

VERWEY JONKER Instituut

Monitor discriminatie bij woningverhuur 2025/2026

Marcel Coenders | Marit Verstappen | Dominique Burggraaff

Inhoud

Samenvatting 3

1 Inleiding 6

2 Achtergrond 7

2.1. Discriminatie bij woningverhuur 7
2.2. Objectieve discriminatie meten met praktijktesten 9
2.3. De intentie tot discrimineren meten met mystery calls 10
2.4. Ethische afwegingen 11

3 Onderzoeksopzet correspondentietesten 12

3.1. Uitvoering van de testen 12
3.2. Profielen 12
3.3. Aantal testen en testrondes 13
3.4. Selectie van advertenties 13
3.5. Verwerking en analyse van de reacties 13

4 Resultaten van de correspondentietesten 16

4.1. Netto-discriminatiegraad en aanvullende analyses per profiel 16
4.2. Vergelijking over de tijd 19
4.3. Regionale verschillen in netto-discriminatiegraad over alle jaren heen 21

5 Onderzoeksopzet mystery calls 23

5.1. Uitvoering van de calls 23
5.2. Selectie van de verhuurbemiddelaars 23
5.3. Analyse van de gesprekken 23

6 Resultaten mystery calls 25

6.1. Resultaten: de vijf antwoordcodes in percentages 25
6.2. Vijf antwoordcodes: Wat antwoordden verhuurbemiddelaars? 26
6.3. Resultaten in vergelijking met de vorige monitoren 28
6.4. Verdiepende analyses: Welke denkpatronen, argumenten en thema's zien we in de gesprekken? 29
6.5. Samenvatting van de resultaten van de mystery calls 33

Bijlage 1. Achtergrondinformatie over de correspondentietesten 35

Bijlage 2. Voorbeelden van berichten bij de correspondentietesten 38

Bijlage 3. Codering van correspondentietesten 39

Bijlage 4. Gespreksleidraad mystery calls 40

Bijlage 5. Antwoordcodes mystery calls 41

Bijlage 6. Literatuurlijst 42

Samenvatting

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

- In hoeverre mensen met een Marokkaans of Pools klinkende naam dezelfde kans hebben op een bezichtiging van een huurwoning als mensen met een Nederlands klinkende naam.
- Of stellen bestaande uit twee mannen (met Nederlands klinkende namen) dezelfde kans hebben op een bezichtiging als stellen bestaande uit een man en vrouw (beiden met Nederlands klinkende namen).
- Of vrouwen dezelfde kans hebben op een bezichtiging als mannen (beide met een Nederlands klinkende naam). Dit wordt sinds de derde monitor onderzocht.
- In hoeverre verhuurbemiddelaars bereid zijn om mee te werken aan een discriminerend verzoek van een fictieve verhuurder.

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

Door middel van correspondentietesten reageerden we met twee fictieve, quasi-identieke profielen op advertenties van huurwoningen die via verhuurplatform Pararius werden aangeboden. Om te onderzoeken of er sprake is van discriminatie op basis van etniciteit, had het ene profiel een Marokkaans klinkende mannen- of vrouwennaam of een Pools klinkende mannennaam (testprofiel), en het andere profiel had een Nederlands klinkende mannen- of vrouwennaam (controleprofiel). Vervolgens vergeleken we de terugkomende reacties van woningaanbieders, om erachter te komen of iemands veronderstelde etnische achtergrond van invloed is op de mate waarin men wordt uitgenodigd voor een bezichtiging. Ook analyseerden we in hoeverre seksuele gerichtheid een effect heeft op de uitnodiging voor een bezichtiging. Hiervoor gebruikten we profielen van fictieve homoseksuele koppels (bestaande uit twee typische mannennamen) en heteroseksuele koppels (bestaande uit een typische mannennaam en een typische vrouwennaam). En tot slot analyseerden we ook de invloed van gender (Nederlands klinkende vrouwennamen in vergelijking met Nederlands klinkende mannennamen).

De mate van discriminatie in het ontvangen van een uitnodiging voor een bezichtiging drukken we uit in de netto-discriminatiegraad. Een positieve netto-discriminatiegraad geeft het percentage weer dat het testprofiel systematisch wordt benadeeld ten opzichte van het controleprofiel. Een negatieve netto-discriminatiegraad geeft het percentage weer dat het testprofiel wordt bevoordeeld ten opzichte van het controleprofiel.

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

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

Resultaten correspondentietesten

In de periode december 2025 t/m mei 2026 zijn er 4.096 correspondentietesten uitgevoerd voor vijf verschillende profielparen: profielen met Marokkaans versus Nederlands klinkende mannennamen, profielen met Marokkaans versus Nederlands klinkende vrouwennamen, profielen met Pools versus Nederlands klinkende mannennamen, profielen van een homoseksueel versus heteroseksueel stel, en profielen met een vrouwen- versus mannennaam.

Samenvattend laten de correspondentietesten in deze monitor een genuanceerd beeld zien van gelijke en ongelijke behandeling in de eerste fase van het verhuurproces. Er zijn aanwijzingen voor discriminatie, maar deze concentreren zich met name bij specifieke profielen, in het bijzonder kandidaten met een Marokkaans klinkende naam.

Bij zowel de mannelijke als vrouwelijke profielen met Marokkaans versus Nederlands klinkende naam vinden we een significante mate van discriminatie in 2025/2026. De netto-discriminatie-graad voor profielen met een Marokkaans versus Nederlands klinkende mannennaam is 14% en die voor vrouwennamen 16%. Gecombineerd is de netto-discriminatiegraad voor deze profielen met Marokkaans versus Nederlands klinkende namen 15%. Dat is een kleine en niet significante toename ten opzichte van de vorige monitor toen de netto-discriminatiegraad in 2024/2025 10% was. Als we kijken naar de resultaten van alle vijf de monitoren die sinds 2020 zijn uitgevoerd,

dan zien we (met uitzondering van 2024/2025) in alle jaren een significante mate van discriminatie van profielen met een Marokkaans klinkende naam. Over de jaren heen is er enige fluctuatie in de mate van discriminatie, maar de belangrijkste conclusie is dat er sprake is van discriminatie van profielen met Marokkaans klinkende namen.

Bij de profielen met Pools versus Nederlands klinkende mannennamen zien we een ander beeld. Ten eerste vinden we hier geen significante mate van discriminatie: de netto-discriminatiegraad is klein (-4%) en niet significant. De negatieve discriminatiewaarde geeft aan dat profielen met een Pools klinkende mannennaam net iets vaker, maar niet significant vaker, worden uitgenodigd voor een bezichtiging. Ten opzichte van de vorige monitor is er sprake van een kleine, maar niet significante daling van de netto-discriminatiegraad van 0% in 2024/2025 naar -4% in 2025/2026. Kijken we naar de veranderingen over alle jaren heen, dan vinden we alleen bij de eerste twee meetmomenten een significante mate van discriminatie: in 2020 bedroeg de netto-discriminatie -graad 8% en in 2021/2022 11%. Daarna daalde de netto-discriminatiegraad naar 6% in 2023 en deze daling heeft zich daarna voortgezet. De afname in netto-discriminatiegraad tussen 2021/2022 en 2025/2026 is significant. In 2023, 2024/2025 en in 2025/2026 vinden we ook geen significante mate van discriminatie meer. We concluderen dan ook dat de discriminatie van profielen met een Pools klinkende mannennaam significant is afgenomen en dat er in de laatste jaren geen discriminatie meer is.

Ook bij de profielen van stellen met twee (Nederlands klinkende) mannennamen versus stellen met een (Nederlands klinkende) mannen- en vrouwennaam zien we geen discriminatie. De netto-discriminatiegraad in 2025/2026 is zeer gering (2%) en niet significant. In vier van de vijf monitoren vinden we eenzelfde resultaat, waarbij de discriminatie nagenoeg nul is en niet-significant. Alleen in de tweede landelijke monitor van 2021/2022 vonden we een significante negatieve netto-discriminatiegraad van -10% hetgeen betekent dat toen profielen met twee mannennamen significant vaker werden uitgenodigd voor een bezichtiging. Net als in de meeste voorgaande monitoren vinden we dus ook in 2025/2026 geen discriminatie op grond van seksuele gerichtheid.

Om discriminatie op grond van gender te onderzoeken, vergelijken we profielen met een Nederlands klinkende vrouwen of mannennaam. In 2025/2026 vinden we een significante negatieve netto-discriminatiegraad van -10%. Dat betekent dat profielen met een Nederlands klinkende vrouwennaam significant vaker werden uitgenodigd voor een bezichtiging dan profielen met een Nederlands klinkende mannennaam. In de voorgaande monitoren vonden we vergelijkbare netto-discriminatiegraden hoewel deze toen niet significant waren: in 2023 was de netto-discriminatiegraad eveneens -10% en in 2024/2025 was de netto-discriminatiegraad -15%. Er zijn geen significante verschillen in de mate van discriminatie tussen de verschillende jaren. We vinden dus geen discriminatie van profielen met een Nederlands klinkende vrouwennaam.

Aanvullende analyses

In aanvullende analyses hebben we gekeken of de genoemde netto-discriminatiegraden verschillen naar type huurwoningen (appartementen, huizen, kamers of studio's). Bij geen van de onderzochte profielen vonden we significante verschillen in de netto-discriminatiegraad naar woningtype. Ook hebben we gekeken of de netto-discriminatiegraad binnen de vier grootste steden groter of kleiner is dan elders. Ook hier vonden we bij geen van de onderzochte profielen significante verschillen in de netto-discriminatiegraad. Alleen bij de profielen met een Nederlands klinkende vrouwen- of mannennaam is het verschil in netto-discriminatiegraad binnen en buiten de vier grootste steden bijna significant en zien we dat vooral buiten de vier grootste steden profielen met een vrouwennaam relatief vaker worden uitgenodigd dan profielen met een mannennaam. We hebben ook gekeken of er globaal genomen significante verschillen bestaan tussen de tien regionale eenheidsgebieden van de Nationale Politie. Ook hier vinden we bij geen van de onderzochte profielen globaal genomen significante verschillen tussen regio's. Er zijn dus geen aanwijzingen voor zeer sterke verschillen tussen de regio's.

Al deze aanvullende analyses zijn uitgevoerd op de testen die voor deze vijfde monitor in 2025/2026 zijn verricht. Tot slot hebben we de regionale verschillen ook onderzocht door gebruik te maken van alle testen uit de vijf landelijke monitoren die sinds 2020 zijn verricht omdat we daarmee een groot aantal testen ter beschikking hebben waarmee we (kleinere) regionale verschillen beter kunnen onderzoeken. Ook hier vinden we, gemiddeld genomen over alle jaren heen, geen significante verschillen in de mate van discriminatie op basis van gender of seksuele gerichtheid. Wel zien we enige significante verschillen tussen regio's in de mate van discriminatie op basis van etniciteit, namelijk voor wat betreft mannelijke profielen met een Marokkaans of Pools (versus Nederlands) klinkende naam. Met name in de regio Amsterdam zijn deze netto-discriminatiegraden relatief laag vergeleken met andere regio's.

Resultaten mystery calls

In 2025/2026 zijn 200 mystery calls uitgevoerd met verhuurbemiddelaars in Nederland. Daarbij deed een acteur zich voor als een verhuurder die aangaf liever niet te willen verhuren aan mensen met een migratieachtergrond. Met deze gesprekken is onderzocht in hoeverre verhuurbemiddelaars bereid zijn mee te gaan in een dergelijk discriminerend verzoek.

De resultaten laten zien dat 20,0% van de verhuurbemiddelaars het verzoek expliciet afwijst en bij deze afwijzing blijft. Daartegenover staat dat 48,5% direct meegaat in het verzoek. Daarnaast noemt 5,5% alternatieve selectiecriteria die indirect kunnen leiden tot uitsluiting van bepaalde groepen en geeft 24,5% aan dat de uiteindelijke keuze bij de verhuurder ligt. Gezamenlijk betekent dit dat 78,5% van de gesproken verhuurbemiddelaars het verzoek niet expliciet afwijst en er direct of indirect ruimte voor biedt.

Tegelijkertijd wijzen de gesprekken op een belangrijke ontwikkeling. In 64% van de gesprekken benoemen verhuurbemiddelaars dat selectie op basis van migratieachtergrond niet is toegestaan. Dit aandeel is in vergelijking met eerdere monitoren duidelijk toegenomen. Het besef dat discriminatie niet is toegestaan, leidt echter niet altijd tot een afwijzing van het verzoek. Ook onder verhuurbemiddelaars die benoemen dat het verzoek niet mag, komen reacties voor waarbij alsnog ruimte wordt geboden aan de wens van de verhuurder. Deze bevindingen suggereren dat de norm tegen discriminatie breder bekend lijkt te zijn geworden, maar dat dit bewustzijn zich niet altijd vertaalt naar de manier waarop verhuurbemiddelaars omgaan met discriminerende verzoeken in de praktijk.

De kwalitatieve analyse laat daarnaast zien dat verhuurbemiddelaars in sommige gevallen nog steeds verwijzen naar subjectieve selectiecriteria, zoals een ‘goed gevoel’, een ‘klik’ met een kandidaat of het beeld van een ‘geschikte’ huurder. Ook komen in de gesprekken stereotypen over bepaalde groepen woningzoekenden naar voren. Vergeleken met eerdere monitoren blijft het aandeel verhuurbemiddelaars dat direct of indirect ruimte biedt aan discriminerende verzoeken hoog, hoewel de wijze waarop hieraan invulling wordt gegeven verschilt.

1 Inleiding

Met deze vijfde landelijke monitor, waarvan de eerste editie uitgevoerd is in 2020, wordt middels correspondentietesten in kaart gebracht in hoeverre er sprake is van discriminatie in de verhuurmarkt, op grond van etniciteit, seksuele gerichtheid en gender. Met mystery calls wordt onderzocht in hoeverre verhuurbemiddelaars meegaan met een discriminerend verzoek.

Het onderzoek bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft een onderzoek met correspondentietesten, waarin we objectief meten hoe vaak (fictieve) potentiële huurders uitgenodigd worden voor een bezichtiging van een huurwoning. De fictieve profielen van de geïnteresseerde huurders hebben verschillende namen, zoals een Nederlands, Marokkaans of Pools klinkende naam. Ook kijken we naar het verschil in de mate waarin profielen van mannen of vrouwen worden uitgenodigd voor een bezichtiging. Tot slot bekijken we of profielen van een gemengd stel vaker worden uitgenodigd dan profielen met twee mannennamen. In het tweede deel onderzoeken we via mystery calls in hoeverre verhuurbemiddelaars bereid zijn om mee te werken aan discriminatie wanneer een (fictieve) verhuurder daarom vraagt.

Dit rapport is opgedeeld in zes hoofdstukken. Na deze inleiding presenteren we in hoofdstuk 2 de achtergrond van dit onderzoek. We gaan daarbij dieper in op het onderwerp discriminatie bij woningverhuur en bespreken diverse mogelijke oorzaken die in de literatuur genoemd worden. Ook beschrijven we in dit hoofdstuk de twee ingezette methoden, namelijk praktijktesten (in de vorm van correspondentietesten) en mystery calls. We bespreken de meerwaarde van deze methoden evenals de kanttekeningen die bij dit type onderzoek te plaatsen zijn.

Daarna volgen twee hoofdstukken (hoofdstuk 3 en 4) over het eerste deel betreffende de correspondentietesten. De hoofdstukken 5 en 6 hebben achtereenvolgens betrekking op de aanpak en resultaten van het tweede deel over de mystery calls. Bij de bespreking van de resultaten van beide deelonderzoeken besteden we ook aandacht aan de vergelijking met de resultaten van de vier eerder verschenen landelijke monitors Discriminatie bij woningverhuur.[1]

1 https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/discriminatie-op-de-woningmarkt/monitor-woondiscriminatie

2 Achtergrond

Dit hoofdstuk biedt de conceptuele en algemene methodologische achtergrond van het onderzoek. Allereerst beschrijven we wat discriminatie bij woningverhuur inhoudt, welke vormen van discriminatie kunnen worden onderscheiden en binnen welke maatschappelijke en juridische omstandigheden deze plaatsvindt. Vervolgens lichten we de onderzoeksmethoden toe, bestaande uit praktijktesten (in de vorm van correspondentietesten) en mystery calls, inclusief hun theoretische grondslag en beperkingen. Het hoofdstuk sluit af met een bespreking van de belangrijkste ethische afwegingen die samenhangen met het uitvoeren van dit onderzoek.

2.1. Discriminatie bij woningverhuur

2.1.1. Wat is discriminatie bij woningverhuur?

Discriminatie is het ongelijk behandelen, achterstellen of uitsluiten van mensen op basis van persoonskenmerken zonder dat dit te rechtvaardigen is.[2] Deze kenmerken worden ook wel discriminatiegronden genoemd. Voorbeelden van dergelijke kenmerken zijn godsdienst, ras,[3] geslacht, nationaliteit of seksuele gerichtheid. Bij woningverhuur kan er sprake zijn van discriminatie wanneer niet-relevante persoonskenmerken worden meegenomen in de beslissing om een huurder te accepteren voor een woonruimte.

Volgens de Nederlandse wet, waaronder de Algemene Wet Gelijke Behandeling (AWGB) en de Wet Gelijke Behandeling op grond van handicap of chronische ziekte (WGBH/CZ), is het verboden om op basis van de hiervoor genoemde persoonskenmerken ongerechtvaardigd onderscheid te maken. Het verhuren van een woning wordt in deze wetten gezien als het aanbieden van goederen en diensten.

Ook in het strafrecht komt het verbod op discriminatie voor. Het is strafbaar wanneer een persoon in de uitoefening van diens ambt, beroep of bedrijf mensen opzettelijk discrimineert vanwege hun ‘ras’. Dit geldt ook voor verhuurbemiddelaars en verhuurbedrijven.[4]

Daarnaast is op 1 juli 2023 de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Hierin staat hoe verhuurders en verhuurbemiddelaars discriminatie bij woningverhuur voorkomen en dat het maken van ongerechtvaardigd onderscheid verboden is. Sinds 1 januari 2024 dienen alle gemeenten een meldpunt te hebben, waar huurders en woningzoekenden terecht kunnen met meldingen over ongewenst verhuurgedrag, waaronder discriminatie. Indien er sprake is van woondiscriminatie dienen gemeenten daarop te handhaven. Bijvoorbeeld door het opleggen van een bestuurlijke boete.

Directe en indirecte discriminatie bij woningverhuur

Indien niet-relevante persoonskenmerken toch meewegen bij de keuze voor een huurder, kan er sprake zijn van discriminatie. Er zijn twee vormen van onderscheid te maken: direct en indirect. De gelijke behandelingswetten geven regels over directe en indirecte vormen van onderscheid.

Directe discriminatie ontstaat wanneer iemand ongelijk wordt behandeld, achtergesteld of uitgesloten op basis van één of meerdere van de beschermde persoonskenmerken, zoals godsdienst, ras, geslacht, nationaliteit of seksuele gerichtheid. Bijvoorbeeld als een verhuurder expliciet zegt geen woningen te willen verhuren aan personen met een bepaald geloof. Dit is verboden, tenzij er sprake is van een wettelijke uitzondering. Wanneer een hospita, bijvoorbeeld, een kamer in haar eigen woning alleen aan een vrouw wil verhuren, is dat een wettelijke uitzondering vanwege het privékarakter van de woning.[5] Deze uitzondering geldt echter niet voor discriminatie op basis van ras, dat is nooit toegestaan.

2 College voor de Rechten van de Mens: www.mensenrechten.nl/mensenrechten-voor-jou/discriminatie-en-gelijke-behandeling/wat-is-discriminatie

3 In dit rapport wordt de term ‘ras’ uitsluitend gebruikt wanneer wordt verwezen naar de terminologie uit wet- en regelgeving. Het begrip ‘ras’ moet overeenkomstig de definitie in het Internationaal Verdrag inzake de uitbanning van elke vorm van rassendiscriminatie en overeenkomstig vaste jurisprudentie van de Hoge Raad ruim worden uitgelegd. Het omvat tevens huidskleur, afkomst en nationale of etnische afstamming (Kamerstukken II 1990/91, 22 014, nr. 3, p. 13.

4 In het Wetboek van Strafrecht staat in Artikel 137g beschreven dat hij die, in de uitoefening van een ambt, beroep of bedrijf personen opzettelijk discrimineert wegens hun ras, gestraft wordt met een gevangenisstraf van ten hoogste zes maanden of geldboete van de derde categorie. Verkregen via: https://wetten.overheid.nl/BWBR0001854/2025-07-01/#BoekTweede_TiteldeelV_Artikel137g.

