monitor). Voor

de andere profielen zien wij geen significant verschil in resultaten tussen de eerste en de tweede monitor.

### Beoordeling van homoseksuele stellen?

Bij de gepaarde testen waarin we toetsen of homoseksuele koppels (bestaande uit twee mannennamen) vaker uitgenodigd worden dan heteroseksuele koppels (bestaande uit een mannen- en vrouwen naam) zien we een significante netto-discriminatiegraad van -10%. Hierbij maken we direct de kanttekening dat alle testprofielen een uitnodigingsvoordeel hebben ten opzichte van controleprofielen, omdat de reactie van het testprofiel ongeveer drie uur eerder is verstuurd. De 'positieve' bevindingen bij homoseksuele stel moeten dus met voorzichtigheid geïnterpreteerd worden. Voor een vervolgonderzoek is het aan te raden om de gepaarde testen ook in de volgorde van eerst controle en dan testprofiel uit te voeren, zodat het mogelijk is om deze overschatting te kunnen uitsluiten.

### Vrouwen minder kans op een uitnodiging

Door de analyse van uitnodigingskansen hebben we ook een extra vergelijking kunnen maken tussen alle vrouwenprofielen tezamen versus alle mannenprofielen tezamen. Hieruit komt naar voren dat de uitnodigingskans voor vrouwen (14%) significant lager is dan voor mannen (18%). Doordat we hierbij alleen kunnen kijken naar de uitnodigingskans en niet naar de netto-discriminatiegraad, kunnen we veronderstellen dat er waarschijnlijk sprake is van ongelijke behandeling van vrouwen in de kans uitgenodigd te worden voor een bezichtiging. Voor een vervolgonderzoek is het dan ook aan te bevelen om de

testen vrouw versus man ook uit te voeren, zodat er met zekerheid getoetst kan worden of vrouwen structureel ongelijk behandeld worden bij woningverhuur.

### Uitnodigingskansen gedaald en meer discriminatie door krapte?

Aan de hand van de analyse van uitnodigingskansen per profiel, valt het op dat de uitnodigingskansen van alle (niet- Nederlands klinkende test- en Nederlands klinkende controle) profielen ten opzichte van de eerste monitor significant zijn gedaald. Mogelijk kan dit verklaard worden door de in 2020 tijdelijk afgenomen krapte op de woningmarkt door de coronacrisis en wegtrekkende expats, waardoor de kans op een uitnodiging in 2020 groter was. Daarnaast zijn de netto-discriminatiegraden in deze tweede monitor hoger dan in de eerste monitor, met name voor de Marokkaans klinkende mannennaam (van 12% in 2020 naar 22% in 2021/2022) en de Marokkaans klinkende vrouwen naam (van 7% in 2020 naar 22% in 2021/2022). Deze resultaten doen daarom vermoeden dat discriminatie bij woningverhuur toeneemt bij meer krapte op de woningmarkt. Een vervolgonderzoek zou een betere vergelijking tussen de jaren kunnen maken en deze veronderstelling mogelijk kunnen bevestigen.

### Ongelijke behandeling buiten de vier grootste steden

Wanneer we de resultaten voor alle profielen uitsplitsen naar de vier grote steden (G4) tezamen versus de rest van de het land, zien we geen discriminatie binnen de G4 tezamen. Deze uitkomst zagen we ook in de eerste monitor. Dit wil echter niet zeggen dat er geen ongelijke behandeling kan plaatsvinden binnen deze vier afzonderlijke steden, aanvullend onderzoek is nodig om dat te kunnen uitsluiten.

Wanneer we kijken naar de resultaten buiten de G4, zien we dat alleen profielen met de Marokkaans klinkende namen significant ongelijk behandeld worden (mannennamen netto-discriminatie van 33%,  $p < 0,001$ ; vrouwen namen netto-discriminatie van 30%,  $p < 0,01$ ; Marokkaans klinkende namen gecombineerd netto-discriminatiegraad van 32%,  $p < 0,001$ ). In deze tweede

monitor zien we geen significante ongelijke behandeling buiten de G4 voor Pools klinkende mannennamen, daarin wijkt deze tweede monitor af van de eerste monitor toen er wel een significant verschil werd vastgesteld.

### Hogere netto-discriminatiegraad bij niet-leden van brancheorganisaties

Over het algemeen genomen sturen leden van brancheorganisaties significant vaker een uitnodiging voor een bezichtiging dan niet-leden (21,1% tegenover 16,6%,  $p < 0,01$ ). Verder kunnen we stellen dat niet-leden van brancheorganisaties profielen met Marokkaans klinkende namen gecombineerd ten op zichte van Nederlands klinkende namen gecombineerd, significant ( $p < 0,05$ ) vaker benadelen dan leden van brancheorganisaties. Voor de andere profielen hebben we geen significante verschillen gevonden tussen hoe leden in vergelijking met niet-leden test- of controleprofiel behandelen.