5 In Artikel 2 lid 2 van de Algemene wet gelijke behandeling (AWGB) staat dat het in deze wet neergelegde verbod van onderscheid op grond van geslacht o.a. niet geldt in gevallen waarin het de bescherming van de vrouw betreft. Deze bepaling maakt het mogelijk dat in situaties met een privékarakter, zoals hospitaverhuur waarbij de verhuurder zelf in de woning woont, onderscheid op basis van geslacht kan worden toegestaan. Dit wordt vaak gerechtvaardigd met het argument dat het gaat om het persoonlijke en intieme karakter van samenwonen. Zie: https://wetten.overheid.nl/BWBR0006502/2020-01-01.

Indirecte discriminatie daarentegen lijkt aanvankelijk neutraal, maar heeft in de praktijk een discriminerend effect. Een voorbeeld hiervan is een verhuurder die bepaalde eisen stelt die ogenschijnlijk voor iedereen gelden, maar in werkelijkheid bepaalde groepen benadelen, zoals een eis om Nederlands te spreken zonder dat dit noodzakelijk is voor het woongenot. Soms is er wel een goede reden om indirect onderscheid te maken tussen mensen. Dan is een uitzondering op het verbod op indirect onderscheid mogelijk.

Een uitzondering op het verbod van indirect onderscheid is alleen mogelijk wanneer daarvoor een objectieve rechtvaardiging bestaat. Dat betekent dat het onderscheid een legitiem doel dient en dat de middelen om dat doel te bereiken passend en noodzakelijk zijn.[6] Drie vragen spelen een rol. Als ze alle drie met 'ja' worden beantwoord, is een uitzondering mogelijk.

- Is het doel gerechtvaardigd, waarom onderscheid wordt gemaakt?
- Waarom wordt het onderscheid op deze manier gemaakt? Oftewel: is dit een passende manier om dat doel te bereiken?
- Is het middel noodzakelijk? Oftewel: wegen de voordelen op tegen de gevolgen: benadeling van andere mensen?[7]

2.1.2. Context waarbinnen discriminatie plaatsvindt (taste-based en statische discriminatie)

Discriminatie op de woningmarkt neemt niet altijd de vorm aan van openlijke uitsluiting van bepaalde groepen door verhuurders of verhuurbemiddelaars. Onderzoek laat zien dat ongelijke behandeling vaak samenhangt met stereotypen, veronderstellingen over groepen en subjectieve beoordelingen van woningzoekenden.[8], [9], [10] Verhuurders beschikken bij de selectie van huurders vaak over beperkte informatie, en daarbij kunnen kenmerken zoals etnische achtergrond, naam, taalgebruik of de persoonlijke indruk ('klik') die iemand maakt een rol gaan spelen in de beoordeling van kandidaten. Discriminatie op de woningmarkt kan zowel voortkomen uit expliciete voorkeuren als uit meer impliciete processen. In de literatuur wordt vaak onderscheid gemaakt tussen zogenoemde taste-based discriminatie en statistische discriminatie.

Van taste-based discriminatie is sprake wanneer verhuurders of verhuurbemiddelaars bepaalde groepen willen vermijden op basis van persoonlijke voorkeuren of vooroordelen.[11], [12] Dit kan bijvoorbeeld zichtbaar worden wanneer een verhuurder expliciet vraagt om niet aan mensen met een migratieachtergrond te verhuren, of wanneer een verhuurbemiddelaar zelf bepaalde groepen uitsluit op basis van eigen opvattingen.[13], [14]

Van statistische discriminatie is sprake wanneer verhuurders of verhuurbemiddelaars door beperkte en onvolledige informatie over een individuele kandidaat gebruik maken van veronderstellingen over de groep waartoe iemand wordt gerekend. Veronderstelde kenmerken van groepen worden dan gebruikt als aanwijzing voor eigenschappen van het individu, bijvoorbeeld over betrouwbaarheid, financiële stabiliteit of het voorspellen van de wijze waarop iemand met een woning zal omgaan.[15] Onderzoek laat zien dat verhuurders hierbij regelmatig gebruikmaken van signalen zoals afkomst, naam, taalgebruik of andere kenmerken die zij beschouwen als een indicatie van toekomstig huurdersgedrag.[16] Verhuurders en verhuurbemiddelaars baseren daarbij hun keuze soms op subjectieve criteria, zoals 'een goed gevoel', een 'klik', of hun beeld van een 'geschikte huurder' die zij vinden passen in het huis of de wijk. Dergelijke afwegingen, op basis van persoonlijke oordelen en stereotypen, kunnen ertoe leiden dat kandidaten die afwijken van de veronderstelde norm minder kans maken op een woning, zonder dat dit altijd bewust gebeurt.[17]

6 Overheid.nl. (2026, 01 januari). *Algemene wet gelijke behandeling.* Geraadpleegd op 17 augustus 2026, van https://wetten.overheid.nl/BWBR0006502/2026-01-01.

7 Dit is een praktische vertaling van de wettelijke toets voor objectieve rechtvaardiging uit artikel 2 lid 1 AWGB, zie: https://wetten.overheid.nl/BWBR0006502/2026-01-01.

8 Bonnet, F., & Pollard, J. (2021). Tenant selection in the private rental sector of Paris and Geneva. *Housing Studies*, 36(9), 1427-1445.

9 Reosti, A. (2020). "We go totally subjective": Discretion, discrimination, and tenant screening in a landlord's market. *Law & Social Inquiry*, 45(3), 618-657.

10 Rosen, E., Garboden, P. M., & Cossyleon, J. E. (2021). Racial discrimination in housing: How landlords use algorithms and home visits to screen tenants. *American Sociological Review,* 86(5), 787-822.

11 Becker, G. S. (1971). *The economics of discrimination*. Chicago: University of Chicago press.

12 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.

13 Ghekiere, A., & Verhaeghe, P. P. (2022). How does ethnic discrimination on the housing market differ across neighborhoods and real estate agencies? *Journal of Housing Economics*, 55, 101820.

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

15 Böcker, Terlouw, & Özdemir (2019); Bonnet & Pollard (2021); Ghekiere & Verhaeghe (2022); Rosen, Garboden, & Cossyleon (2021).

16 Bonnet & Pollard (2021); Rosen, Garboden, & Cossyleon (2021).

17 Ghekiere & Verhaeghe (2022); Reosti (2020); Rosen, Garboden, & Cossyleon (2021).

In een grootschalig onderzoek op de Vlaamse huurwoningmarkt bleek dat kandidaten met Marokkaanse namen sterker benadeeld werden dan kandidaten met Poolse namen.[18] Verder bleek uit dit onderzoek dat combinaties van kenmerken, zoals afkomst en gender, ook van invloed kunnen zijn op de mate van discriminatie. Daarnaast laten verschillende studies zien dat de kenmerken van de woningmarkt, zoals een gespannen woningmarkt, invloed kunnen hebben op selectieprocessen. Op gespannen woningmarkten, waar veel woningzoekenden concurreren om een beperkt aantal woningen, hebben verhuurders en verhuurbemiddelaars namelijk meer mogelijkheden om kandidaten met elkaar te vergelijken en selectief te zijn in hun keuze. Onderzoek laat zien dat in dergelijke situaties meer aanvullende selectiecriteria worden gebruikt en kandidaten vaker op basis van stereotypen van elkaar worden onderscheiden.[19], [20] Dit kan ertoe leiden dat de kansen op een huurwoning voor bepaalde groepen verder onder druk komen te staan.

2.1.3. Ontwikkelingen in wetgeving

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Hierin staat onder meer hoe verhuurders en verhuurbemiddelaars woondiscriminatie dienen te voorkomen. Bij de selectie van kandidaat-huurders en de toewijzing van een huurwoning geldt dat zij duidelijk en transparant dienen te maken hoe zij huurders selecteren. Het toewijzingsproces bij het openbaar aanbieden van woon- of verblijfsruimte dient gebaseerd te zijn op neutrale selectie. Neutraal is bijvoorbeeld een woonruimteverdeelsysteem dat selecteert op de volgorde van aanmelding of op basis van inschrijfduur. Daarnaast informeert de verhuurder of verhuurbemiddelaar de woningzoekende bij het aanbieden van de woon- of verblijfruimte over de manier van selecteren. Dat staat bijvoorbeeld in de advertentie. Verder is een motiveringsplicht van toepassing waardoor zij afgewezen kandidaat-huurders dienen te laten weten waarom een andere huurder is gekozen. Als een woonruimteverdeelsysteem is gebruikt, is het voldoende om uit te leggen dat de gekozen huurder bovenaan de lijst stond.

Daarnaast dienen verhuurders en verhuurbemiddelaars op grond van de Wet goed verhuurderschap een werkwijze te hebben vastgelegd om woondiscriminatie tegen te gaan. Deze werkwijze dient openbaar te zijn gemaakt. De werkwijze dient te worden aangepast als dat nodig is en bekend te zijn gemaakt bij hun werknemers. In het geval dat verhuurders en verhuurbemiddelaars zich niet aan de regels van de Wet goed verhuurderschap houden, zijn gemeenten bevoegd hierop te handhaven.

2.2. Objectieve discriminatie meten met praktijktesten

Discriminatie kan op verschillende manieren worden onderzocht. Een belangrijk onderscheid is het verschil tussen onderzoek naar subjectieve ervaringen van discriminatie en het onderzoeken van objectieve of feitelijke discriminatie. Ervaringen met discriminatie hoeven niet altijd te wijzen op feitelijke discriminatie, en andersom. Er kan sprake zijn van vermeende discriminatie (mensen ervaren discriminatie zonder dat daar feitelijk sprake van is), maar ook van verhulde discriminatie (mensen hebben niet in de gaten dat zij gediscrimineerd worden). Met name bij selectieprocessen waarbij mensen om verschillende redenen afgewezen kunnen worden (zoals sollicitaties voor een baan of stageplek, of de keuze wie uitgenodigd wordt om een woning te bezichtigen) is het voor de betreffende kandidaat niet altijd duidelijk waarom deze afgewezen werd. Ervaringen met discriminatie kunnen grote gevolgen hebben voor het welbevinden.[21]

In deze monitor is niet gekeken naar ervaren discriminatie, maar is onderzoek gedaan naar objectieve discriminatie. Van objectieve discriminatie is sprake indien discriminatie kan worden vastgesteld aan de hand van objectieve criteria. Een veelgebruikte methode om objectieve of feitelijke discriminatie in de dagelijkse praktijk te meten is via praktijktesten. In de volgende paragraaf beschrijven we wat praktijktesten inhouden en welke kanttekeningen er bij deze methode geplaatst kunnen worden.

2.2.1. Praktijktesten

Bij praktijktesten is het doel om selectieprocessen in de praktijk te meten. Praktijktesten zijn een experimentele methode waarbij gekeken wordt of en in welke mate quasi-identieke kandidaten verschillend worden behandeld. De kandidaten zijn identiek of zeer sterk vergelijkbaar, behalve op het ene specifieke kenmerk dat getest wordt op mogelijke discriminatie, zoals etniciteit, gender of seksuele gerichtheid. Eventuele ongelijke behandeling kan dan uitsluitend worden toegeschreven aan discriminatie op basis van dat kenmerk.[22] Als deze testen alleen schriftelijk worden uitgevoerd, zonder persoonlijk contact tussen de tester en de geteste, worden ze correspondentietesten

18 Ghekiere, A., Martiniello, B., & Verhaeghe, P. P. (2023). Identifying rental discrimination on the Flemish housing market: An intersectional approach. *Ethnic and Racial Studies,* 46(12), 2654-2676.

19 Bonnet & Pollard (2021).

20 Gusciute, E., Mühlau, P., & Layte, R. (2022). Discrimination in the rental housing market: a field experiment in Ireland. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 48(3), 613-634.

21 Zie https://www.kis.nl/artikel/discriminatie-en-de-gevolgen-voor-welzijn-en-gezondheid.

22 Verhaeghe, P. P., & Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie? *Sociologos*, 38(1-2).

genoemd. In deze monitor is gebruikgemaakt van zogeheten gepaarde correspondentietesten waarbij twee vergelijkbare kandidaten reageren op eenzelfde woningadvertentie. Met de correspondentietest meten we of mensen gelijk of ongelijk behandeld worden bij uitnodigingen voor bezichtigingen van huurwoningen. Hierbij reageren we met een testprofiel en een controleprofiel op dezelfde huurwoningadvertentie, en analyseren we de reactie die we terugkrijgen van de verhuurder. Het testprofiel en het controleprofiel verschillen alleen in de variabele die we onderzoeken: etniciteit, zoals dat gesignaleerd wordt door de naam van de kandidaat (Nederlands klinkende versus niet-Nederlands klinkende naam), gender (mannelijk versus vrouwelijk klinkende naam) of seksuele gerichtheid (twee mannelijk klinkende namen versus een mannelijk en vrouwelijk klinkende naam). Door meerdere testen met verschillende verhuurders en verhuurbemiddelaars uit te voeren, kunnen we objectief bepalen of er een patroon van ongelijke behandeling bestaat tussen het testprofiel en het controleprofiel, en dus of de onderzochte variabele invloed heeft op de kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging.[23]

2.2.2. Kanttekeningen bij correspondentietesten

Een belangrijk punt om te benoemen is dat we met deze onderzoeksmethode alleen discriminatie kunnen vaststellen tijdens de fase waarin potentiële huurders al dan niet een uitnodiging krijgen om een beschikbare huurwoning te bezichtigen. Daarna volgen nog andere stappen in het selectieproces van potentiële huurders, zoals de daadwerkelijke bezichtiging van de woning, de kennismaking met en het verkrijgen van aanvullende informatie van de potentiële huurder. Met de uitgevoerde correspondentietesten krijgen we alleen zicht op discriminatie tijdens de eerste fase van het proces. Het is niet uit te sluiten dat er tijdens de latere fasen alsnog directe of indirecte discriminatie plaatsvindt.

Relevant om in dit verband specifiek te benoemen is (en dit lijkt in de afgelopen jaren toe te nemen) dat verhuurbemiddelaars vaak niet direct inhoudelijk reageren op een bezichtigingsverzoek, maar kandidaten eerst verwijzen naar een registratieproces via de eigen website. Dit omvat doorgaans het aanmaken van een uitgebreid account, het invullen van een vragenlijst en/of het aanleveren van aanvullende informatie. In veel gevallen betreft dit geautomatiseerde reacties die zowel door het testprofiel als het controleprofiel worden ontvangen. Deze werkwijze suggereert dat een daadwerkelijke beoordeling van kandidaten pas in een latere fase van het selectieproces plaatsvindt, namelijk nadat aanvullende informatie is verstrekt. Ook dit heeft in zekere zin methodologische implicaties voor correspondentietesten: in de eerste contactfase, waarop deze meting is gericht, vindt in dergelijke gevallen nog geen selectie plaats, waardoor mogelijke discriminatie op dat moment gedeeltelijk buiten beeld kan blijven. Het risico bestaat hierdoor dat correspondentietesten een onvolledig beeld geven van discriminatie in het gehele verhuurproces, met name wanneer selectie (meer) verschuift naar latere fasen.

Een andere belangrijke kanttekening bij deze methode is dat uit de test zelf niet duidelijk wordt waarom iemand de voorkeur geeft aan het ene profiel ten opzichte van het andere profiel. Het is dus niet mogelijk om te achterhalen waarom iemand ongelijke behandeling laat zien bij het uitnodigen van personen voor een bezichtiging van een huurwoning. Het zou daardoor ook mogelijk kunnen zijn dat er een wettelijke rechtvaardigingsgrond is en dat er dus geen sprake is van ongerechtvaardigd onderscheid (zie voor de uitleg van het begrip ‘rechtvaardigingsgronden’ paragraaf 2.1.1.).

Voorts is discriminatie vaststellen bij één enkele aanbieder door middel van een correspondentietest niet goed mogelijk: het kan namelijk voorkomen dat er sprake is van een toevallige of onbedoelde ongelijke behandeling van de profielen. Bijvoorbeeld als de reactie van het testprofiel per ongeluk in de spam-box van de verhuurbemiddelaar of verhuurder terechtkomt en de reactie van het controleprofiel niet. Om bij een individuele aanbieder discriminatie vast te stellen, zijn meerdere testen nodig om een patroon te kunnen waarnemen.

Tot slot merken we op dat ondanks vorengenoemde kanttekeningen, we met deze methode een indicatie kunnen geven in welke mate er, gemiddeld genomen, sprake is van discriminatie op de huurmarkt tijdens de eerste selectie van kandidaten die de woning mogen bezichtigen.

2.3. De intentie tot discrimineren meten met mystery calls

2.3.1. Mystery calls

Met mystery calls wordt onderzocht of verhuurbemiddelaars bereid zijn om discriminerend te handelen. Bij een mystery call doet iemand zich voor als een potentiële klant (verhuurder) en belt met een verhuurbemiddelaar. Tijdens het gesprek wordt gekeken of de verhuurbemiddelaar ingaat op een discriminerend verzoek. Door veel van deze gesprekken te voeren, kunnen we onderzoeken of verhuurbemiddelaars gemiddeld genomen bereid zijn discriminerend te handelen op basis van wat de klant wil, terwijl dit volgens de wet mogelijk leidt tot ongerechtvaardigd onderscheid. Naast de vraag of verhuurbemiddelaars wel of niet meegaan met het discriminerende verzoek van de klant, geeft een verdiepende kwalitatieve analyse van de mystery calls ook meer zicht op de manieren waarop er door verhuurbemiddelaars gesproken wordt over wenselijke en minder

23 Zoals we bespreken in hoofdstuk 3 streven we naar minimaal 3.750 testen. Op basis van eerdere resultaten is dat aantal voldoende groot om betrouwbare uitspraken te kunnen doen of er al dan niet sprake is van discriminatie.

wenselijke huurders en de verschillende strategieën van verhuurbemiddelaars om te voldoen aan de wensen van de klant. Mystery calls kunnen ook laten zien of verhuurbemiddelaars op de hoogte zijn van de wettelijke regels omtrent het verbod op discriminatie en de gevolgen daarvan, en kunnen daarmee zicht bieden op de mate van bewustzijn rondom discriminatie en de gevolgen daarvan bij woningverhuur.

2.3.2. Kanttekeningen bij mystery calls

Bij de mystery call methode kunnen we alleen het faciliteren van discriminatie meten. Met mystery calls meten we alleen of iemand bereid is om mee te gaan in het verzoek tot discriminerend handelen van de potentiële verhuurder, niet of er daadwerkelijk sprake is van discriminatie. Soms blijft de verhuurbemiddelaar vaag om negatieve reacties te voorkomen. De verhuurbemiddelaar kan ook meegaan met de verhuurder om de potentiële klant tevreden te houden, zonder de intentie om huurders op verboden gronden uit te sluiten. Verhuurbemiddelaars zeggen in een groot deel van de gesprekken dat de verhuurder de uiteindelijke keuze maakt. Met deze houding kan discriminatie in (latere fasen van) het verhuurproces blijven bestaan. Bovendien moeten ook verhuurders zich houden aan de Wet goed verhuurderschap.

2.4. Ethische afwegingen

Een belangrijke gangbare norm in onderzoek is dat mensen die onderzocht worden daarvan op de hoogte worden gesteld en vrijwillig instemmen met hun deelname aan het onderzoek (informed consent).[24] In dit onderzoek, bij zowel de correspondentietesten als bij de mystery calls, zijn de deelnemers echter niet op de hoogte gesteld en hebben ze geen toestemming kunnen geven voor hun deelname. Eerder onderzoek heeft aangetoond dat het aankondigen van onderzoek naar discriminatie bij woningverhuur direct effect heeft op het gedrag van mensen.[25] Met andere woorden: er is geen voorafgaande bekendmaking van het onderzoek gedaan, omdat dit de validiteit en betrouwbaarheid van de resultaten beïnvloedt en daarmee het objectief vaststellen van discriminatie hindert. Bovendien rechtvaardigen verschillende onderzoekers het ontbreken van informed consent, omdat praktijktesten de enige manier zijn om discriminatie te onderzoeken die niet gebaseerd zijn op persoonlijke ervaringen van discriminatie.[26], [27], [28]

Een andere ethische overweging waarmee de onderzoekers te maken hebben, is dat verhuurbemiddelaars bij mystery calls worden misleid om discriminatie bij hen uit te lokken. Daarnaast besteden verhuurbemiddelaars tijd aan de deelname aan het onderzoek, zonder dat ze zich hiervan bewust zijn. Verschillende wetenschappers erkennen deze ethische bezwaren. Het tegenargument is dat deze vorm van misleiding een maatschappelijk belang dient, namelijk het in kaart brengen van discriminatie en het (impliciet) bestrijden ervan.[29],[30],[31] Daarnaast is het belangrijk om in dit soort onderzoeken de tijdsbesteding voor verhuurbemiddelaars zo klein mogelijk te houden. Dit kan door een verhuurbemiddelaar tijdens het onderzoek slechts eenmalig te benaderen en een kort informerend telefoongesprek te voeren dat alleen betrekking heeft op de eerste fase van de selectie van verhuurders.

24 Commissie herziening Nederlandse gedragscode wetenschappelijke integriteit. (2018). Nederlandse gedragscode wetenschappelijke integriteit. KNAW, NFU, NWO, TO2-federatie, Vereniging Hogescholen, VSNU. https://doi.org/10.17026/dans-2cj-nvwu.

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

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

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

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

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

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

31 Zschirnt, E. (2019).

3 Onderzoeksopzet correspondentietesten

In dit hoofdstuk beschrijven we hoe de correspondentietesten zijn uitgevoerd, welke profielen zijn gebruikt en hoe de advertenties zijn geselecteerd. Daarnaast beschrijven we hoe we de reacties van de aanbieders hebben verwerkt, gecodeerd en geanalyseerd. De onderzoeksopzet is vrijwel identiek aan de voorgaande vier landelijke monitoren. Voor onderbouwingen van de keuzes verwijzen we naar de eerste landelijke monitor.[32]

3.1. Uitvoering van de testen

Bij correspondentietesten voerden we een zogeheten gepaarde test uit met twee quasi-identieke profielen. Deze twee profielen verschillen alleen van elkaar op de te onderzoeken variabele. In dit onderzoek voerden we vijf verschillende gepaarde testen uit waarbij het test- en controleprofiel alleen in namen verschilden van elkaar. Met deze verschillende profielen reageerden we op advertenties voor huurwoningen in de particuliere sector die aangeboden worden op verhuursite Pararius.[33] Op elke advertentie werd eerst gereageerd met het ene profiel en ongeveer drie uur later met het andere profiel. Bij de helft van de testen werd gestart met het testprofiel, bij de andere helft van de testen werd gestart met het controleprofiel.

Om te kunnen reageren op de huurwoningen via de website van Pararius werd voor elk profiel een account aangemaakt waarin de naam, bijbehorend e-mailadres en telefoonnummer werden vermeld. Met een kort tekstbericht gaven we aan dat deze persoon graag de huurwoning wil bezichtigen. Deze tekstberichten waren iets verschillend tussen het test- en controleprofiel, maar nagenoeg identiek in lengte en taalgebruik. De tekstberichten werden aselect toegewezen aan de verschillende profielen. In bijlage 2 zijn voorbeelden te vinden van de berichten die we hebben verstuurd. De tekstberichten sloten altijd af met de volledige naam van het profiel, zodat de naam op drie verschillende plekken terugkomt: in het aangemaakte account, het e-mailadres en in het bericht.

3.2. Profielen

Net als in de voorgaande monitoren, onderzochten we discriminatie bij woningverhuur op basis van etniciteit, gender en seksuele gerichtheid. Om discriminatie op basis van etniciteit te onderzoeken, keken we naar de mate waarin profielen met een Pools klinkende mannennaam en profielen met een Marokkaans klinkende mannen- of vrouwennaam ongelijk worden behandeld ten opzichte van profielen met een Nederlands klinkende naam als het gaat om uitgenodigd te worden voor een bezichtigingsmoment van een huurwoning. We analyseerden de verschillende uitkomsten voor elk van deze test- en controleprofielen en keken daarnaast naar het gecombineerde profiel van mannen en vrouwen met een Marokkaans of Nederlands klinkende naam. De gekozen namen bij deze profielen zijn mede gebaseerd op een lijst met gevalideerde namen uit Belgisch onderzoek, waaronder Marokkaans en Pools klinkende namen.[34]

Bij het onderzoeken van discriminatie op basis van seksuele gerichtheid keken we naar de verschillen in behandeling van homoseksuele stellen ten opzichte van heteroseksuele stellen. We gebruikten hiervoor een testprofiel met twee Nederlands klinkende mannennamen versus een controleprofiel met een Nederlands klinkende mannennaam en Nederlands klinkende vrouwennaam. In de tekstberichten (zie bijlage 2) verwezen we naar de relatie tussen de twee namen, zo schrijven we bijvoorbeeld ‘mijn man en ik’ of ‘mijn echtgenoot en ik’. We sloten 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 werd de mannennaam gebruikt bij het aanmaken van een account op Pararius. Ook het e-mailadres verwees bij de heteroseksuele stellen naar de mannennaam, zodat eventuele ongelijke behandeling tussen het test- en controleprofiel toegeschreven kan worden aan seksuele gerichtheid en niet aan gender.

Tot slot, voor gender hebben we gekeken naar de verschillen in behandeling die profielen met Nederlands klinkende vrouwennamen hebben ten opzichte van profielen met Nederlands klinkende mannennamen. We gebruikten hiervoor een testprofiel met een Nederlands klinkende vrouwennaam versus een controleprofiel met een Nederlands klinkende mannennaam. In tabel 1 is het aantal testen per testpaar weergegeven.

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

33 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 (Hoogenbosch & Fiere, 2021, p.5).

34 Martiniello, B., & Verhaeghe, P.P. (2022) Signaling ethnic-national origin through names? The perception of names from an intersectional perspective. *Plos ONE*, 17(8): e0270990.

Tabel 1. **Overzicht aantal testen per profielpaar**

Discriminatiegrond	Testpaar (test- versus controleprofiel)	Aantal testen
Etniciteit	Marokkaans klinkende mannennaam vs. Nederlands klinkende mannennaam (MM)	840
	Marokkaans klinkende vrouwennaam vs. Nederlands klinkende vrouwennaam (MV)	822
	Pools klinkende mannennaam vs. Nederlands klinkende mannennaam (PM)	809
Seksuele gerichtheid	Homoseksueel koppel vs. heteroseksueel koppel (HO)	833
Gender	Nederlands klinkende vrouwennaam vs. Nederlands klinkende mannennaam (NV)	792
Totaal		**4.096**

3.3. Aantal testen en testrondes

Om betrouwbare resultaten te krijgen, is het belangrijk dat er voldoende testen uitgevoerd worden. Op basis van de eerdere onderzoeken hebben we een goed zicht op de verwachte effecten, waardoor we het benodigde aantal respondenten kunnen inschatten. Om ook bij kleinere verschillen in gelijke behandeling significante resultaten te vinden en/of significante verschillen tussen enkele regio's op te kunnen sporen, streefden we naar minimaal 3.750 testen in totaal.

De testen werden uitgevoerd tijdens meerdere testrondes, die elk twee weken duren. Om de beoogde aantallen testen te kunnen bereiken waren uiteindelijk tien rondes nodig. In totaal werd er op 4.551 advertenties voor een huurwoning gereageerd in de periode medio december 2025 tot en met medio mei 2026. We spreken echter pas van een geslaagde (voltooide) test wanneer zowel door het testprofiel als door het controleprofiel is gereageerd. Het aantal geslaagde testen voor deze monitorronde is 4.096, zoals weergegeven in tabel 1.

Om de administratieve last voor aanbieders van huurwoningen te beperken en om detectie van de fictieve profielen te voorkomen, werd per ronde en profielcategorie slechts één advertentie per aanbieder meegenomen. Omdat er drie verschillende profielcategorieën zijn – namelijk voor het onderzoeken van discriminatie op grond van etniciteit, gender en seksuele gerichtheid – zijn er per ronde maximaal drie advertenties meegenomen per aanbieder.

3.4. Selectie van advertenties

Voorafgaand aan iedere ronde, downloaden we alle beschikbare advertenties van huurwoningen van Pararius, die we overzetten naar een overzicht. Vanuit dit overzicht stelden we een steekproefkader op: we selecteerden alle advertenties van huurwoningen met een maximale huurprijs van 2.500 euro met de status 'te huur'. Deze huurprijs is 250 euro hoger dan in de vorige monitor en 1.000 euro hoger dan in de eerste monitor, om rekening te houden met de stijging van de huurprijzen in de afgelopen jaren. Voor de profielen van een homoseksueel of heteroseksueel koppel maakten we geen gebruik van advertenties van woningen die bestemd zijn voor één persoon. Tenslotte is nog een keer gecontroleerd of alle woningen voldeden aan de criteria van huurprijs, status 'te huur' hadden en of deze beschikbaar waren sinds maximaal twee weken.

De testen zijn uitgevoerd op verschillende typen huurwoningen binnen de particuliere sector. Het merendeel van de reacties is verstuurd op advertenties voor appartementen (69%). Daarnaast is er gereageerd op huizen (18%), kamers (8%) en studio's (5%). De gemiddelde huurprijs van de woningen waarop is gereageerd bedraagt €1.629 per maand (standaarddeviatie = €611). In bijlage 1 zijn per profielpaar de kenmerken van de huurwoningen weergegeven, zoals het type woning, de gemiddelde huurprijs en woonoppervlakte en de verdeling naar de vier grootste gemeenten en overige gemeenten. Ook het aantal testen per regio is weergegeven in bijlage 1.

3.5. Verwerking en analyse van de reacties

Na het uitsturen van de bezichtigingsverzoeken, verwerkten we de reacties van aanbieders die per e-mail, sms of voicemail zijn binnengekomen. Alle reacties codeerden we aan de hand van elf codes (zie hiervoor de codelijst in bijlage 3). Nadat alle reacties zijn verwerkt bepaalden we de netto-discriminatiegraad. Hieronder volgt een uitleg over het berekenen van de netto-discriminatiegraad.

3.5.1. Netto-discriminatiegraad

Met de correspondentietesten onderzoeken we of er sprake is van discriminatie in de eerste fase van woningverhuur door te kijken of de testpersoon (testprofiel) minder vaak wordt uitgenodigd om een huurwoning te bezichtigen dan de controlepersoon (controleprofiel). De mate van discriminatie wordt aangeduid met de netto-discriminatiegraad. De netto-discriminatiegraad is het percentage advertenties waarbij het testprofiel niet wordt uitgenodigd en het controleprofiel wel. Een netto-discriminatiegraad van bijvoorbeeld 10% betekent dat bij 10% van de woningadvertenties (waarbij één of beide kandidaten werden uitgenodigd) de kandidaat met het testprofiel niet werd uitgenodigd, terwijl de kandidaat met het controleprofiel wel werd uitgenodigd. Als de netto-discriminatiegraad nul is, worden beide kandidaten even vaak uitgenodigd en is er geen discriminatie. Hoe hoger de netto-discriminatiegraad, des te sterker de mate van discriminatie. Een positief getal (netto-discriminatiegraad > 0%) duidt erop dat het testprofiel minder vaak wordt uitgenodigd dan het controleprofiel. Een negatief getal (netto-discriminatiegraad < 0%) duidt er daarentegen op dat het testprofiel juist vaker wordt uitgenodigd dan het controleprofiel.

Voor het berekenen van de netto-discriminatiegraad is voor elke test gekeken of het test- en controleprofiel een uitnodiging voor een bezichtiging hebben gekregen. We spreken van een uitnodiging voor een bezichtiging bij reacties die gecodeerd zijn met codes 4, 5 of 6 (zie bijlage 3). Er zijn hierbij vier combinaties mogelijk:

- Situatie a: Zowel de test- als controlepersoon wordt uitgenodigd voor een bezichtiging.
- Situatie b: De controlepersoon wordt uitgenodigd voor een bezichtiging en het testprofiel niet.
- Situatie c: De testpersoon wordt uitgenodigd voor een bezichtiging en het controleprofiel niet.
- Situatie d: Zowel de test- als controlepersoon wordt niet uitgenodigd voor een bezichtiging.

De netto-discriminatiegraad is het percentage wat aangeeft in welk deel van de gevallen het testprofiel systematisch benadeeld is ten opzichte van het controleprofiel. Hierbij zijn testen waarbij beide profielen geen reactie kregen (situatie d) niet meegenomen, omdat we daaraan geen conclusies over (on)gelijke behandeling kunnen verbinden.[35] De netto-discriminatiegraad wordt berekend met de volgende formule:

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

Nadat we de netto-discriminatiegraad hebben berekend, analyseren we aan de hand van de McNemar-toets[36] voor gepaarde dichotome gegevens in hoeverre de netto-discriminatiegraad statistisch significant is en dus niet gebaseerd is op toeval. Als de netto-discriminatiegraad nul is, worden beide profielen even vaak uitgenodigd en is er geen sprake van discriminatie. Als de netto-discriminatie slechts weinig verschilt van nul, kan dit resultaat door toeval zijn ontstaan en is er dus geen betekenisvolle mate van discriminatie. We spreken van een significant resultaat wanneer de kans dat het resultaat op toeval berust kleiner is dan 5%. Dit wordt ook wel aangeduid als een p-waarde kleiner dan 0,05 ($p < 0,05$).

35 Zie hierover de aanbevelingen van de Internationale Arbeidsorganisatie (ILO) over hoe correspondentietesten uit te voeren.

36 De McNemar toets is een toets voor gepaarde dichotome gegevens waarmee getoetst kan worden of de netto-discriminatie significant is. De gegevens zijn namelijk dichotoom (wel of geen uitnodiging voor een bezichtiging) en gepaard omdat met zowel het testprofiel als het controleprofiel gereageerd wordt op dezelfde woningadvertentie.

De kans om significante resultaten te vinden hangt mede af van het aantal testen. Hoe meer testen er zijn verricht, des te vaker kunnen we significante resultaten vinden. In enkele aanvullende analyses, zoals wanneer we verschillen in discriminatie tussen regio's of woningtypen bekijken, kan het aantal testen te klein zijn om significante resultaten te vinden. We zullen dergelijke niet-significante verschillen alleen benoemen als er een duidelijk patroon in de resultaten is dat er indicatief op wijst dat er mogelijke verschillen in discriminatie zouden kunnen zijn.

3.5.2. Uitsplitsingen in data en vergelijking tussen meetmomenten

We voerden een aantal aanvullende analyses uit waarbij we de resultaten uitsplitsten, om te onderzoeken of er verschillen bestaan in de mate van discriminatie tussen de grootste en kleinere gemeenten, tussen regio's en tussen verschillen type woningen en huurprijzen.

G4 versus niet-G4

Net als in de eerdere landelijke monitoren splitsten we de gegevens uit naar de vier grootste steden (G4: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) en de overige gemeenten in Nederland. Dit doen we vanwege het verschil in de bevolkingspopulatie tussen de G4 en kleinere gemeenten.

Verschillen tussen tien regio's

Het onderscheid tussen de vier grootste steden en andere gemeenten is vrij breed en daarom is, net als in de vorige monitor, op meer detailniveau onderzocht of er ook regionale verschillen bestaan. Er is daarvoor gekeken naar de verschillen tussen tien regio's van Nederland, namelijk de tien regio's waar het werkgebied van de Nationale Politie in onderverdeeld is.[37] Deze tien gebieden, de regionale eenheden van de Nationale Politie, vallen samen met de indeling in justitiële arrondissementen. De keuze voor deze regionale indeling is gemaakt vanwege analyse-technische en inhoudelijke redenen. Om statistisch significante resultaten te kunnen vinden, moeten er voldoende testen per regio uit te voeren zijn. Dat betekent dat het totale aantal onderscheiden regio's niet te groot kan zijn en ook mogen er geen kleine regio's zijn waarin er slechts weinig testen uitgevoerd kunnen worden. Een gedetailleerd onderscheid tussen gemeenten is om deze reden bijvoorbeeld niet goed mogelijk. Een analyse per provincie is ook minder geschikt, omdat het totale aanbod van huurwoningen in minder dicht bevolkte provincies – en daarmee het aantal mogelijke testen – relatief klein is. De indeling naar regionale eenheden van de Nationale Politie is daarnaast inhoudelijk relevant, omdat er bij het voorkomen en bestrijden van discriminatie veel samenwerking plaatsvindt binnen deze regionale eenheden. Jaarlijks verschijnt er voor elke regio

37 Het betreft de regio's: Noord-Nederland, Oost-Nederland, Midden-Nederland, Noord-Holland, Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Zeeland - West-Brabant, Oost-Brabant en Limburg.

een Monitor Discriminatie, waarin politie en anti-discriminatievoorzieningen gezamenlijk rapporteren over discriminatie-incidenten en meldingen van discriminatie.[38]

Type woningen en huurprijs

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

Vergelijkingen tussen meetmomenten

Tot slot vergelijken we de resultaten van de huidige monitor (uitvoering 2025/2026) met de vier eerdere landelijke monitoren (uitvoering 2020, uitvoering 2021/2022, uitvoering 2023 en uitvoering 2024/2025) en worden de significante verschillen tussen deze jaren benoemd.

In tegenstelling tot voorgaande monitoren wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen leden en niet-leden van branchevereningingen. De beschikbare informatie van verhuuraanbieders over hun lidmaatschap van branchevereningingen is onvolledig. Hierdoor kon geen volledig en betrouwbaar onderscheid worden gemaakt tussen aanbieders die wel en niet bij een branchevereniging zijn aangesloten. Om deze reden is besloten dit onderscheid niet langer in de analyses mee te nemen.

38 Zie https://discriminatie.nl/rapportages/.

4 Resultaten van de correspondentietesten

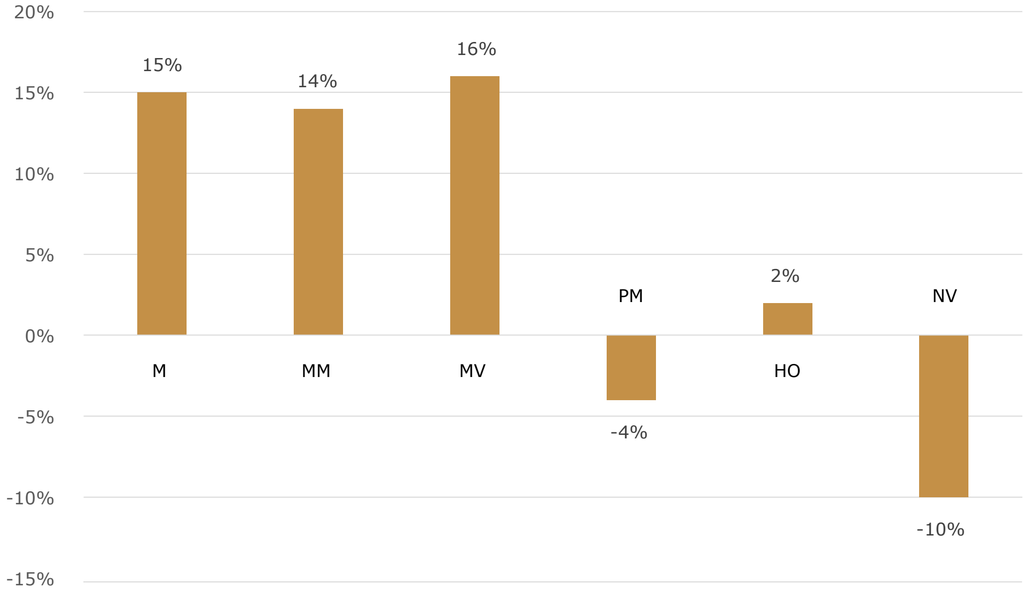
In dit hoofdstuk bespreken we de resultaten van de 4.096 geslaagde correspondentietesten. Informatie over de wijze waarop de testen zijn uitgevoerd en uitleg over de netto-discriminatiegraad is te vinden in het vorige hoofdstuk. In paragraaf 4.1 presenteren we voor elk profiel de netto-discriminatiegraad en bespreken we de resultaten van de aanvullende analyses per profiel. Daarbij gaan we voor elk profiel na of er verschillen in de netto-discriminatiegraad bestaan tussen typen woningen, tussen de vier grootste steden en andere gemeenten, en tussen regio's.

Vervolgens maken we in paragraaf 4.2 en 4.3 gebruik van de gegevens van alle vijf de landelijke monitoren die in de periode 2020 tot en met 2026 zijn uitgevoerd. In paragraaf 4.2 bespreken we de veranderingen in de netto-discriminatiegraad over de tijd. Tenslotte presenteren we in paragraaf 4.3 de gemiddelde verschillen in de netto-discriminatiegraad tussen de tien regio's. Door daarbij alle meetmomenten samen te nemen, beschikken we over een groter aantal correspondentietesten om met meer betrouwbaarheid de verschillen tussen regio's te kunnen analyseren.