### Vier van de vijf bemiddelaars bereid om direct of indirect mee te werken aan discriminerend verzoek

Voor deze monitor zijn er 193 geslaagde mystery calls bij woningbemiddelaars verspreid over Nederland uitgevoerd. Deze calls hebben plaatsgevonden in februari 2022. Slechts 16% van alle gebelde woningbemiddelaars wilde niet meewerken aan het verzoek om groepen mensen op basis van een bepaalde herkomst uit te sluiten. De rest van alle gebelde woningbemiddelaars wilden wél direct of indirect meewerken aan het verzoek. Zo was 35% van de gebelde bemiddelaars bereid om mee te werken aan het discriminerende verzoek. Bij 34% lag de nadruk tijdens het gesprek op het gegeven dat de verhuurder uiteindelijk zelf de keuze mag maken voor een huurder, wat indirect kan leiden tot eenzelfde (discriminerend) resultaat. 4% van de gebelde bemiddelaars gaf geen antwoord.

Wanneer we de resultaten uitsplitsen naar leden van brancheorganisaties versus niet-leden, zien we voor deze twee afzonderlijke categorieën

vergelijkbare resultaten. Ook wijken de resultaten niet af van het totaal van alle resultaten van mystery calls.

### Bewust dat verzoek discriminerend is

De resultaten uit de mystery calls laten zien dat van het totaal van 193 gebelde bemiddelaars één op de vier bemiddelaars in de reactie op het discriminerende verzoek sprak over 'discriminatie' of 'racisme'. Van de 67 woningbemiddelaars die zich bereid toonden actief mee te werken aan het discriminerende verzoek, waren er 20 die zich bewust toonden van het feit dat dit discriminerend of niet toegestaan is. Ondanks dat zij zich hiervan bewust waren, toonden zij zich bereid om mee te werken aan het verzoek.

### Strategieën om verzoek van verhuurder in te willigen

Daarnaast kunnen we uit de gesprekken verschillende strategieën opmaken die bemiddelaars inzetten om woningzoekers met een bepaalde achtergrond af te wijzen en daarmee het verzoek van de verhuurder in te willigen. Ook geven sommige woningbemiddelaars aan dat zij vaker hebben meegewerkt aan een discriminerend verzoek. Het normaliseren, bagatelliseren of zelfs ontkennen van het feit dat het verzoek van de fictieve huurder discriminerend is komt ook voor. De reacties van de bemiddelaars die de uiteindelijke keuze voor een huurder aan de verhuurder over laten, geven het inzicht dat in de verschillende fases van het verhuurproces discriminatie plaatsvindt. Mensen met een bepaalde (veronderstelde) herkomst kunnen dus soms wel uitgenodigd worden voor een bezichtiging van een huurwoning onder leiding van een bemiddelaar, maar kunnen alsnog vanwege hun (veronderstelde) achtergrond afvallen na

deze bezichtiging wanneer de verhuurder mag kiezen uit verschillende voorgeselecteerde kandidaten.

### Vergelijkbaar beeld in bereidheid mee te werken aan discriminatie

In deze tweede monitor zijn 84 mystery calls méér uitgevoerd dan in de eerste monitor, maar de resultaten laten eenzelfde beeld zien. De monitor van vorig jaar laat in de kwalitatieve analyse ongeveer hetzelfde beeld zien, alhoewel het discriminerende verzoek in de vorige monitor anders werd geformuleerd. Opvallend in vergelijking met de eerste monitor is dat woningbemiddelaars toen in geen enkel geval het woord 'racisme' gebruikten in hun reactie. Beide monitors laten zien dat woningbemiddelaars in veel gevallen benadrukken dat expats 'goede buitenlandse huurders' zijn, dat zij een goede screening doen, en dat de verhuurder de uiteindelijke keuze maakt.

### Goede instrumenten om structurele ongelijkheid in kaart te brengen

De ingezette methoden blijken - ondanks dat ze alleen ongelijke behandeling in de eerste stap van het verhuurproces meten - wederom goede instrumenten om structurele ongelijkheid in Nederland in kaart te brengen. Wel is het hierbij aan te bevelen om de monitoring te herhalen zodat het de functie van een monitor – het daadwerkelijk vergelijken van jaren en het kunnen waarnemen van een tendens – kan vervullen. Ook is het van belang te realiseren dat de monitor slechts gaat over discriminatie bij de verhuur van woningen door particulieren. Om een breder beeld te krijgen van discriminatie binnen de gehele context van de woningmarkt is meer onderzoek nodig.