4.1. Netto-discriminatiegraad en aanvullende analyses per profiel

Hieronder presenteren we de resultaten voor de correspondentietesten waarmee we toetsen of er sprake is van discriminatie bij woningverhuur op grond van etniciteit, seksuele gerichtheid of gender. Er is sprake van discriminatie wanneer tijdens deze eerste selectie van kandidaten, bepaalde groepen systematisch minder vaak worden uitgenodigd om een huurwoning te bezichtigen. De mate van discriminatie wordt uitgedrukt in de netto-discriminatiegraad. In figuur 1 zijn de netto-discriminatiegraden weergegeven per profiel. De resultaten bespreken we hieronder per profiel.

Figuur 1. Netto-discriminatiegraad per testpaar



Noot: M= gecombineerde profielen met een Marokkaans (versus Nederlands) klinkende naam; MM=Marokkaans (versus Nederlands) klinkende mannennaam; MV=Marokkaans (versus Nederlands) klinkende vrouwennaam; PM=Pools (versus Nederlands) klinkende mannennaam; HO=Mannelijk homoseksueel stel (versus heteroseksueel stel); NV=Nederlands klinkende vrouwennaam (versus mannennaam).

4.1.1. Etniciteit

Marokkaans klinkende namen (gecombineerd voor mannen- en vrouwennamen)

Netto-discriminatiegraad

Voor de testparen van profielen met Marokkaans versus Nederlands klinkende namen vinden we een significante netto-discriminatiegraad van 15% ($p < 0{,}001$). Dat betekent dat bij 15% van de woningadvertenties (waarbij één of beide kandidaten werden uitgenodigd) de kandidaat met de Marokkaans klinkende naam niet werd uitgenodigd terwijl de kandidaat met de Nederlands klinkende naam wel werd uitgenodigd. We concluderen dus dat er bij dit profiel sprake is van discriminatie bij de uitnodiging voor een bezichtiging.

Woningtype

We hebben in het onderzoek gereageerd op huuradvertenties van appartementen, huizen, kamers en studio's. We vinden geen significant verschil in de mate van discriminatie tussen deze verschillende woningtypes (p = 0,78). De netto-discriminatiegraad is iets hoger bij studio's (25%) en kamers (26%) dan bij appartementen (13%) en huizen (16%), maar deze verschillen zijn niet significant.[39]

G4/niet-G4

Als we de netto-discriminatiegraad vergelijken bij testen uitgevoerd binnen de vier grootste steden en daarbuiten, dan vinden we dat de netto-discriminatiegraad iets hoger is binnen de vier grootste steden (20%) dan in de overige gemeenten (13%), maar het verschil is niet significant (p=0,42). Zowel binnen als buiten de vier grote steden is de netto-discriminatiegraad significant (respectievelijk p < 0,01 en p < 0,05).

Tien politieregio's

Ook tussen de tien onderzochte regio's vinden we globaal genomen geen significante verschillen in de mate van discriminatie (p = 0,25). Er zijn dus geen sterke verschillen tussen de regio's. Wel zien we dat de netto-discriminatiegraad relatief hoog en significant is in Midden-Nederland (31%, p = 0,03) en Limburg (28%, p = 0,04) en daarentegen relatief laag en niet significant in Amsterdam (4%, p = 0,81) en Noord-Holland (-11%, p =0,18).[40]

39 De meeste advertenties betreffen appartementen. Omdat de aantallen testen voor advertenties van huizen, kamers en studio's kleiner zijn, vinden we daar minder vaak een significante discriminatiegraad ook al is de omvang van de discriminatiegraad ongeveer hetzelfde. Voor de volledigheid vermelden we hier de discriminatiegraad en p-waarde per woningtype, waarbij een p-waarde kleiner dan 0,05 duidt op een significante discriminatiegraad. De discriminatiegraad bij de verschillende woningtypes is: 13% bij appartementen (p < 0,01), 16% bij huizen (p = 0,27), 26% bij kamers (p <0,05) en 25% bij studio's (p = 0,48).

40 Voor de analyse van de verschillen tussen de tien regio's gebruiken we twee soorten toetsen. Allereerst kijken we of er globaal genomen significante verschillen bestaan in de netto-discriminatiegraad tussen de tien regio's. Dat blijkt hier niet het geval te zijn (p = 0,25). Voor de tweede toets kijken we telkens of het verschil tussen een tweetal regio's onderling significant is. Met 10 regio's zijn er 45 paren van 2 regio's die we onderling kunnen vergelijken. Voor de profielen van Marokkaans versus Nederlands klinkende (mannen- en vrouwen-)namen vinden we slechts drie onderling significante verschillen. De netto-discriminatiegraad in de regio Noord-Holland (netto-discriminatiegraad is -11%) is significant lager dan in de regio's Midden-Nederland (netto-discriminatiegraad is 31%, p-waarde voor het onderlinge verschil is 0,02), Limburg (netto-discriminatiegraad is 28%, p-waarde voor het onderlinge verschil is 0,03) en Den Haag (netto-discriminatiegraad is 24%, p-waarde voor het onderlinge verschil is 0,048). Ondanks het grote aantal testen dat we hebben verricht (4.095 testen in totaal) is het aantal testen per profiel en per regio relatief klein. Alleen bij de gecombineerde profielen van Marokkaans versus Nederlands klinkende namen is het aantal testen wat groter (totaal 1.662). Daarom kijken we bij de afzonderlijke profielen (MM, MV, PM, HO, NV) alleen naar onderlinge verschillen tussen elk tweetal regio's als de eerstgenoemde toets erop wijst dat er globaal genomen significante verschillen bestaan in de discriminatiegraad tussen de tien regio's. Dat blijkt bij elk van de afzonderlijke profielen niet het geval te zijn.

Marokkaans klinkende mannennamen

Netto-discriminatiegraad

Bij de testparen van Marokkaans versus Nederlands klinkende mannennamen is de netto-discriminatiegraad 14% en deze is ook significant (p<0,01).

Woningtype

Ook hier vinden we geen significant verschil in discriminatie tussen de verschillende woningtypes (p = 0,97), hoewel de netto-discriminatiegraad bij studio's en kamers (beide 20%) net iets hoger is dan bij appartementen (13%) en huizen (18%).[41]

G4/niet-G4

De netto-discriminatiegraad is binnen de vier grootste steden groter dan daarbuiten, maar dit verschil is niet significant (p = 0,35). Binnen de vier grootste steden is de netto-discriminatiegraad 20% en significant (p = 0,02). Buiten de vier grootste steden is de netto-discriminatiegraad wat lager, namelijk 11%, en deze is niet significant (p = 0,14).

Tien politieregio's

Ook tussen de tien onderzochte regio's zijn er globaal genomen geen significante verschillen in de mate van discriminatie (p = 0,45).

41 De discriminatiegraad en bijbehorende p-waarden bij de verschillende woningtypes zijn: 13% bij appartementen (p < 0,05, significant), 18% bij huizen (p = 0,45), 20% bij kamers (p = 0,25) en 20% bij studio's (p = 1,00).

Marokkaans klinkende vrouwennamen

Netto-discriminatiegraad
Ook bij de Marokkaans versus Nederlands klinkende vrouwennamen vinden we een significante mate van discriminatie. De netto-discriminatiegraad is 16% en deze is significant (p< 0,01).

Woningtype
Opnieuw zien we dat de netto-discriminatiegraad relatief hoger is bij studio's en kamers (beide 33%) dan bij appartementen (14%) en huizen (13%), maar ook hier zijn deze verschillen niet significant (p=0,74).[42]

G4/niet-G4

Net als bij de Marokkaans versus Nederlands klinkende mannennamen is de netto-discriminatiegraad binnen de vier grootste steden hoger (19%) dan elders (15%), maar opnieuw is dit verschil niet significant (p = 0,82).[43]

Tien politieregio's

Tot slot vinden we opnieuw globaal genomen geen significante verschillen in de mate van discriminatie tussen de tien regio's (p=0,14).

Pools klinkende mannennamen

Netto-discriminatiegraad
De netto-discriminatiegraad voor het testpaar van een Pools versus Nederlands klinkende mannennaam is -4%. Deze waarde ligt dicht bij nul en is dan ook niet significant.[44] De negatieve netto-discriminatiegraad laat zien dat profielen met een Pools klinkende mannennaam gemiddeld net iets vaker, maar dus niet significant vaker, worden uitgenodigd voor een bezichtiging dan de profielen met een Nederlands klinkende mannennaam. We vinden dus geen discriminatie van profielen met een Pools klinkende mannennaam.

Woningtype
Er is geen significant verschil in netto-discriminatiegraad tussen de verschillende woningtypes (p = 0,64). Bij de Pools klinkende mannennamen zien we dat deze relatief vaker (maar niet significant vaker) worden uitgenodigd bij kamers en studio's dan bij appartementen en huizen. De netto-discriminatiegraad bij appartementen en huizen is respectievelijk -1% en -9% terwijl deze bij kamers -15% is en bij studio's -33%.[45] Omdat de aantallen testen bij kamers en studio's relatief klein zijn en de verschillen in netto-discriminatiegraad niet significant zijn, kunnen we hier echter geen harde conclusies aan verbinden.[46]

G4/niet-G4
We vinden relatief meer (omgekeerde) discriminatie in de vier grootste steden (netto-discriminatiegraad is negatief: -13%, p = 0,12) dan elders (netto-discriminatiegraad is 4%, p = 0,69). Maar dit verschil is slechts marginaal significant (p = 0,09) en zowel binnen als buiten de vier grootste steden vinden we geen significante mate van discriminatie.

Tien politieregio's
Ook tussen de tien onderzochte regio's zijn er geen significante verschillen in de mate van discriminatie (p = 0,44).

42 De discriminatiegraad en bijbehorende p-waarden bij de verschillende woningtypes zijn: 14% bij appartementen (p < 0,06, marginaal significant), 13% bij huizen (p = 0,68), 33% bij kamers (p = 0,22) en 33% bij studio's (p = 1,00).

43 Zowel binnen als buiten de vier grootste steden is de discriminatiegraad slechts marginaal significant (p=0,08 binnen de vier grootste steden en p = 0,07 elders). We spreken van een marginale significantie als de p-waarde < 0,10 is. Dat wil zeggen dat de kans dat dit resultaat op toeval berust kleiner is dan 10%.

44 Het verschil in discriminatiegraad tussen de testparen met Marokkaans klinkende mannennamen (discriminatiegraad 14%) en de testparen met Pools klinkende mannennamen (discriminatiegraad is -4%) is significant.

45 De discriminatiegraad en bijbehorende p-waarden bij de verschillende woningtypes zijn: -1% bij appartementen (p =1,00), -9% bij huizen (p = 1,00), -15% bij kamers (p = 0,62) en -33% bij studio's (p = 1,00).

46 Mogelijk spelen hier verwachtingen over het kortere of tijdelijke verblijf van potentiële huurders met een Pools klinkende naam een rol.

4.1.2. Seksuele gerichtheid

Netto-discriminatiegraad
Om te onderzoeken of er sprake is van discriminatie op basis van seksuele gerichtheid reageerden we op verhuuradvertenties met een fictief profiel van een stel, waarbij ofwel twee (Nederlands klinkende) mannennamen of een (Nederlands klinkende) mannennaam en vrouwennaam werd gebruikt. De netto-discriminatiegraad is slechts 2% en deze geringe waarde is niet significant (p = 0,78). We vinden hier dus geen discriminatie.

Woningtype
Bij deze testen is bijna alleen gereageerd op advertenties van appartementen en huizen. De netto-discriminatiegraad is in beide gevallen niet significant. Bij appartementen is de netto-discriminatiegraad 4% (p = 0,50) en bij huizen -7% (p = 0,80) maar dit verschil is niet significant (p = 0,38).

G4/niet-G4
Ook vinden we geen verschil in discriminatie binnen en buiten de vier grootste steden (p = 0,45). De netto-discriminatiegraad binnen de vier grootste steden is -1% (p = 1,00) en daarbuiten 6% (p=0,50). We kunnen dus concluderen dat er zowel binnen als buiten de vier grootste steden geen discriminatie is op basis van seksuele gerichtheid.

Tien politieregio's
Tot slot zijn er ook geen significante verschillen in de mate van discriminatie tussen de tien politieregio's (p = 0,50).

4.1.3. Gender

Netto-discriminatiegraad
Om te testen of er sprake is van discriminatie op basis van gender, hebben we gereageerd met profielen van Nederlands klinkende vrouwen- of mannennamen. De netto-discriminatiegraad bij het testpaar met Nederlands klinkende vrouwen- of mannennaam is -10%. Deze netto-discriminatiegraad is significant (p = 0,03). De negatieve waarde duidt erop dat profielen met een vrouwennaam vaker worden uitgenodigd voor een bezichtiging dan profielen met een mannennaam. We vinden dus geen discriminatie van profielen met een Nederlands klinkende vrouwennaam.

Woningtype
De verschillen in netto-discriminatiegraad tussen de verschillende woningtypes zijn niet significant (p = 0,16). Bij elk woningtype zien we een negatieve netto-discriminatiegraad. De netto-discriminatiegraad is sterker negatief bij huizen (-27%, p = 0,046) en studio's (-50%, p = 1,00) dan bij appartementen (-6%, p = 0,40) en kamers (-5%, p = 1,00). Omdat het aantal testen bij studio's klein is, vinden we alleen bij huizen een significante negatieve netto-discriminatiegraad.

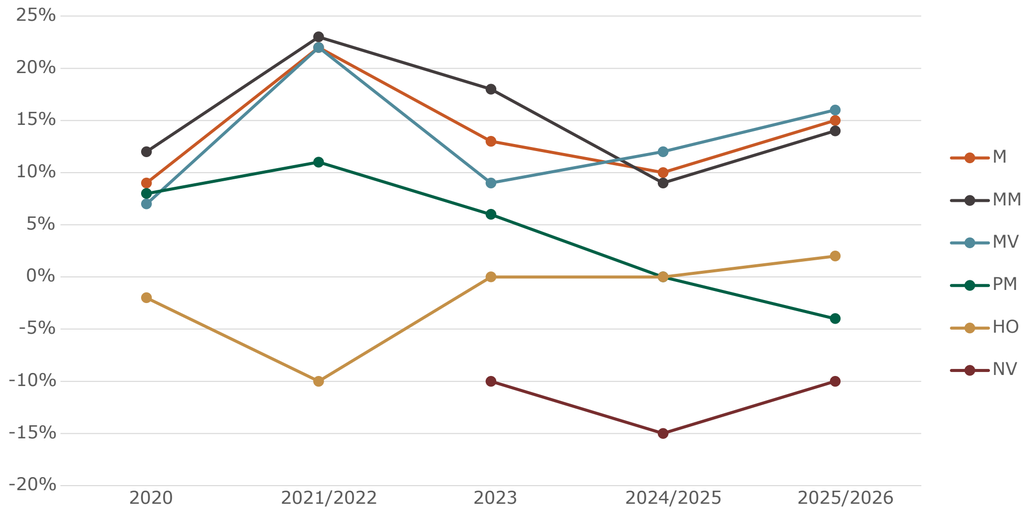
G4/niet-G4
Binnen de vier grootste steden vinden we geen significante discriminatie: de netto-discriminatiegraad is hier slechts 2% (p = 1,00). Buiten de vier grootste steden vinden we wel een significante en negatieve netto-discriminatiegraad van -16% (p < 0,01). Hoewel het verschil in netto-discriminatiegraad binnen en buiten de vier grootste steden net niet significant is (p = 0,06) kunnen we concluderen dat vooral buiten de vier grootste steden profielen met een Nederlands klinkende vrouwennaam relatief vaker worden uitgenodigd.

Tien politieregio's
Tot slot vinden we tussen de tien regio's geen verschillen in de mate van genderdiscriminatie (p = 0,17).

4.2. Vergelijking over de tijd

In deze paragraaf beschrijven we de trend in discriminatie aan de hand van alle gegevens van de vijf landelijke monitoren. De correspondentietesten werden achtereenvolgens uitgevoerd in 2020 (monitor 1), 2021/2022 (monitor 2), 2023 (monitor 3), 2024/2025 (monitor 4), en voor deze laatste monitor in 2025/2026 (monitor 5). De testen voor discriminatie op basis van gender (NV-testpaar) worden sinds de derde monitor uitgevoerd. In figuur 2 is de netto-discriminatiegraad weergeven per profiel in de verschillen jaren. De mate van discriminatie lijkt aanzienlijk te fluctueren over de jaren heen. Toch is het belangrijk hierbij op te merken dat de meeste verschillen tussen meetmomenten niet significant zijn. We zullen daarom vooral de globale trends bespreken.

Figuur 2. **Netto-discriminatiegraad per testpaar in verschillende jaren**



Tabel 2. **Netto-discriminatiegraad per testpaar in verschillende jaren**

	2020	2021/2022	2023	2024/2025	2025/2026
M	9%	22%	13%	10%	15%
MM	12%	23%	18%	9%	14%
MV	7%	22%	9%	12%	16%
PM	8%	11%	6%	0%	-4%
HO	-2%	-10%	0%	0%	2%
NV			-10%	-15%	-10%

Noot: M= gecombineerde profielen met een Marokkaans (versus Nederlands) klinkende naam; MM=Marokkaans (versus Nederlands) klinkende mannennaam; MV=Marokkaans (versus Nederlands) klinkende vrouwennaam; PM=Pools (versus Nederlands) klinkende mannennaam; HO=Mannelijk homoseksueel stel (versus heteroseksueel stel); NV=Nederlands klinkende vrouwennaam (versus mannennaam).

Fluctuerende discriminatie van profielen met Marokkaans klinkende namen

We zien over de jaren heen dat de (voor mannen en vrouwen gecombineerde) profielen met een Marokkaans (versus Nederlands) klinkende naam gediscrimineerd worden.[47] De netto-discriminatiegraad nam tussen 2020 en 2021/2022 significant toe, waarna de netto-discriminatiegraad afnam in 2023 en 2024/2025. Ten opzichte van de vorige monitor zien we dat de netto-discriminatiegraad toe nam van 10% in 2024/2025 naar 15% in 2025/2026.

De trend voor profielen met (Marokkaans versus Nederlands klinkende) mannen- en vrouwennaam is nagenoeg hetzelfde, waarbij de mate van discriminatie bij profielen met een vrouwennaam al sinds 2023 enigszins lijkt toe te nemen. Ten opzichte van de vorige monitor zien we een stijging van de netto-discriminatiegraad van profielen met Marokkaans versus Nederlands klinkende mannennamen van 9% naar 14%. Tot slot nam de netto-discriminatiegraad van profielen met Marokkaans versus Nederlands klinkende vrouwennamen toe van 12% naar 16%. Alle genoemde veranderingen tussen 2024/2025 en 2025/2026 zijn echter niet significant.

Dit geldt voor nagenoeg alle veranderingen tussen twee opeenvolgende meetmomenten: globaal genomen is er geen significant verschil tussen de meetmomenten in de mate van discriminatie van profielen met Marokkaans klinkende namen.[48] Als we inzoomen op het onderlinge verschil tussen afzonderlijke jaren, dan vinden we alléén een significant verschil tussen 2020 en 2021/2022 voor de gecombineerde profielen met mannen- en vrouwennamen ($p = 0,01$) en voor het profiel met vrouwennamen ($p = 0,04$). Strikt genomen kunnen we dus alleen concluderen dat er tussen 2020 en 2021/2022 een significante toename was in discriminatie van profielen met Marokkaans klinkende namen, en in het bijzonder Marokkaans klinkende vrouwennamen. Kortom, er is sprake van enigszins fluctuerende discriminatie van profielen met Marokkaans klinkende namen.

Discriminatie van profielen met Pools klinkende mannennamen neemt af

In de eerste jaren is er een geringe fluctuatie in de mate van discriminatie van profielen met Pools klinkende mannennamen. In 2020 was de netto-discriminatiegraad 8% en in 2021/2022 was dat 11%. In beide jaren was er sprake van een significante mate van discriminatie van profielen met een Pools klinkende mannennaam. Sinds 2021/2022 daalt de netto-discriminatiegraad echter, van 11% naar 6% in 2023, 0% in 2024/2025 en -4% in 2025/2026. In de laatste drie monitoren vinden we geen significante mate van discriminatie meer.

47 Alleen in 2024/2025 is de netto-discriminatiegraad niet significant. In alle andere jaren is er sprake van een significante mate van discriminatie van profielen met een Marokkaans klinkende naam.

48 Voor de gecombineerde profielen met mannen- en vrouwennamen is de bijbehorende p-waarde namelijk 0,11 en voor de mannennamen is dat 0,71 en voor de vrouwennamen 0,70.

De verandering in netto-discriminatiegraad tussen 2021/2022 en 2025/2026 is significant. (Alle onderlinge verschillen tussen opeenvolgende meetmomenten zijn niet significant). We concluderen dus dat sinds 2021/2022 discriminatie van profielen met een Pools klinkende mannennaam significant is afgenomen en dat er sindsdien geen sprake meer is van een significante mate van discriminatie.

Geen discriminatie op grond van seksuele gerichtheid

In bijna alle meetmomenten is de netto-discriminatiegraad voor profielen van homoseksuele (versus heteroseksuele) koppels nul of nagenoeg nul, hetgeen er op duidt dat er geen discriminatie is. De verandering tussen 2024/2025 (0%) en 2025/2026 (2%) is zeer klein en niet-significant. Voor beide meetmomenten vinden we geen significante netto-discriminatiegraad. Dit geldt bijna altijd want, met uitzondering van 2021/2022, is er in alle jaren geen significante discriminatie op grond van seksuele gerichtheid. Alleen in 2021/2022 is de netto-discriminatie-graad -10% en significant, hetgeen er op duidt dat destijds profielen met twee mannennamen juist vaker werden uitgenodigd voor een bezichtiging dan profielen met een mannen- en vrouwennaam. Kijken we naar alle meetmomenten samen, dan zien we dat het resultaat in 2021/2022 een uitschieter is geweest. We concluderen daarom dat we doorgaans geen discriminatie op grond van seksuele gerichtheid vinden.

Geen discriminatie van profielen met een Nederlands klinkende vrouwennaam

Sinds 2023 (de derde landelijke monitor) is onderzocht of er sprake is van discriminatie op basis van gender, door profielen met een Nederlands klinkende vrouwennaam te vergelijken met profielen met een Nederlands klinkende mannennaam. In alle drie de monitoren is er sprake van een negatieve netto-discriminatiegraad, wat betekent dat profielen met een vrouwennaam vaker worden uitgenodigd dan profielen met een mannennaam. De netto-discriminatiegraad fluctueert enigszins van -10% in 2023 naar -15% in 2024/2025 en weer naar -10% in 2025/2026. Alleen in deze laatste meting is de netto-discriminatiegraad significant. We vinden geen significante verschillen in netto-discriminatiegraad tussen de verschillende jaren. We concluderen dat er geen sprake is van discriminatie van profielen met een Nederlands klinkende vrouwennaam.

4.3. Regionale verschillen in netto-discriminatiegraad over alle jaren heen

In de vorige paragraaf hebben we de resultaten laten zien van alle monitoren naar discriminatie bij woningverhuur. We gebruiken deze gegevens nogmaals om een aanvullende analyse te doen van de verschillen in netto-discriminatiegraad tussen de tien onderzochte regio's. In paragraaf 4.1 keken we al naar deze verschillen per profiel aan de hand van de in 2025/2026 nieuw verzamelde gegevens. Door nu de gegevens van alle vijf de monitoren te combineren, beschikken we over een veel groter aantal testen en zijn we daarom beter in staat om regionale verschillen te onderzoeken.

We toetsen afzonderlijk voor elk van de vijf testparen (Marokkaans versus Nederlands klinkende mannennamen, Marokkaans versus Nederlands klinkende vrouwennamen, Pools versus Nederlands klinkende mannennamen, profielen van een homoseksueel versus heteroseksueel stel, en vrouwennamen versus mannennamen) of er sprake is van significante verschillen tussen regio's. We hanteren daarbij dezelfde opzet van de analyses als in paragraaf 4.1 maar gebruiken nu de gegevens van alle meetmomenten tezamen. We toetsen eerst of er globaal genomen verschillen bestaan in de netto-discriminatiegraad tussen regio's. Als blijkt dat er globaal genomen sprake is van een significant verschil tussen regio's, gaan we vervolgens na welke regio's onderling significant van elkaar verschillen.

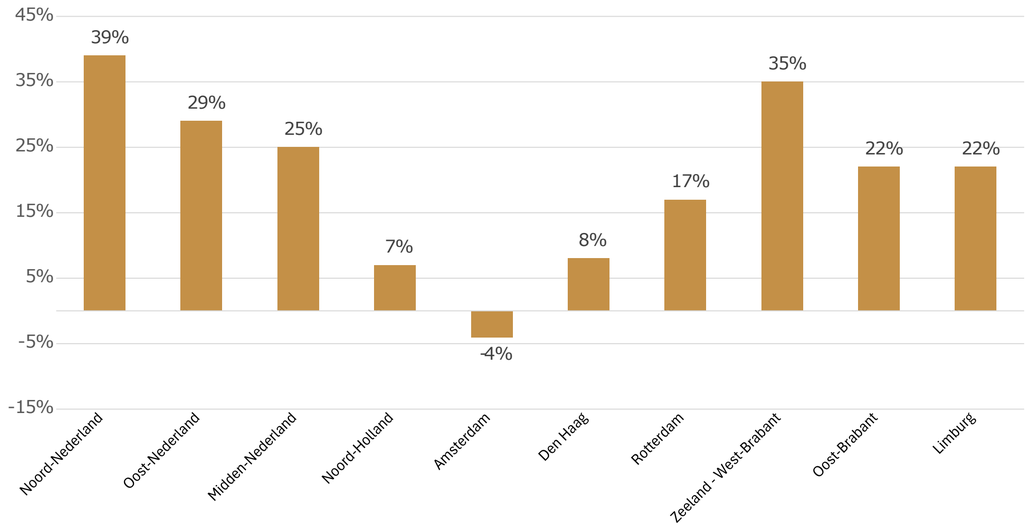
Vaak vinden we geen significante verschillen (over alle jaren heen) in de netto-discriminatiegraad tussen regio's. Dat is het geval bij de profielen van een homoseksueel versus heteroseksueel stel, en de profielen met een vrouwennaam of mannennaam. We concluderen dus dat de mate van discriminatie op grond van seksuele gerichtheid en op grond van gender niet significant verschilt tussen regio's.

Ook bij de profielen van Marokkaans versus Nederlands klinkende vrouwennamen vinden we geen significante verschillen in de netto-discriminatiegraad tussen de tien regio's.

Alleen bij de profielen van Marokkaans versus Nederlands klinkende mannennamen ($p < 0{,}001$) en bij de profielen van Pools versus Nederlands klinkende mannennamen ($p = 0{,}02$) vinden we significante verschillen in de netto-discriminatiegraad. We concluderen dus dat discriminatie op grond van etniciteit significant verschilt tussen regio's, maar alleen als het gaat om mannelijke namen. Dat wordt in de figuren 3 en 4 inzichtelijk gemaakt.

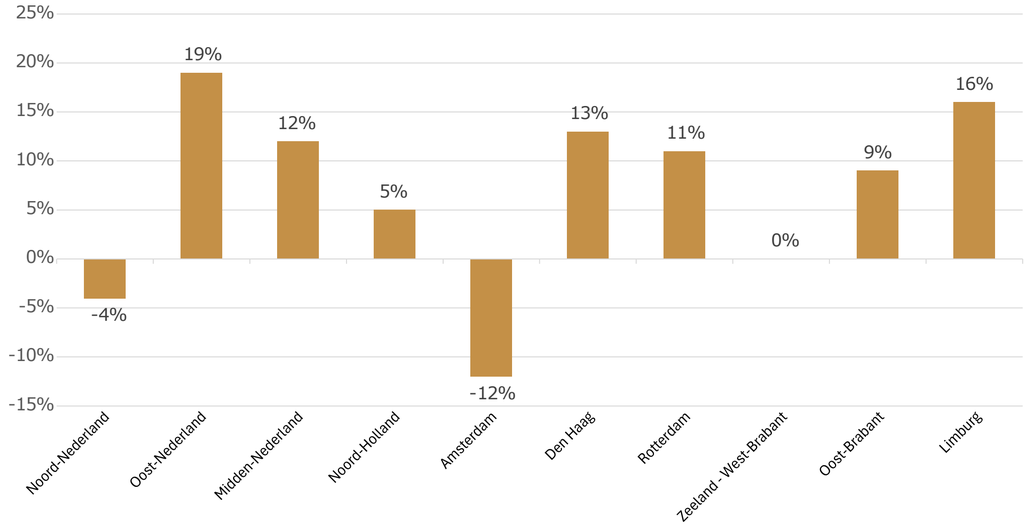
In figuur 3 is te zien dat de netto-discriminatiegraad van profielen met een Marokkaans versus Nederlands klinkende mannennaam relatief hoog is in Noord-Nederland en Zeeland - West-Brabant, en ook in Oost-Nederland. Daarentegen is de netto-discriminatiegraad het laagst in de regio Amsterdam en eveneens relatief laag in Noord-Holland en de regio Den Haag. De verschillen tussen regio's zijn onderling niet allemaal significant: alleen de verschillen tussen regio's met relatief hoge en relatief lage mate van discriminatie zijn significant ($p < 0,05$). Zo is de mate van discriminatie in de regio Amsterdam significant lager dan in alle andere regio's, met uitzondering van Noord-Holland en Den Haag waar de netto-discriminatiegraad ook relatief laag is. De netto-discriminatiegraad in Noord-Holland en Den Haag is significant lager dan in Noord-Nederland en Zeeland - West-Brabant. Tot slot is de netto-discriminatiegraad in Rotterdam ook significant lager dan in Noord-Nederland.

Figuur 3. **Netto-discriminatiegraad van testparen met een Marokkaans versus Nederlands klinkende mannennaam, per regio, voor alle meetmomenten samen (2020-2026).**



In figuur 4 is de netto-discriminatiegraad van profielen met een Pools versus Nederlands klinkende mannennaam per regio weergegeven. De verschillen tussen de regio's zijn kleiner dan bij de netto-discriminatiegraad van Marokkaans versus Nederlands klinkende mannennamen in figuur 3. Enkele uitzonderingen daargelaten (met name in de regio's Noord-Nederland en Zeeland - West-Brabant) is het patroon van regionale verschillen enigszins vergelijkbaar. Ook hier vinden we de laagste netto-discriminatiegraad in de regio Amsterdam en een relatief hoge netto-discriminatiegraad in Oost-Nederland. Omdat de verschillen tussen regio's hier minder groot zijn, vinden we ook minder significante onderlinge verschillen tussen de regio's. Alleen de netto-discriminatiegraad in Amsterdam is significant lager dan in de regio's Oost-Nederland, Limburg, Den Haag, Midden-Nederland en Rotterdam.

Figuur 4. **Netto-discriminatiegraad van testparen met een Pools versus Nederlands klinkende mannennaam, per regio, voor alle meetmomenten samen (2020-2026).**



5 Onderzoeksopzet mystery calls

In dit hoofdstuk gaan we in op de onderzoeksopzet van de mystery calls. We hebben in de periode januari 2026 tot en met april 2026 in totaal 200 mystery calls uitgevoerd. Dat is vergelijkbaar met het aantal in de vorige landelijke monitor uit 2024/2025 (200) en de derde landelijke monitor uit 2023 (203). Voor de tweede landelijke monitor in 2021/2022 zijn 193 calls uitgevoerd en in de eerste landelijke monitor (dataverzameling in 2020) waren dat er 105. In deze paragraaf beschrijven we de aanpak van de mystery calls.

5.1. Uitvoering van de calls

Bij een mystery call neemt een acteur telefonisch contact op met een verhuurbemiddelaar waarbij de acteur zich voordoet als een potentiële verhuurder van een woning. De fictieve potentiële verhuurder is een man of een vrouw met een fictieve Nederlands klinkende naam. De mystery calls werden uitgevoerd door een mannelijke acteur en door twee vrouwelijke acteurs.[49]

Ter voorbereiding kregen alle acteurs een face-to-face training waarbij zij samen met een onderzoeker de instructies en informatie over het onderzoek doorgenomen hebben en de acteurs ook kort geoefend hebben met het uitvoeren van een geloofwaardig telefoongesprek. Om uniformiteit te creëren, kregen de acteurs een handleiding waarin een gespreksleidraad staat (zie bijlage 4). Hierin staat beschreven hoe ze het discriminerende verzoek moesten verwoorden tijdens het telefoongesprek. Op basis van ervaringen van andere jaren is de handleiding voor de mystery calls verduidelijkt en aangevuld. Zo zijn er antwoorden op veelvoorkomende situaties uitgeschreven, om de uniformiteit in de gesprekken te bevorderen.

Ook in 2025/2026 hebben de acteurs het discriminerende verzoek als volgt geformuleerd: ‘Zou het mogelijk zijn om niet te verhuren aan buitenlanders; Marokkanen, Turken en Polen?’. De precieze formulering kan per mystery call verschillen, omdat de acteurs binnen het verloop van het gesprek geloofwaardig moeten overkomen. De kern van en de genoemde groepen in het discriminerende verzoek blijven echter hetzelfde.

De acteurs gebruiken een lijst met woningen in het werkgebied van de verhuurbemiddelaar, bestaande uit type woning, hoeveelheid vierkante meters, het aantal kamers, energielabel, Google Streetviewlink naar de betreffende straat, puntentelling, plaatsnaam, buurt en straat, en een indicatie voor de te vragen huurprijs. Ook hadden ze een telefoonnummer om mee te bellen en een in te spreken voicemailtekst, en een fictief e-mailadres dat ze desgevraagd aan de verhuurbemiddelaar konden doorgeven.

De acteurs hebben 200 succesvolle mystery calls kunnen uitvoeren. Zij hebben in totaal 475 geselecteerde verhuurbemiddelaars geprobeerd te bellen. De overige pogingen tot contact met verhuurbemiddelaars zijn om verschillende redenen mislukt. In sommige gevallen bleek de verhuurbemiddelaar, ondanks herhaalde pogingen, onbereikbaar. In andere gevallen viel het adres van de woning niet (meer) binnen het werkgebied van de verhuurbemiddelaar, of was de betreffende partij inmiddels gestopt met het aanbieden van verhuurbemiddelingsdiensten.

Om beter zicht te krijgen op de argumenten die verhuurbemiddelaars gebruiken wanneer zij (gedeeltelijk) meegaan in discriminerende verzoeken, is dit jaar in de gesprekken waarin de verhuurbemiddelaar niet tegen het verzoek inging de vervolgvraag opgenomen: ‘krijg ik daar dan geen problemen mee?’. Met deze vraag werd beoogd inzicht te krijgen in hoe verhuurbemiddelaars zelf het risico inschatten voor de verhuurder, bijvoorbeeld in termen van mogelijke handhaving, maar ook in hoe zij morele, professionele en praktische overwegingen meewegen in hun reactie.

5.2. Selectie van de verhuurbemiddelaars

Voor deze vijfde landelijke monitor is uitgegaan van de bestaande database met verhuurbemiddelaars die ook in eerdere monitoren is gebruikt. Voor deze monitor is deze bestaande database aangevuld met nieuwe verhuurbemiddelaars verzameld via een webscrape van Pararius voor de correspondentietesten. Uit deze gecombineerde database wordt een willekeurige selectie gemaakt van verhuurbemiddelaars die gebeld worden. Hierbij is belangrijk te vermelden dat deze selectie willekeurig is en niet gebaseerd is op de resultaten van de correspondentietesten.

49 Gedurende de onderzoeksperiode werden de mystery calls uitgevoerd door één mannelijke en twee vrouwelijke acteurs. Tijdens het onderzoek werd steeds gebruik gemaakt van dezelfde mannen- of vrouwennaam voor de fictieve potentiële verhuurders.

5.3. Analyse van de gesprekken

Alle gesprekken zijn opgenomen en getranscribeerd om vervolgens te analyseren. Ten eerste zijn we nagegaan in welke mate de verhuurbemiddelaar wel of niet meegaat in het discriminerende verzoek van de vermeende verhuurder. Elk gesprek kreeg daarbij één van de vijf antwoordcodes toegewezen zoals weergegeven in tabel 2. Voor deze analyse is gebruikgemaakt van dezelfde coderingssystematiek als in de eerdere landelijke monitors discriminatie bij woningverhuur. Deze codes zijn gebaseerd op eerder Belgisch onderzoek.[50]

Tabel 2. Antwoordcodes in de mystery calls

Antwoordcodes	Beschrijving
Antwoordcode 1	De antwoordcode "niet meegaan in discriminerende verzoek" verwijst naar de verhuurbemiddelaars die onmiddellijk weigerden mensen met een migratieachtergrond ('buitenlanders') te discrimineren en daar ook bij bleven. Dit kan gaan om zowel een voorzichtige afwijzing als een duidelijke afwijzing.
Antwoordcode 2	De tweede antwoordcode "meegaan in discriminerende verzoek" omvat alle verhuurbemiddelaars die met het discriminerende verzoek instemden door mensen met een migratieachtergrond te weigeren of te ontmoedigen of door een lijst samen te stellen van huurkandidaten met alleen mensen zonder migratieachtergrond. In sommige gevallen benoemen verhuurbemiddelaars dat het verzoek eigenlijk niet ingewilligd mag worden, maar benadrukken ze dat ze het toch doen. Andere verhuurbemiddelaars gaan er direct in mee.
Antwoordcode 3	De derde antwoordcode "geen antwoord" omvat de verhuurbemiddelaars die verklaarden dat ze "dergelijke zaken" niet telefonisch wilden bespreken, alleen fysiek op kantoor, of dat ze dergelijke zaken eerst met de baas moesten bespreken.
Antwoordcode 4	De vierde antwoordcode "strenge selectie" bevat de verhuurbemiddelaars die voorstelden huurders te selecteren op basis van criteria die etnische minderheden indirect kunnen uitsluiten. Hierin gaat het bijvoorbeeld om het schrijven van een (motivatie) brief of een biografie waarbij een bepaalde mate van taalvaardigheid nodig is, of op het selecteren op een (extra) hoog inkomen, hanteren van (extra) uitgebreide screeningsprocedures of referentiecontroles. Hoewel dergelijke criteria formeel neutraal lijken, kunnen zij in de praktijk ruimte bieden voor indirect onderscheid of voor selectie op basis van persoonlijke indrukken en stereotypen, omdat de afweging veelal subjectief is ('wie past het best?').
Antwoordcode 5	De laatste antwoordcode "mag niet maar jij beslist" verwijst naar de verhuurbemiddelaars die benadrukten dat de keuze/beslissing bij de verhuurder ligt. Hiermee stemmen zij indirect in met het vervullen van de discriminerende vraag, ze wijzen het verzoek namelijk niet actief af, en laten de verhuurder diens gang gaan. Hoewel erop gewezen wordt dat dit verzoek inwilligen niet mag, wordt er niet gewezen op de mogelijke (juridische) consequenties van het uitsluiten van bepaalde groepen huurders.
Antwoordcode Overig	Binnen de antwoordcode 'overig' vallen de verhuurbemiddelaars van wie de reacties niet kunnen worden toegekend aan één van de vijf bovengenoemde codes.

In een tweede, verdiepende analyse hebben we gekeken welke denkpatronen, argumenten en thema's verhuurbemiddelaars naar voren brengen in het gesprek. Om deze inhoudelijke aspecten van de gesprekken te duiden gebruiken we verdiepende, kwalitatieve codes. Ook deze codering bouwt voort op eerdere monitors. Deze analyse is uitgevoerd aan de hand van een codeboom gebaseerd op denkpatronen, argumenten en thema's uit voorgaand onderzoek. Daarbij is expliciet ruimte gelaten voor nieuwe denkpatronen, argumenten en thema's die tijdens de analyse naar voren kwamen, waarna deze aan de codeboom zijn toegevoegd.

Voor de coderingen in beide analyses hebben de onderzoekers gebruik gemaakt van de analysetool Atlas.ti. De transcripten van de mystery calls zijn gecodeerd door twee onderzoekers om volgens het vier-ogen principe de betrouwbaarheid van de analyse te waarborgen. Tijdens dit proces hebben de onderzoekers met elkaar afgestemd over de antwoordcodes en de kwalitatieve codeboom. Na het coderen zijn opvallende patronen, overeenkomsten en tegenstrijdigheden genoteerd.