## Bijlage 1 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 vrouwen naam.

De teksten bestaan uit drie componenten: aanhef, vraag en afsluiting. Ieder component van het bericht hebben we over alle in totaal 48 profielen aselect 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 2 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 3 Gespreksleidraad mystery calls

Tester: Goeddag, 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 zo iets kost en hoe jullie te werk gaan. Ik bel daarom om wat vrijblijvende informatie in te winnen.

Woningbemiddelaar: *Antwoord gegeven door de makelaar.*  
*De tester luistert dan eerst naar de uitleg van de woningbemiddelaar. 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 zake-lijk] 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?

Woningbemiddelaar: *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 4 Mogelijkheden verstrekken resultaten monitor op niveau van individuele aanbieders

Naar aanleiding van de verschillende publicaties rondom discriminatie bij woningverhuur,<sup>31,32,33</sup> hebben verschillende partijen (waaronder gemeenten en antidiscrimatievoorzieningen) de behoefte uitgesproken om actie te ondernemen richting aanbieders die aantoonbaar discriminerend handelen in de eerste fase van woningverhuur. In het rapport van Van Bon et al. (2021) is voorgesteld om resultaten van onderzoeken, waarbij gebruik is gemaakt van correspondentietesten, te verstrekken aan antidiscrimatievoorzieningen (ADV's) van gemeenten, zodat zij een dossier kunnen opbouwen van aanbieders. Een opgebouwd dossier zou ADV's in de gelegenheid stellen om in gesprek te gaan met aanbieders waarbij meerdere signalen zijn van ongelijke behandeling. Wij hebben bekeken in hoeverre het delen van resultaten verkregen uit correspondentietesten met als doel monitoring, mogelijk is binnen de kaders van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Hiervoor is er contact opgenomen met de Autoriteit Persoonsgegevens. Vervolgens zijn de vragen van de onderzoekers over dit onderwerp besproken door Functionarissen Gegevensbescherming (FG) van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen een van de

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

32 Van Bon, S., Bonneur, J., Fiere, B., en Hoogenbosch, A. (2021). *Aanpak discriminatie bij woningverhuur. Verkenning van acties naar aanleiding van praktijktesten en mystery calls*. Art.1/RADAR: Rotterdam.

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

onderzoekers en een FG van het ministerie. Verder zijn wetteksten geraadpleegd welke indien relevant als voetnoot zijn opgenomen.

### Bedrijfsgegevens en de AVG

Het communiceren van onderzoeksresultaten richting ADV's brengt de vraag naar voren wanneer resultaten van individuele aanbieders (bedrijven) als persoonsgegevens aangemerkt kunnen worden en derhalve vallen onder bescherming van de AVG. Gegevens zijn persoonsgegevens wanneer deze zonder 'onevenredige inspanning' te herleiden zijn tot een individueel persoon. De Raad van State heeft aangegeven dat bedrijfsgegevens persoonsgegevens kunnen zijn, wanneer een natuurlijk persoon direct of indirect te identificeren is.<sup>34</sup> De resultaten van de monitor, gekoppeld aan bedrijfsnamen van eenmanszaken, kunnen daarom aangemerkt worden als persoonsgegevens, ook als de gegevens van de onderneming openbaar beschikbaar zijn via onder andere de website van het bedrijf en het register van de Kamer van Koophandel. De rechtspersoon is namelijk direct te herleiden tot een natuurlijk persoon. Bij eenmanszaken moet er daarom vanuit worden gegaan dat het gaat om persoonsgegevens, wanneer de resultaten op bedrijfsniveau zouden worden gecommuniceerd richting ADV's.

Bij grootschalige aanbieders zal er meestal geen sprake zijn van persoonsgegevens; de resultaten gekoppeld aan bedrijfsnaam zorgen niet voor herleidbaarheid tot individuele personen. Er bestaat echter een breed grijs gebied tussen grootschalige aanbieders en eenmanszaken. Een bedrijf met een klein aantal medewerkers, met slechts één persoon die over de communicatie met (ver)huurders gaat, zit in dit grijze gebied. Hier is mogelijk toch sprake van

34 Raad van State (2020). Kamerstukken II 2019/20, 35447, nr. 4. Vinddatum 20 maart 2022, op <https://www.raadvanstate.nl/@116005/w16-19-0159-ii/>

herleidbaarheid en moet er voorzichtigheidshalve vanuit worden gegaan dat er sprake is van persoonsgegevens. Dit betekent dat gegevens vanuit de monitor alleen vrij verstrekt kunnen worden bij grootschalige verhuurders. De particuliere woningverhuur kenmerkt zich echter door een groot aantal kleinschalige aanbieders. Juist deze kleinschalige aanbieders blijken relatief vaak discriminerend te handelen (zie ook hoofdstuk 2).