50 Verstraete & Verhaeghe (2019).

6 Resultaten mystery calls

In dit hoofdstuk beschrijven we de bevindingen van de mystery calls. De analyses bestaan uit twee onderdelen. Ten eerste zijn alle gesprekken ingedeeld in één van de vijf antwoordcodes die beschrijven hoe verhuurbemiddelaars reageerden op het discriminerende verzoek (zie tabel 2 in het vorige hoofdstuk). Deze resultaten presenteren we in paragraaf 6.1, waarna we de verschillende antwoorden toelichten (paragraaf 6.2), en vergelijken we deze resultaten met eerdere monitors (paragraaf 6.3). Ten tweede is als verdiepingsslag een kwalitatieve analyse uitgevoerd op de inhoud van vorengenoemde gesprekken. Deze analyse richt zich op terugkerende denkpatronen, argumenten en thema's die verhuurbemiddelaars tijdens de gesprekken naar voren brengen. Deze thema's kunnen voorkomen binnen verschillende antwoordcodes en bieden daarom een extra verdieping. Deze resultaten presenteren we in paragraaf 6.4. We sluiten dit hoofdstuk af met een samenvatting van de bevindingen in paragraaf 6.5.

6.1. Resultaten: de vijf antwoordcodes in percentages

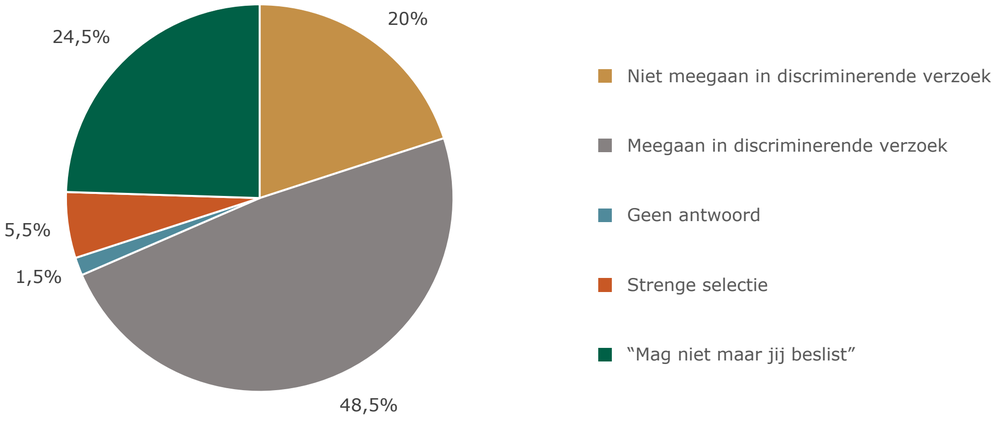
Alle geslaagde mystery calls zijn ingedeeld in één van de vijf antwoordcodes (zie tabel 2 in het vorige hoofdstuk). Deze codes laten zien in hoeverre verhuurbemiddelaars bereid waren mee te werken aan het discriminerende verzoek van de fictieve verhuurder (de acteur). In deze paragraaf presenteren we de verdeling van de gesprekken over deze antwoordcodes, zoals weergegeven in figuur 5.

Van de 200 gebelde verhuurbemiddelaars gaven 40 (20,0%) duidelijk aan niet mee te willen werken aan het discriminerende verzoek en bleven bij dit standpunt (antwoordcode 1: niet meegaan in discriminerende verzoek). Daartegenover stond dat 97 verhuurbemiddelaars (48,5%) wél bereid waren om mee te werken (antwoordcode 2: meegaan in discriminerende verzoek). Bijna de helft van alle gesproken verhuurbemiddelaars was dus bereid om het verzoek van de potentiële verhuurder te faciliteren. Daarbij varieerden de reacties van een directe instemming tot het actief meedenken over manieren om de gewenste selectie in de praktijk vorm te geven.

Daarnaast noemden elf verhuurbemiddelaars (5,5%) selectiecriteria die niet rechtstreeks verwijzen naar afkomst, maar die wel indirect kunnen leiden tot uitsluiting van bepaalde groepen (antwoordcode 4: strenge selectie). Het gaat bijvoorbeeld om selectie op taalvaardigheid, of om subjectieve beoordelingen van wie een 'geschikte', 'nette' of 'passende' huurder is. Uit eerder onderzoek blijkt dat dergelijke op zichzelf niet-etnische selectiecriteria nadelig kunnen uitpakken voor woningzoekenden met een migratieachtergrond.[51] Ander onderzoek beschrijft hoe verhuurders dergelijke persoonlijke inschattingen vaak beschouwen als een noodzakelijk onderdeel van de selectie van huurders.[52] Tot slot laten onderzoekers zien dat dergelijke beoordelingen in de praktijk verweven kunnen zijn met stereotype opvattingen over etnische achtergrond, sociale klasse en gedrag. Om die reden zijn reacties waarin verhuurbemiddelaars verwijzen naar dergelijke subjectieve selectiecriteria gecodeerd als 'strenge selectie'.[53]

Een relatief grote groep valt onder antwoordcode 5 ('mag niet maar jij beslist'). Deze 49 verhuurbemiddelaars (24,5%) gaven aan dat het verzoek eigenlijk niet mag of dat zij er niet in mee willen gaan, maar benadrukten wel dat de uiteindelijke keuze bij de verhuurder ligt. Zij geven hiermee de verhuurder ruimte om diens discriminerende eis uit te voeren. Tot slot vielen drie gesprekken onder antwoordcode 3 ('geen antwoord'), omdat deze verhuurbemiddelaars het verzoek niet telefonisch wilden bespreken.

Figuur 5. Resultaten mystery calls in procenten



51 Verstraete en Verhaeghe (2019).

52 Reosti (2020).

53 Rosen et al. (2021).

6.2. Vijf antwoordcodes: Wat antwoordden verhuurbemiddelaars?

De percentages van de kwantitatieve antwoordcodes (paragraaf 6.1) geven aan hoe vaak verhuurbemiddelaars meegaan met het discriminerende verzoek, maar zeggen minder over de aard van de reactie van verhuurbemiddelaars. Daarom analyseren we in deze paragraaf de verschillende antwoordcodes nader. Aan de hand van voorbeelden uit de gesprekken laten we zien welke typen reacties binnen de afzonderlijke antwoordcodes voorkomen.

Analyses bij antwoordcode 1 – niet meegaan in discriminerende verzoek (20% van alle mystery calls)
Verhuurbemiddelaars binnen deze antwoordcode wijzen het discriminerende verzoek af en blijven ook bij die afwijzing. Binnen deze groep zien we twee typen reacties: verhuurbemiddelaars die het verzoek expliciet als discriminatie benoemen en afwijzen, en verhuurbemiddelaars die hetzelfde standpunt innemen maar dit voorzichtiger formuleren. Van de 40 gesprekken binnen deze antwoordcode gaven 26 verhuurbemiddelaars een duidelijke afwijzing en veertien een meer voorzichtige afwijzing.

Duidelijke afwijzing
26 verhuurbemiddelaars benoemen expliciet dat het verzoek discriminerend is:

> *“Nou, dat zouden wij nooit doen, want dat vinden wij absoluut discriminatie, dus dat zouden wij absoluut niet doen. Nee, nee, bij ons kan dat niet. Ik weet niet of dat bij andere kantoren zo werkt, maar wij werken daar in ieder geval sowieso niet aan mee. Dus als wij de huur aanbieden, dan bieden we de huur aan voor elke kandidaat.”*

Voorzichtige afwijzing
Veertien verhuurbemiddelaars wijzen het discriminerende verzoek voorzichtig af. Zij benoemen dat ze niet in kunnen gaan op het discriminerende verzoek en blijven bij hun standpunt, maar zijn wat voorzichtiger in hun bewoording:

> *“Ja dat vind ik altijd een beetje lastig, wij mogen niet op etniciteit profileren natuurlijk. Dus we kunnen beter voorstellen van iedereen mag komen. Iedereen waarvan wij denken dat het goede kandidaten zijn. En ik moet ook heel eerlijk zeggen, kijk natuurlijk heb je altijd wat culturele verschillen, maar ik denk dat de cultuur niet zegt dat iemand schoon of netjes met je huis om gaat.”*

Deze laatste antwoorden onderscheiden zich van code 4 en code 5 omdat ze blijven bij de afwijzing van het discriminerende verzoek, en aan hun antwoord niet toevoegen dat de keuze uiteindelijk bij de verhuurder ligt (zoals bijvoorbeeld bij code 5).

Analyses bij antwoordcode 2 – meegaan in discriminerende verzoek (48,5% van de mystery calls)
Bijna de helft van alle gesproken verhuurbemiddelaars gaat mee in het discriminerende verzoek. Binnen deze groep zien we verschillende manieren waarop dat gebeurt. Sommige verhuurbemiddelaars stemmen direct in met het verzoek, anderen erkennen dat het eigenlijk niet mag maar werken toch mee. Ook zijn er verhuurbemiddelaars die actief meedenken over manieren waarop het verzoek uitgevoerd kan worden.

Discriminerende eigen voorkeuren
Binnen code 2 vertellen dertien verhuurbemiddelaars over hun eigen (discriminerende) voorkeuren, of dat ze het verzoek van de verhuurder snappen en dit bijvoorbeeld vaker inwilligen. Deze reacties zijn opvallend, omdat ze sterk meegaan in het discriminerende verzoek. Wanneer de fictieve verhuurder de discriminerende vraag stelt en benoemt geen goed gevoel te hebben over ‘buitenlanders’, antwoordt één van de verhuurbemiddelaars:

> *“Ik zal u geruststellen, wij ook niet. De buitenlanders waar wij vaak over spreken dat zijn de expats, die hier gewoon komen werken voor de grote bedrijven.”*

'Mag niet, doen we wel'
Van de verhuurbemiddelaars die zich bereid tonen om mee te werken aan het discriminerende verzoek, geven achttien verhuurbemiddelaars een antwoord in de trant van 'dat mag niet, maar we doen het wel', of 'officieel mag dat niet, niet openlijk, maar we doen het wel'. Sommige verhuurbemiddelaars benoemen expliciet dat discriminatie niet is toegestaan, maar geven vervolgens aan dat zij toch tegemoetkomen aan het verzoek:

> *"Ja nee, dat kan verder. Ja, weet je. Officieel mogen wij natuurlijk niet discrimineren, maar kijk, als jij zelf al aangeeft van ja, ik wil geen mensen uit een bepaald soort landen dan hoef ik die bij jou ook niet aan te dragen, natuurlijk."*

Daarbij rechtvaardigen sommigen hun medewerking door te verwijzen naar hun rol als tussenpersoon tussen verhuurder en huurder:

> *"Wij mogen daar eigenlijk geen rekening mee houden, maar ja, ik begrijp uw zorgen en wat ik eigenlijk ook doe; ik verhuur geen huizen, maar ik koppel eigenlijk gewoon mensen aan elkaar. Dat is eigenlijk wat ik doe."*

Tactieken
20 van de 97 verhuurbemiddelaars die onder code 2 vallen gaan mee in het discriminerende verzoek en stellen direct bepaalde tactieken voor om hiervoor in te zetten. Zo benoemen ze dat ze bepaalde mensen vooraf al niet zullen selecteren, of dat ze geen reden op hoeven te geven waarop verhuurders een huurder selecteren. Ook noemen verhuurbemiddelaars dat het mogelijk is om Nederlandstalig als eis op te geven bij de bezichtiging en dat ze tijdens de bezichtiging ook een beeld kunnen krijgen van de potentiële huurders:

> *"Ja, daar kunnen we eventueel gewoon op filteren. Zoals eventueel bij de bezichtiging, dat wij aangeven 'enkel Nederlandstalig', bijvoorbeeld. En dan krijgen we tijdens de bezichtiging vaak wel een beetje een beeld van de mensen. Dan maken we vaak even een praatje wat de achtergrond is."*

Direct inwilligen
46 verhuurbemiddelaars gaan direct mee in het discriminerende verzoek zonder te benoemen dat het eigenlijk niet is toegestaan. Deze verhuurbemiddelaars zijn vaak erg kort van stuk:

> *"Ja nee, precies. Ja nee, het kan als u bijvoorbeeld zegt dat u bepaalde mensen niet in uw woning wilt hebben, dan houden wij daar rekening mee. Nee daar zijn wij heel transparant in."*

Analyses bij antwoordcode 4 – strenge selectie (5,5% van de mystery calls)
Elf verhuurbemiddelaars wijzen het verzoek om expliciet op afkomst te selecteren af, maar verwijzen wel naar andere (subjectieve) selectiecriteria. Het gaat daarbij vaak om criteria zoals taalvaardigheid, de manier waarop iemand zich presenteert of de vraag of iemand als een 'geschikte' of 'nette' huurder wordt gezien. Dergelijke niet-etnische selectiecriteria kunnen indirect een nadelig effect hebben op etnische minderheden. Net als in eerdere monitors werd als reactie vaak verwezen naar het selecteren van een 'nette huurder' of iemand die zich 'goed presenteert', of waarmee 'goed' gecommuniceerd kan worden:

> *"Je hebt even goed rotzooitrappers, maar ik begrijp wel wat je bedoelt. Daar werken wij ook niet mee, dus. Je mag best weten, door ervaring, dan weet je al in een telefoongesprek of zo een iemand op een bezichtiging moet komen of niet. Als ik een persoon bijvoorbeeld gewoon niet versta of hij spreekt geen fatsoenlijk ABN. Ja, dan kan ik het beter laten, dat heeft gewoon geen zin. Dat is niet te communiceren, kan ik niet eens afspreken. (…) Je moet wel elkaar in de ogen kunnen blijven kijken in dezelfde taal, letterlijk en figuurlijk bespreken. Weet je wel."*

Analyses bij antwoordcode 5 – 'mag niet maar jij beslist' (24,5% van de mystery calls)
Verhuurbemiddelaars binnen deze antwoordcode wijzen het discriminerende verzoek niet expliciet af, maar leggen de uiteindelijke beslissing nadrukkelijk bij de verhuurder. Daarmee creëren zij ruimte voor de verhuurder om alsnog onderscheid te maken tussen kandidaten.

49 verhuurbemiddelaars vallen onder code 5 'mag niet maar jij beslist, oftewel 24,5% van de mystery calls. De verhuurbemiddelaars benadrukken zelf niet te (mogen) discrimineren of uit te sluiten op afkomst, maar tegelijkertijd geven ze de potentiële verhuurder alle ruimte om te discrimineren bij de selectie van een huurder. Er wordt geen duidelijke norm gesteld dat ook als de verhuurder discrimineert in de selectie van een huurder dat dit niet mag. Er worden ook geen consequenties genoemd die daarbij gepaard kunnen gaan.

> *"Jawel, daar komen we wel uit. Wij moeten eerlijke procedures volgen, dus wij moeten eerlijk selecteren en wij nodigen echt ook wel verschillende profielen uit. Maar u heeft altijd de keus. Kijk het is uw eigendom. Alleen aan ons is verplicht als makelaardij om eerlijk te selecteren."*

6.3. Resultaten in vergelijking met de vorige monitoren

De analyses van de mystery calls laten zien dat slechts een minderheid van de verhuurbemiddelaars het discriminerende verzoek van de fictieve verhuurder expliciet afwijst en bij die afwijzing blijft. Van de 200 gesproken verhuurbemiddelaars valt 20,0% onder antwoordcode 1 ('niet meegaan in discriminerende verzoek'). Daartegenover staat dat 48,5% van de verhuurbemiddelaars direct meegaat in het discriminerende verzoek (antwoordcode 2 'meegaan in discriminerende verzoek'). Daarnaast noemt 5,5% alternatieve selectiecriteria die indirect kunnen leiden tot uitsluiting van bepaalde groepen (antwoordcode 4 'strenge selectie') en geeft 24,5% aan dat de uiteindelijke keuze bij de verhuurder ligt (antwoordcode 5 'mag niet maar jij beslist'). Concluderend betekent dit dat 78,5% (codes 2, 4 en 5) van de verhuurbemiddelaars direct of indirect ruimte biedt voor het discriminerende verzoek van de fictieve verhuurder.

In figuur 6 vergelijken we de uitkomsten van alle vijf de landelijke monitoren. Het aandeel verhuurbemiddelaars (78,5%) dat in 2025/2026 direct of indirect ruimte bood voor het discriminerende verzoek van de fictieve verhuurder ligt iets hoger dan in 2024/2025 (77,5%) en duidelijk hoger dan in 2023 (73%). Tegelijk blijft het lager dan in 2020 (84%). Vergeleken met de eerste monitor is er dus sprake van een daling, maar ten opzichte van de meest recente metingen zien we weer een lichte stijging.

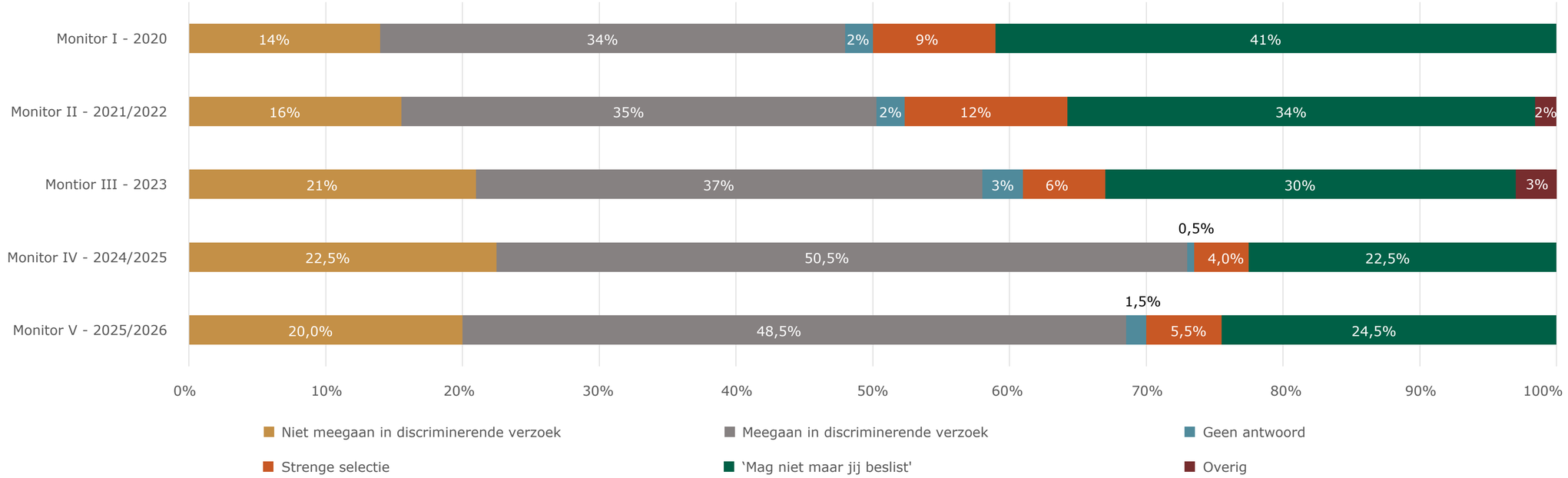
Kijken we naar de afzonderlijke antwoordcodes, dan valt op dat het aandeel verhuurbemiddelaars dat direct meegaat in het discriminerende verzoek (antwoordcode 2 'meegaan met discriminerende verzoek') in 2025/2026 uitkomt op 48,5%. Dat is iets lager dan in 2024/2025 (50,5%), maar nog steeds aanzienlijk hoger dan in 2020 (34%), 2021/2022 (35%) en 2023 (37%).

Het aandeel verhuurbemiddelaars dat expliciet aangeeft niet mee te werken aan het discriminerende verzoek (antwoordcode 1 'niet meegaan met discriminerende verzoek') daalt van 22,5% in 2024/2025 naar 20,0% in 2025/2026. Daarmee ligt dit aandeel nog wel hoger dan in 2020 (14%) en 2021/2022 (16%).

Het aandeel verhuurbemiddelaars dat voorstelt huurders te selecteren op basis van criteria die etnische minderheden indirect kunnen uitsluiten (antwoordcode 4 'strenge selectie') is in 2025/2026 toegenomen van 4% in 2024/2025 naar 5,5%. Eerder betrof deze antwoordcode een groter deel van de verhuurbemiddelaars, namelijk 6% in 2023, 12% in 2021/2022 en 9% in 2020. Verder stijgt ook de antwoordcode 5 'mag niet maar jij beslist', die indirect kan bijdragen aan het uitsluiten van etnische minderheden: 24,5% van de verhuurbemiddelaars geeft aan zelf niet op afkomst te selecteren, maar laat de uiteindelijke keuze wel nadrukkelijk bij de verhuurder. In 2024/2025 was dat 22,5%. Daarmee blijft deze antwoordcode 5 wel lager dan in 2020 (41%), 2021/2022 (34%) en 2023 (30%).

Per saldo laten de resultaten zien dat discriminerende verzoeken nog altijd op grote schaal ruimte krijgen, zij het niet altijd in dezelfde vorm.

Figuur 6. **Resultaten mystery calls: verdeling van de reacties over de codes in vergelijking met de voorgaande landelijke monitors**



6.4. Verdiepende analyses: Welke denkpatronen, argumenten en thema's zien we in de gesprekken?

De voorgaande analyse geeft zicht op de uiteindelijke reactie van de verhuurbemiddelaar op het discriminerende verzoek en daarmee de mate waarin zij met het discriminerende verzoek meegaan. Daarnaast hebben we de gesprekken geanalyseerd met het oog op bredere thema's die in de gesprekken naar voren komen.

Het gaat bijvoorbeeld om de wijze waarop verhuurbemiddelaars spreken over discriminatie, wet- en regelgeving, risico's van verhuur, stereotypen en selectiecriteria. Deze denkpatronen, argumenten en thema's komen voor binnen meerdere antwoordcodes en bieden daardoor aanvullende inzichten in hoe verhuurbemiddelaars omgaan met discriminerende verzoeken en welke denkpatronen, argumenten en thema's daarbij naar voren komen.

6.4.1. Denkpatronen, argumenten en thema's

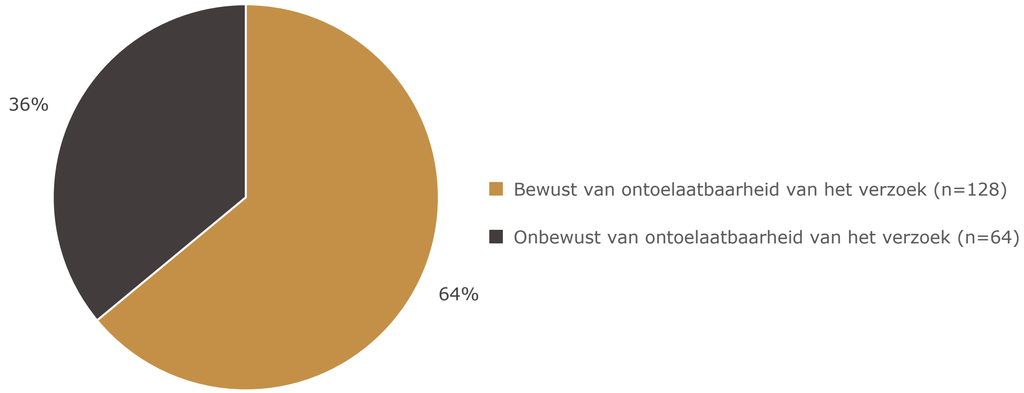
In deze paragraaf beschrijven we denkpatronen, argumenten en thema's die naar voren komen in de gesprekken. In één gesprek kunnen diverse thema's voorkomen. Een verhuurbemiddelaar kan bijvoorbeeld aangeven te weten dat discriminatie niet is toegestaan, en tegelijkertijd stereotypes noemen over groepen mensen.

Verhuurbemiddelaars weten meestal dat discriminatie niet is toegestaan

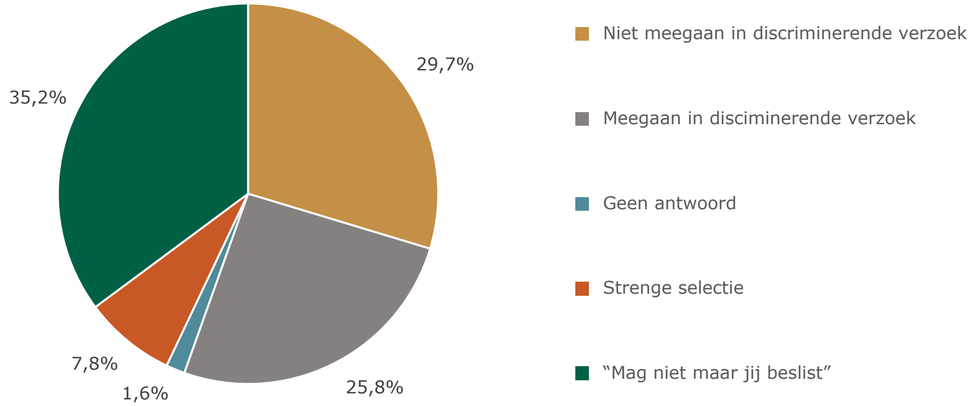
In een meerderheid van de gesprekken laten verhuurbemiddelaars blijken dat zij weten dat een verzoek om te selecteren op etnische achtergrond niet is toegestaan. In 64% van de gesprekken maken zij namelijk op een of andere manier duidelijk dat dit verzoek niet is toegestaan (normstellend). Dit betekent concreet dat zij bijvoorbeeld zeggen dat het 'niet mag', 'niet kan volgens de wet' of dat zij 'niet mogen discrimineren'. In veel gevallen wordt dit ook explicieter gemaakt door het verzoek zelf te benoemen als discriminatie of uitsluiting. Het gaat hier dus om gesprekken waarin verhuurbemiddelaars actief een norm communiceren: zij geven aan dat het gevraagde handelen in strijd is met regels of wetgeving.

Dit bewustzijn leidt echter lang niet altijd tot een afwijzing van het discriminerende verzoek. Hoewel een deel van deze verhuurbemiddelaars het verzoek daadwerkelijk afkeurt (antwoordcode 1), zien we ook dat sommige verhuurbemiddelaars die weten dat het verzoek niet is toegestaan, er toch in meegaan (antwoordcode 2), sommigen verwijzen naar andere selectiecriteria (antwoordcode 4) of leggen de uiteindelijke beslissing bij de verhuurder (antwoordcode 5). In figuur 7a en b worden deze resultaten weergegeven.

Figuur 7a. **Verdeling van de codes voor reacties waarbij men bewust is van de ontoelaatbaarheid van het discriminerende verzoek**



Figuur 7b. **Deel bewust van ontoelaatbaarheid van het verzoek (128, 64% van het geheel)**



Dit bewustzijn van de ontoelaatbaarheid van het verzoek is bijvoorbeeld terug te zien in reacties waarin eerst wordt benadrukt dat discriminatie niet is toegestaan, maar waarna het gesprek toch verschuift naar hoe daar in de praktijk mee wordt omgegaan:

> *[Lacht] maar ik hoor wat je zegt. Maar je moet er echt heel voorzichtig in zijn, serieus. Dit is de Wet goed verhuurderschap, ze staan echt op discriminatie en dat soort zaken. Ja daar zijn gemeentes echt niet mals in. Dus ik begrijp het. Er is ontzettend veel vraag en weinig aanbod dus we zorgen er gewoon voor dat we er een mooie huurder in zetten."*

Een andere verhuurbemiddelaar zegt het volgende:

> *Uhm. Lastig. Wij worden eigenlijk een beetje door de brancheorganisatie zeg maar gedwongen om... ten minste gedwongen... wij mogen van de wet niet discrimineren, dus wij mogen niemand uitsluiten. Daarmee bedoel ik eigenlijk dat iedereen die zich aanmeldt voor de woning en technisch gezien binnen het kandidaatprofiel zou passen, moeten wij uitnodigen voor een bezichtiging. Het is alleen wel zo dat uiteindelijk de keuze, wie jij toelaat bij je woning bij jou ligt."*

In vergelijking met eerdere jaren zet de stijging in bewustzijn door. Waar in eerdere monitors nog 26% (2021/2022) en 37% (2023) van de gesprekken liet zien dat verhuurbemiddelaars zich bewust waren van het discriminerende karakter van het verzoek, ligt dit aandeel inmiddels aanzienlijk hoger, namelijk 64%. In de meting van vorig jaar werd al zichtbaar dat 55,5% van de gesprekken expliciet benoemde dat het verzoek 'niet mag' of dat het om discriminatie of uitsluiting ging. De huidige resultaten wijzen erop dat deze ontwikkeling zich verder heeft doorgezet.

Een nadere blik op de gesprekken laat zien dat dit bewustzijn op verschillende manieren wordt verwoord. Binnen de groep gesprekken waarin verhuurbemiddelaars aangeven dat het verzoek niet mag, benoemt een deel dit expliciet als discriminatie of uitsluiting (65,6% van deze groep). In de overige gevallen (34,4%) wordt wel aangegeven dat het verzoek niet toegestaan is, maar zonder het expliciet als discriminatie te kwalificeren. Dit onderscheid is relevant. In gesprekken waarin expliciet wordt gesproken over 'discriminatie' of 'uitsluiting' wordt een duidelijke norm gesteld: het verzoek wordt niet alleen afgewezen, maar ook benoemd als maatschappelijk en juridisch problematisch. In gesprekken waarin alleen wordt gezegd dat iets 'niet mag' of 'officieel niet kan', blijft die norm minder scherp.

Samengevat laten de gesprekken met verhuurbemiddelaars zien dat het bewustzijn van de ontoelaatbaarheid van discriminatie duidelijk is toegenomen. Tegelijkertijd blijkt dat dit bewustzijn niet altijd gepaard gaat met een expliciete en scherpe normstelling: in een substantieel deel van de gesprekken blijft het benoemen van discriminatie impliciet of wordt het verzoek genormaliseerd, of wordt wel genoemd dat het 'niet mag', maar toch ingewilligd.

Normaliseren en bagatelliseren
Tegenover het bewustzijn dat het discriminerende verzoek niet ingewilligd mag worden komt in de overige 72 gesprekken een vorm van normalisering voor, wat 36% van het geheel is. In deze gesprekken wordt het discriminerende karakter van het verzoek niet benoemd, maar wordt er vooral praktisch meegedacht, en wordt het verzoek daarmee als 'normaal' beschouwd. Verhuurbemiddelaars geven bijvoorbeeld aan hoe er 'in de praktijk' gestuurd kan worden, of dat dergelijke verzoeken vaker voorkomen. Daarmee wordt het verzoek minder als normovertreding gepositioneerd en eerder als een alledaags dilemma binnen het werk.

In het merendeel van deze 72 gesprekken gaan de verhuurbemiddelaars mee in het discriminerende verzoek (aan 87,3% van deze 72 gesprekken is de antwoordcode 'meegaan in discriminerende verzoek' toegekend). Deze getallen zijn vergelijkbaar met de vorige landelijke monitor (2024/2025). Daarnaast stellen 20 verhuurbemiddelaars in hun reactie op het discriminerende verzoek dat er ook geselecteerd kan worden op huisdieren of woningdelers:

> *"Zeker. Want dat kun je ook wel zien als je op onze site gaat. Als je dan kijkt bij onze huurwoningen. Wij hebben een laatste kolom met bijzonderheden en daar staat bijvoorbeeld ook bij geen woningdelers of geen huisdieren. En wij krijgen aanvragen binnen, dus wij kunnen ook aan de hand daarvan al eerst selecteren."*

Bij deze voorbeelden wordt er geen norm gesteld dat discriminatie verkeerd en verboden is.

Subjectieve, vage criteria worden genoemd
In 28 gesprekken noemen verhuurbemiddelaars subjectieve, vage criteria om potentiële huurders op af te rekenen. In een groot deel van deze gesprekken wordt expliciet verwezen naar het hebben van een 'goed gevoel' bij een kandidaat, of dat de keuze uiteindelijk afhangt van 'wat goed voelt', 'wie het beste overkomt', of wie 'past' bij de woning, de verhuurder of de omgeving, zonder dat duidelijk wordt wat dit concreet inhoudt.

Ook wordt regelmatig benadrukt dat het belangrijk is om kandidaten persoonlijk te ontmoeten, bijvoorbeeld door hen 'even te zien', 'in de ogen te kijken' of een kennismakingsgesprek te voeren, om op basis daarvan een oordeel te vormen. In een kleiner aantal gesprekken wordt expliciet verwezen naar intuïtieve afwegingen, zoals een 'onderbuikgevoel', of naar het selecteren van 'nette mensen' of 'geschikte huurders', wederom zonder dat wordt gespecificeerd waar deze beoordeling precies op is gebaseerd.

> *"Nou, in principe kunnen wij daar wel. Ja, je kan. Je mag natuurlijk niet discrimineren, maar je kan wel een selectie maken van hé, wat voelt goed, Dat is dan puur op gevoel. Dat is ook hè? Op basis van de stukken die ze aanleveren. Hoe komen mensen over?"*

Het gebruik van dit soort subjectieve criteria kan bijdragen aan het uitsluiten van kandidaten. Juist omdat deze criteria weinig concreet zijn, bieden dergelijke overwegingen ruimte voor (onbewuste) vooroordelen om een rol te spelen in het selectieproces. Deze subjectieve en vage criteria zijn moeilijk te duiden. Iemand die afgewezen wordt op 'de klik' kan daar niets mee, wat ook in eerder onderzoek naar voren komt.[54]

Stereotypes
In de gesprekken laten verhuurbemiddelaars in achttien gevallen zien dat ze stereotiepe beelden hebben van bepaalde groepen in Nederland. Deze stereotypes kunnen zowel negatief als positief van aard zijn en worden vaak gepresenteerd als 'ervaring' of 'praktische kennis'.

Net als in voorgaande jaren worden mensen uit India of andere Aziatische landen regelmatig geassocieerd met koken met sterke kruiden, waarbij wordt gesteld dat geuren blijvend in de woning trekken en lastig te verwijderen zijn. Daarnaast maken verschillende verhuurbemiddelaars onderscheid tussen 'soorten' huurders binnen dezelfde groep, bijvoorbeeld op basis van opleidingsniveau of arbeidspositie. Zo worden expats en hoogopgeleide arbeidsmigranten vaker als wenselijke huurders neergezet, terwijl andere groepen impliciet als minder geschikt worden gepresenteerd. Ook wordt soms expliciet verwezen naar culturele verschillen in gedrag, zoals koken, schoonmaakgewoonten of omgang met woningen. Een illustratief voorbeeld hiervan is de volgende uitspraak:

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

> *We hebben ook best wel veel verhuurders gehad die liever geen Indische mensen ehh, liever niet wilden verhuren aan Indische mensen uit India. Puur omdat zij heel erg kruidig koken, en omdat dat bijna niet meer uit het huis gaat die lucht. Dus ja, maar dat mogen wij dan gewoon niet zeggen tegen die mensen, maar ja, op zich eh…”*

Opvallend is dat deze stereotypen vaak in één adem worden gecombineerd met disclaimers (‘niet discriminerend bedoeld’) of relativeringen, terwijl ze tegelijkertijd wel functioneren als argument om bepaalde kandidaten minder wenselijk te achten. Daarmee dragen deze beelden bij aan het legitimeren van selectie op basis van veronderstelde groepskenmerken, in plaats van individuele eigenschappen.

Andere criteria die een rol kunnen spelen in de keuze voor een huurder

In een deel van de gesprekken proberen verhuurbemiddelaars de verhuurder gerust te stellen over mogelijke risico’s van verhuur. Dit gebeurt zowel voorafgaand aan het discriminerende verzoek als daarna. Vóórdat een dergelijk verzoek expliciet wordt gedaan, ligt de nadruk vooral op het schetsen van controle en zekerheid in het verhuurproces. Verhuurbemiddelaars benadrukken bijvoorbeeld dat zij kandidaten screenen op inkomen en betrouwbaarheid, documenten opvragen en aanvullende checks uitvoeren. Ook wordt gewezen op procedures zoals voor- en eindinspecties, het vragen van een borg of het uitvoeren van referentiechecks bij werkgevers of eerdere verhuurders. Daarmee wordt het beeld neergezet dat risico’s beheersbaar zijn door uitgebreide checks en de manier van werken van de verhuurbemiddelaar.

Na het discriminerende verzoek krijgt deze geruststelling vaak een iets andere invulling. Dan wordt explicieter ingegaan op de zorgen die aan het verzoek ten grondslag liggen. Zo benoemen verhuurbemiddelaars dat er ‘ook goede buitenlanders’ zijn, dat bepaalde groepen juist als betrouwbaar worden gezien (bijvoorbeeld expats of mensen met een stabiel inkomen), of dat selectiecriteria zoals huurprijs en inkomenseisen al zorgen voor een ‘geschikte’ doelgroep:

> *Kijk, het valt en staat soms ook een beetje met de huurprijs en je merkt gewoon bij het hoge segment dat daar bepaalde type kandidaten op [af] komt die gewoon met zorg omgaat met de woning. Het is nooit een garantie, we hebben ook wel eens huurders waarvan we denken, dit zijn fijne, schone, prettige mensen en blijkt toch ook wel de woning meer uitgewoond dan je van tevoren verwacht had. Maar goed, tegelijkertijd wordt wel twee maanden vaak maximaal ingehouden, althans niet ingehouden, maar gevraagd. Als een zekerheidsstelling, mocht er inderdaad toch van alles nog moeten gebeuren aan de woning zodra de huurder eruit is. Dat dat nog hersteld kan worden. Maar het probleem is een beetje als je voor een hele gunstige huurprijs de woning gaat verhuren, dat je naar verwachting met zo een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd die huurder er niet meer uit krijgt. Dus in die zin kan je niet snel weer beschikken over je eigen vastgoed.”*

Ook wordt benadrukt dat er voldoende vraag is, waardoor er altijd keuze is tussen kandidaten die voldoen aan de wensen van de verhuurder.

Deze manier van geruststellen verschuift het gesprek van de vraag of selectie op afkomst is toegestaan, naar de vraag hoe risico’s kunnen worden beperkt. Daarmee wordt impliciet aansluiting gezocht bij de zorgen die aan het verzoek ten grondslag liggen. Dergelijke gesprekken kunnen bijdragen aan het legitimeren van de veronderstelling dat bepaalde groepen huurders een groter risico vormen dan andere. De nadruk komt daardoor minder te liggen op of het verzoek ingewilligd mag worden, en meer op het beheersen van veronderstelde risico’s. Dit is relevant omdat juist dergelijke risico-inschattingen (risico management) gebaseerd kunnen zijn op generalisaties of stereotypen over groepen woningzoekenden.

Expats

Hoewel de onderzoeksvragen van deze monitor niet specifiek gericht zijn op de positie of kansen van expats op de woningmarkt, presenteren we hier toch enkele bevindingen uit de mystery calls omdat de verhuurbemiddelaars deze groep regelmatig zelf benoemen. Een opvallende observatie uit de gesprekken met verhuurbemiddelaars is namelijk dat zij zelf vaak, soms zelfs voordat de acteur het onderwerp potentiële huurders aansnijdt, beginnen over het verhuren aan expats. In 36 van de 200 reacties brengen de gesproken verhuurbemiddelaars naar voren dat expats potentiële (goede) huurders van de woning kunnen zijn. Dit was in de vorige monitor ook het geval. Zij benadrukken dat expats over het algemeen een hoog salaris hebben, en dat dit ‘andere buitenlanders’ zijn dan de groepen die de acteur noemt. Er wordt een duidelijke distinctie aangebracht tussen de groepen ‘buitenlanders’ die de acteur noemt en expats die genoemd worden als ‘hoogopgeleide’ mensen met een hoog inkomen, en met een betrouwbare werkgever. Ook benadrukken verhuurbemiddelaars dat expats vaak na een bepaalde tijd weer vertrekken en dat dit een goede oplossing is voor het niet meer kunnen verstrekken van tijdelijke contracten. In deze gesprekken worden expats daarmee regelmatig gepresenteerd als een mogelijk alternatief voor de groepen waarover de verhuurder zorgen uit.

6.4.2. Wat vertellen verhuurbemiddelaars over de wet- en regelgeving?

Naast de manier waarop verhuurbemiddelaars omgaan met discriminerende verzoeken, bieden de gesprekken ook inzicht in hun kennis van wet- en regelgeving. In deze paragraaf onderzoeken we hoe verhuurbemiddelaars spreken over het verbod op discriminatie, de Wet goed verhuurderschap en de verantwoordelijkheden van zowel verhuurbemiddelaars als verhuurders. Daarbij staat centraal hoe deze regels volgens verhuurbemiddelaars in de praktijk functioneren.