#### *Herleidbaarheid binnen organisatie*

Met de ingezette methoden is er directe communicatie tussen een fictieve kandidaat-huurder (correspondentietesten) en een fictieve verhuurder (mystery calls) met een contactpersoon van een aanbieder. De resultaten verkregen aan de hand van deze methoden zouden binnen een organisatie herleidbaar kunnen zijn tot een individueel persoon, namelijk diegene die namens de organisatie contact had met de fictieve kandidaat-huurder/verhuurder. Voor een gemiddeld persoon zijn deze resultaten echter niet herleidbaar tot een persoon, althans niet zonder onevenredige inspanning. Binnen de setting van een bedrijf gelden voor medewerkers andere voorwaarden dan in het publieke domein wat betreft persoonsgegevens. Wanneer een persoon alleen binnen een organisatie te identificeren is, gaat dan ook het meestal niet om persoonsgegevens.

#### Doelbinding en grondslagen

De AVG schrijft voor dat het verstrekken van persoonsgegevens alleen toegestaan is wanneer 1) het verenigbaar is met het doel waarvoor de gegevens zijn verzameld (*doelbinding*) en 2) noodzakelijk zijn, volgens één van de *grondslagen* (gronden) van de AVG. Deze grondslagen betreffen: toestemming van de betrokkene, uitvoeren van een overeenkomst, wettelijke verplichting,

vitaal belang van de betrokkene, uitvoeren van een publiekrechtelijke taak en gerechtvaardigd belang van de organisatie.<sup>35</sup>

Wat betreft doelbinding is het problematisch dat het doel van het onderzoek is om de mate van discriminatie onder aanbieders in het algemeen inzichtelijk te maken. Het verzoek van gemeenten heeft een ander doel, namelijk discriminatie van individuele verhuurders aan te kaarten bij ADV's en bewustwording verhogen bij verhuurders over hun eigen gedrag. Het verstrekken van onderzoeksgegevens aan ADV's heeft dus een ander doel dan het onderzoek. Waar de AVG ruimte biedt voor wetenschappelijk onderzoek,<sup>36</sup> geldt dit niet voor de beoogde dossieropbouw door ADV's.

#### Proportionaliteit/subsidiariteit

Vervolgens is het de vraag of de wijze van onderzoek en het verzoek van de ADV's voldoet aan eisen rond proportionaliteit en subsidiariteit.<sup>37</sup> Met andere woorden, staat het verwerken van persoonsgegevens evenredig aan de inbreuk op de privacy van betrokkenen? En kan het beoogde doel ook bereikt worden op andere wijze, waarin minder persoonsgegevens verwerkt worden? Het is niet objectief vast te stellen of de werkwijze proportioneel is. De methode van onderzoek kan echter als niet-proportioneel worden ervaren, wanneer individuele personen direct worden aangesproken op gedrag dat zij hebben vertoond bij fictieve kandidaat-huurders. Daarnaast zijn er andere mogelijkheden om bewustwording bij aanbieders te bewerkstelligen, zoals campagnes of trainingen.

<sup>35</sup> AVG, artikel 6, lid 1

<sup>36</sup> AVG, artikel 89

<sup>37</sup> AVG, artikel 5

## Aanvullende bescherming strafbare gegevens

Er is tot slot een mogelijkheid dat resultaten van de monitor als 'strafrechtelijke gegevens' worden aangemerkt. Discriminatie is immers een strafbaar feit en concrete aanwijzingen of mogelijk gegronde verdenkingen worden aangemerkt als strafrechtelijke gegevens. Wanneer wij te maken hebben met dergelijke gegevens, is verwerken van persoonsgegevens alleen onder strikte voorwaarden mogelijk, zoals omschreven in artikel 32 en 33 van de Uitvoeringswet AVG.<sup>38</sup> Een grondslag is alsnog noodzakelijk, maar niet voldoende. De monitor heeft overigens niet als doel om tot strafrechtelijke veroordelingen te komen en de methode is hierop ook niet ingericht. Andriessen & Wittebrood schatten de kans ook beperkt dat een aangifte bij discriminatie van woningverhuur tot strafrechtelijke vervolging leidt, aangezien hier nog geen gevallen van bekend zijn.<sup>39</sup>

## Conclusie en aanbevelingen

We hebben getracht helderheid te krijgen over de mogelijkheden voor het delen van resultaten van de monitor discriminatie bij woningverhuur op het niveau van individuele aanbieders. Gegevens van aanbieders blijken gedeeltelijk beschermd door de AVG. Of het om persoonsgegevens gaat, is niet altijd met zekerheid vast te stellen, aangezien herleidbaarheid een rekbaar begrip is. Dit vraagt om voorzichtigheid en maatwerk op een aantal vlakken. In de eerste plaats moet per bedrijf een (conservatieve) schatting gemaakt worden over de kans dat er sprake is van herleidbaarheid. Bij grootschalige aanbieders is de kans op herleidbaarheid tot personen beperkt. Bij kleinere aanbieders zal er vaker sprake zijn van persoonsgegevens. Het verzoek tot verstrekken van

resultaten op niveau van aanbieders lijkt niet verenigbaar met de doelen van de monitor en lijkt niet te voldoen aan de grondslagen van de AVG. Bovendien zijn er vraagtekens te plaatsen bij het verzoek wat betreft proportionaliteit en subsidiariteit. Tot slot is er een kans dat de resultaten van de monitor als strafrechtelijke gegevens worden aangemerkt, wat aanvullende, strenge eisen stelt aan de verwerking van persoonsgegevens. We concluderen daarom dat het verzoek om verstrekken van deze gegevens bij de meeste aanbieders niet haalbaar is. Om toch bij te dragen aan het verminderen van discriminatie bij woningverhuur bevelen we aan om het volgende in overweging te nemen.

### *Aanbeveling 1: Regionale aanpak woningdiscriminatie*

We zien regionale en lokale verschillen in de mate waarin er discriminatie plaatsvindt in de woningverhuur. Wanneer ADV's woningdiscriminatie als regionaal (of lokaal) probleem beschouwen, zou per gebied het gesprek (opnieuw) kunnen worden aangegaan met aanbieders. Woningdiscriminatie wordt dan beschouwd als een collectief probleem van de particuliere huursector in bepaalde gebieden, zonder dat er sprake is van het direct aanspreken van individuele aanbieders en het verwerken van persoonsgegevens. Regionaal aanbod van trainingen, campagnes en regionale bijeenkomsten kunnen bijdragen aan bewustwording van het probleem van discriminatie in de woningverhuur.

### *Aanbeveling 2: ADV's onderzoeken hun eigen mogelijkheden om discriminatieonderzoek uit te voeren*

Een andere mogelijkheid is dat ADV's de rol van onderzoeker op zich nemen en discriminatie bij aanbieders zelf aantonen. In de vorige publicatie van de monitor bevelen Hoogenbosch & Fiere (2021) ADV's al aan om periodiek

<sup>38</sup> Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, 2018, artikel 32, artikel 33.

<sup>39</sup> Andriessen, I., Wittebrood, K. (2021). *Discriminatie op de woningmarkt. Een praktijkgericht onderzoek naar de aanpak van discriminatie op de particuliere huurwoningmarkt*. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.

dergelijke testen uit te voeren.<sup>40</sup> ADV's verwerken de persoonsgegevens dan intern en voldoen aan de grondslag "uitvoeren van een publiekrechtelijke taak". In België zijn correspondentietesten en mystery calls bijvoorbeeld uitgevoerd door In-Gent – een organisatie met taken vergelijkbaar met een ADV in Nederland – onder begeleiding van onderzoekers van twee universiteiten. Bovendien had dit onderzoek een ander doel, namelijk "*niet langer het voorkomen van discriminatie op de Gentse huurwoningmarkt te onderzoeken, maar wel om na te gaan welke specifieke vastgoedmakelaars in Gent discrimineren*".<sup>41</sup>

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

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

## COLOFON

Opdrachtgever	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Auteurs	A.L.I. Hoogenbosch, MSc Drs. B. Tierolf M. Sikkema, MSc M. Kwakernaak, MSc A. Mesic, MSc
Foto omslag	123RF, Andrei Popov
Uitgave	Verwey-Jonker Instituut Kromme Nieuwegracht 6 3512 HG Utrecht T (030) 230 07 99 E <a href="mailto:secr@verwey-jonker.nl">secr@verwey-jonker.nl</a> I <a href="http://www.verwey-jonker.nl">www.verwey-jonker.nl</a>

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

ISBN 978-94-6409-163-2

© Verwey-Jonker Instituut, Utrecht, mei 2022.

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.