In de gesprekken is zichtbaar dat verhuurbemiddelaars tot op zekere hoogte op de hoogte zijn van de wetgeving, en met name van het feit dat discriminatie niet is toegestaan. Zij benoemen regelmatig dat zij hier zelf aan gebonden zijn, bijvoorbeeld met uitspraken als 'wij mogen dat niet' of 'wij worden daarop gecontroleerd'.

In een deel van de gesprekken (aan 85 verhuurbemiddelaars) hebben de acteurs de vraag gesteld: 'Krijg ik daar dan geen problemen mee?', nadat verhuurbemiddelaars ontvankelijk reageerden op hun discriminerende verzoek. De antwoorden op deze vraag laten zien dat de kennis over de wet in de praktijk vaak beperkt en selectief wordt toegepast. 50 van deze verhuurbemiddelaars geven namelijk aan dat de verhuurder geen problemen zal krijgen wanneer deze op basis van voorkeur selecteert, vaak zonder verdere toelichting. Een kleinere groep (tien verhuurbemiddelaars) geeft aan dat dergelijke selectie formeel niet is toegestaan, maar maakt daarbij een duidelijk onderscheid tussen de rol van de verhuurbemiddelaar en die van de verhuurder. Zij stellen dat zij zelf niet mogen discrimineren, maar dat de uiteindelijke keuze bij de verhuurder ligt.

Daarnaast geven verhuurbemiddelaars in zeven van de 85 gesprekken expliciet aan dat er manieren zijn om selectie op migratieachtergrond te verhullen of te omzeilen, bijvoorbeeld door andere redenen te geven voor afwijzing. In twee gesprekken wordt bovendien benadrukt dat de kans op handhaving klein is, omdat dergelijke keuzes moeilijk te controleren zijn of 'niemand daar achter komt'. Eén verhuurbemiddelaar neemt een meer terughoudende positie in. In dit gesprek wordt gewezen op het ethische karakter van de vraag.

Deze bevindingen laten zien dat verhuurbemiddelaars op verschillende manieren spreken over de verantwoordelijkheden van verhuurders en verhuurbemiddelaars bij de selectie van huurders. Een deel van de verhuurbemiddelaars benadrukt dat discriminatie niet is toegestaan. Anderen wijzen vooral op de ruimte die verhuurders hebben om uiteindelijk zelf een keuze tussen kandidaten te maken. Daarbij wordt slechts beperkt expliciet verwezen naar de verantwoordelijkheid van verhuurders om zich eveneens aan de geldende wet- en regelgeving te houden.

Opvallend is dat verhuurbemiddelaars verhuurders zelden actief corrigeren of waarschuwen dat verhuurders zichzelf ook aan de wet moeten houden. Ook verhuurbemiddelaars die aangeven niet mee te willen gaan in discriminerende verzoeken formuleren dit voornamelijk vanuit hun eigen positie ('wij doen daar niet aan mee', 'wij mogen dat niet').

6.5. Samenvatting van de resultaten van de mystery calls

In de periode januari 2026 t/m april 2026 zijn in totaal 200 geslaagde mystery calls uitgevoerd onder verschillende verhuurbemiddelaars in Nederland. In 20,0% van deze gesprekken weigerde de verhuurbemiddelaar expliciet om mee te werken aan het discriminerende verzoek van de fictieve verhuurder. Het grootste deel (48,5% van het geheel) gaat daarentegen direct mee in het discriminerende verzoek. Daarnaast wijst 24,5% het verzoek niet expliciet af, maar benadrukt de keuzevrijheid van de verhuurder, waarmee het verzoek impliciet wordt gefaciliteerd. In 5,5% van de gesprekken worden selectiecriteria genoemd die indirect etnische minderheden kunnen benadelen. Een klein deel van de gesprekken (1,5%) valt onder de antwoordcode 'geen antwoord'. Gezamenlijk betekent dit dat 78,5% van de gesproken verhuurbemiddelaars niet (expliciet) tegen het discriminerende verzoek ingaat en daarmee direct óf indirect meewerkt aan discriminatie. Hiermee wordt ongelijke behandeling van huurkandidaten in belangrijke mate in stand gehouden en genormaliseerd. Discriminatie wordt zelden actief tegengegaan en wordt in veel gevallen juist gefaciliteerd.

In vergelijking met eerdere jaren is dit aandeel relatief stabiel: in 2024/2025 was dit namelijk 77,5%. In 2023 bleek dit een kleiner aandeel (namelijk 73%). Het betreft echter nog steeds een daling ten aanzien van de eerste landelijke monitor van 2020 (84%) en de tweede landelijke monitor (2021/2022), waarin dit aandeel nog op 80% lag.

Tegelijkertijd laat de analyse een belangrijke ontwikkeling zien: het bewustzijn van verhuurbemiddelaars over de discriminerende aard van dergelijke verzoeken is duidelijk toegenomen. In 64% van de gesprekken benoemen verhuurbemiddelaars expliciet dat het verzoek discriminerend is of niet is toegestaan. Dit aandeel is in de afgelopen jaren sterk gestegen (van 26% in 2021/2022 naar 37% in 2023 en 55,5% in 2024/2025).

Opvallend is dat een toegenomen bewustzijn niet leidt tot een duidelijke gedragsverandering. Een aanzienlijk deel van de verhuurbemiddelaars die het discriminerende karakter van het verzoek erkent, gaat er alsnog in mee of laat ruimte voor het verzoek. Dit wijst op een verschil tussen het herkennen van het discriminerende verzoek en het handelen naar dat bewustzijn. Op basis van

de mystery calls kunnen we niet vaststellen waardoor dit verschil ontstaat. Mogelijk spelen de wensen van verhuurders hierbij een rol, zijn verhuurbemiddelaars bang een potentiële klant te verliezen, of ervaren zij onvoldoende handelingsperspectief om het gesprek over discriminatie aan te gaan. Ook kan het zijn dat de maatschappelijke norm rondom discriminatie op de verhuurmarkt nog onvoldoende is verschoven, waardoor verhuurbemiddelaars zich niet verantwoordelijk voelen om actief op te treden. Deze ontwikkeling onderstreept het belang van structurele interventies, zoals handhaving, bewustwordingscampagnes en duidelijke richtlijnen voor verhuurbemiddelaars.

Ook na de nieuw toegevoegde vraag blijkt dat kennis van regelgeving niet altijd leidt tot naleving. Daarnaast laten de gesprekken zien dat verhuurbemiddelaars wel in zekere mate op de hoogte zijn van de wetgeving, met name van het verbod op discriminatie. Zij formuleren dit vaak vanuit hun eigen positie (‘wij mogen dit niet’ of ‘wij worden hierop gecontroleerd’). Tegelijkertijd blijkt dat deze kennis regelmatig beperkt en selectief wordt toegepast. Verhuurders worden zelden actief gewezen op hun eigen verantwoordelijkheid om niet te discrimineren, en de uiteindelijke keuze voor een huurder wordt veelal gepresenteerd als een vrije beslissing van de verhuurder. In een klein deel van de gesprekken wordt zelfs aangegeven dat er weinig risico is op handhaving of dat regels in de praktijk kunnen worden omzeild. Dit wijst erop dat kennis van regelgeving niet vanzelf leidt tot naleving, en dat de norm rond gelijke behandeling nog onvoldoende doorwerkt in de dagelijkse praktijk van verhuurbemiddeling.

Ook in de aard van de reacties zien we een verschuiving. Hoewel het aandeel verhuurbemiddelaars dat het verzoek expliciet afwijst op langere termijn is toegenomen (van 14% in 2020 naar 20% in 2025/2026), is dit aandeel ten opzichte van vorig jaar licht gedaald (van 22,5% naar 20%). Tegelijkertijd blijft het aandeel dat direct meegaat in het verzoek hoog.

De gesprekken laten zien dat verhuurbemiddelaars regelmatig verwijzen naar subjectieve selectiecriteria bij het bespreken van de keuze voor een huurder. In 14% van de gevallen is de keuze gebaseerd op subjectieve en vage criteria, zoals een ‘goed gevoel’ bij een huurder hebben, dat de huurder goed moet passen bij het huis of de wijk, en dat het belangrijk is om de potentiële huurder even ‘in de ogen gekeken’ te hebben. Deze criteria zijn subjectief, omdat opvattingen over wat als fatsoenlijk, normaal of passend is, sterk kunnen verschillen per culturele, sociale of historische context. Wat voor de één normaal is, kan voor de ander ongepast zijn. Het gaat hier dus om persoonlijke interpretaties, niet om objectieve standaarden.

De resultaten van deze landelijke monitor laten zien dat discriminatie op de huurmarkt in veel gevallen nog steeds wordt gefaciliteerd door verhuurbemiddelaars, direct of indirect. Tegelijkertijd groeit het bewustzijn over de discriminerende aard van dergelijke verzoeken, wat wijst op een groeiende herkenning van het probleem, maar niet op een evenredige gedragsverandering.

Bijlage 1. Achtergrondinformatie over de correspondentietesten

In de periode van medio december 2025 tot en met medio mei 2026 zijn er tien rondes met correspondentietesten uitgevoerd. Elke ronde duurde twee weken. De profielen voor discriminatie op grond van etniciteit zijn in alle rondes getest. De profielen voor discriminatie op grond van gender en seksuele gerichtheid zijn in respectievelijk zes en zeven rondes getest, verspreid over de periode van medio december 2025 tot en met eind april 2026.[55] In deze bijlage beschrijven we de algemene kenmerken van deze testen. Hoeveel testen zijn er uitgevoerd, welk type woningen zijn getest en hoe ziet de geografische spreiding eruit van de uitgevoerde correspondentietesten?

Aantal geslaagde testen en unieke aanbieders

Er zijn tien rondes met correspondentietesten uitgevoerd. In totaal werden daarvoor 4.551 advertenties van huurwoningen op Pararius gebruikt. Van deze 4.551 correspondentietesten bleken er uiteindelijk 4.096 (90%) geslaagd. De niet-geslaagde testen betreffen bijna uitsluitend woningen die niet meer beschikbaar waren voordat de test voltooid kon worden. Het gaat om 443 advertenties die op Pararius reeds waren verwijderd voordat we met beide profielen (het test- en controleprofiel) op de advertentie konden reageren; en 12 advertenties zijn omwille van overige redenen verwijderd, zoals een ongeldige weblink of woningen die toch te klein bleken voor testen waarbij een stel op de advertentie reageert.

Het verhuuraanbod in de 4.096 testen was afkomstig van in totaal 719 unieke aanbieders. Gemiddeld werden er per aanbieder bijna zes verhuuradvertenties gebruikt. Voor het overgrote deel van de aanbieders werden slechts één of enkele advertenties gebruikt. Bij een kwart (26%) van de aanbieders werd één advertentie gebruikt. Bij 64% werden er maximaal vijf advertenties gebruikt en bij 82% maximaal tien. Bij slechts 2% van de aanbieders werden meer dan 20 advertenties gebruikt, tot maximaal 23 advertenties verspreid over de tien rondes.

Om de tijdsinvestering voor aanbieders van huurwoningen te beperken en om detectie van de fictieve profielen te voorkomen, werd per ronde en profielcategorie slechts één advertentie per aanbieder meegenomen. Omdat er drie verschillende profielcategorieën zijn – namelijk voor het onderzoeken van discriminatie op grond van migratieachtergrond, gender en seksuele gerichtheid – zijn er per ronde maximaal drie advertenties meegenomen per aanbieder.

Kenmerken van de aangeboden huurwoningen

Hieronder geven we meer informatie over het soort woningen die in de gebruikte advertenties werden aangeboden. De meeste woningen waarop gereageerd is zijn appartementen (69%). Daarnaast is er gereageerd op huizen (18%), kamers (8%) en studio's (5%). De advertenties hadden een gemiddelde huurprijs van € 1.629, een gemiddeld oppervlakte van 75 m2 en de woningen hadden gemiddeld 2,8 kamers.

Woningtypen

In tabel B1 is de verdeling naar type woning weergegeven voor de verschillende profielen. Voor de meeste profielen zien we geen grote verschillen. Alleen bij het profiel 'homoseksueel stel' zijn er logischerwijs geen kamers en nauwelijks studio's waarop gereageerd is, omdat de betreffende woonruimte geschikt moest zijn voor twee personen.

Tabel B1. Type woning per profiel, in percentages

Woningtype	HO in %	MM in %	MV in %	PM in %	NV in %	Totaal in %
Appartement	75,5%	67,8%	67,5%	66,6%	66,9%	68,9%
Huis	24,3%	16,2%	17,6%	16,7%	15,9%	18,2%
Kamer	0,0%	10,6%	10,1%	10,7%	11,1%	8,4%
Studio	0,2%	5,5%	4,8%	6,0%	6,1%	4,5%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

55 Testen voor het homoseksuele (versus heteroseksuele) koppel zijn uitgevoerd in rondes 1, 2, 4, 5, 6, 7 en 9. Testen voor de vrouw (versus man) met Nederlands klinkende naam zijn uitgevoerd in rondes 1, 2, 4, 5, 6 en 8.

Huurprijs

In tabel B2 is per profiel de gemiddelde huurprijs weergegeven van de woningen waarop gereageerd is. Zoals eerder vermeld zijn er alleen woningen geselecteerd die tot maximaal € 2.500 aangeboden werden. De gemiddelde huurprijs bedroeg € 1.629 (standaarddeviatie is 611). Logischerwijze zijn de gemiddelde huurprijzen van huizen en appartementen aanzienlijk (en significant) hoger dan de huurprijzen voor kamers en studio's, waarbij studio's ook weer significant duurder zijn dan kamers, namelijk ruim anderhalf keer zo duur. Er zijn, met uitzondering van de testen voor discriminatie op grond van seksuele gerichtheid, tussen de profielen geen significante verschillen in de verdeling van huurprijs naar type woning.[56]

Tabel B2. Gemiddelde huurprijs woningen per profiel

Type woning	HO	MM	MV	PM	NV	Totaal
Appartement	€ 1.807	€ 1.741	€ 1.719	€ 1.780	€ 1.720	€ 1.755
Huis	€ 1.798	€ 1.794	€ 1.835	€ 1.759	€ 1.753	€ 1.790
Kamer	n.v.t.	€ 596	€ 636	€ 584	€ 614	€ 607
Studio	€ 1.351	€ 901	€ 903	€ 1.044	€ 908	€ 947
Gemiddelde	€ 1.804	€ 1.582	€ 1.590	€ 1.605	€ 1.558	€ 1.629

Woonoppervlakte

De gemiddelde woonoppervlakte in de verhuuradvertenties was 75m2. De aangeboden huizen hebben het grootste woonoppervlak, gevolgd door de appartementen, studio's en als 'kleinste' woonobject, de kamers. Deze verschillen in oppervlakte zijn allemaal significant, behalve het verschil in oppervlakte tussen huizen en appartementen. In tabel B3 is per profiel de gemiddelde woonoppervlakte voor de woontypes weergegeven. De gemiddelde woonoppervlakte is bij het testpaar voor het homoseksuele en heteroseksuele stel significant hoger, hetgeen een verwacht gevolg is van de keuze om bij dit profiel alleen te reageren op woningen die geschikt leken voor een stel.

Tabel B3. Gemiddelde woonoppervlakte (in m2) woningen per profiel

Type woning	HO	MM	MV	PM	NV	Totaal
Appartement	81	73	73	75	71	75
Huis	116	112	113	113	106	112
Kamer	n.v.t.	20	21	29	18	22
Studio	54	29	30	32	30	30
Gemiddelde	89	71	73	74	68	75

Geografische spreiding

Tot slot gaan we in op de locatie van de via Pararius aangeboden huurwoningen. In de analyses maken we namelijk onderscheid of de woning gelegen is in één van de vier grootste steden (G4) of daarbuiten en in welke regio de woning zich bevindt. Van alle huurwoningen in Nederland bevindt 23% zich in een van de vier grote steden, en 28% als het gaat om huurwoningen die niet in eigendom zijn van woningcorporaties.[57] Van alle geteste huurwoningen in deze monitor bevond 34% zich in één van de vier grote steden (G4). In tabel B4 is te zien hoe de verdeling van woningadvertenties in en buiten de vier grootste steden is voor elk van de vijf profielen. Er zijn geen significante verschillen in de verdeling tussen de vijf profielen, deze zijn vergelijkbaar in percentages.

Tabel B4. Percentage woningen in de G4 en niet-G4 per profiel

Type woning	HO	MM	MV	PM	NV	Totaal
Buiten de G4	64,8%	67,4%	68,4%	66,9%	64,9%	66,5%
G4	35,2%	32,6%	31,6%	33,1%	35,1%	33,5%

56 Dit wordt veroorzaakt doordat er bij de testen voor discriminatie op grond van seksuele gerichtheid geen advertenties voor kamers en nauwelijks advertenties voor studio's zijn gebruikt, waarbij de studio's voldoende groot moesten zijn om geschikt te zijn voor twee personen.

57 Centraal Bureau voor de Statistiek (2026, 17 augustus). Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio. Statline. Geraadpleegd op 27 augustus 2026, van https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?fromstatweb.

In tabel B5 is voor elk van de tien regio's (indeling naar justitiële arrondissementen en regionale eenheden van de Nationale Politie) de absolute en relatieve aantallen testen weergegeven. Te zien is dat de correspondentietesten redelijk verdeeld zijn over de 10 regio's, variërend van ruim boven de 200 tot bijna 600 testen per regio. In de regio Noord-Holland zijn relatief de minste testen afgenomen (5,8%) en in de regio Amsterdam relatief de meeste (14,6%). Er zijn geen significante verschillen in de regionale verdeling tussen de vijf profielen.

Tabel B5. Aantal testen per regio.

Regio	Aantal	%
Noord-Nederland	298	7,3%
Oost-Nederland	359	8,8%
Midden-Nederland	405	9,9%
Noord-Holland	236	5,8%
Amsterdam	596	14,6%
Den Haag	538	13,1%
Rotterdam	482	11,8%
Zeeland - West-Brabant	368	9,0%
Oost-Brabant	418	10,2%
Limburg	396	9,7%
Totaal	4.096	100,0%

Bijlage 2. Voorbeelden van berichten bij de correspondentietesten

Hieronder staan vier voorbeelden van berichten die bij de correspondentietesten als reactie zijn verstuurd. De eerste twee berichten zijn gebruikt voor test- en controleprofielen waarin één persoon reageerde op de woning. Het derde en vierde bericht hebben we gebruikt voor de testen met het homoseksuele (versus heteroseksuele) koppel. In deze berichten verwijzen we steeds naar de relatie tussen de twee namen; zo schrijven we bijvoorbeeld 'mijn man en ik' of 'mijn echtgenoot en ik'. Ook zijn deze berichten steeds ondertekend door twee namen, zijnde twee mannennamen of een mannennaam en een vrouwennaam. Voor de heteroseksuele stellen (controleprofiel) hebben we steeds de reactie verstuurd vanuit de mannennaam. De reactieteksten bestaan allen uit drie componenten: aanhef, vraag en afsluiting. Ieder component van het bericht hebben we aselect toegewezen aan de verschillende profielen. Eventueel mogelijke verschillende interpretaties van aanbieders over de 'netheid' van een bericht, wat van invloed kan zijn op de uitnodigingskans, zijn zo willekeurig verdeeld over alle profielen zodat het geen invloed heeft op de resultaten van een specifiek profiel.

1) Beste,

Ik ben erg geïnteresseerd in deze woning en zou deze graag komen bezoeken. Is dat mogelijk? Groeten,

{voornaam + achternaam}

2) Hi,

Ik ben op zoek naar een woning en zag deze advertentie. Zou ik mogen komen bezichtigen? Vriendelijke groet,

{voornaam + achternaam}

3) Hallo,

Mijn echtgenoot en ik zijn op zoek naar een woning en kwamen deze advertentie tegen. Graag zouden we het bezichtigen. Kunnen we hiervoor een afspraak inplannen? Groet,

{voornaam + voornaam achternaam}

4) Goedemiddag,

Wij willen gaan samenwonen en zijn daarom op zoek naar een woning. Zouden we een keer kunnen komen kijken? Met vriendelijke groeten,

{voornaam + voornaam achternaam}

Bijlage 3. Codering van correspondentietesten

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

Code	Beschrijving
Code 1	Bezoeken zijn momenteel niet mogelijk (woning nog wel te huur, maar bezoeken zitten vol).
Code 2	Kandidaat werd om aanvullende informatie gevraagd, geen afspraak voor een bezichtiging (dit gaat ook om vragen om te registeren op een of andere website).
Code 3	Kandidaat werd gevraagd om contact op te nemen, maar nog geen zekerheid of bezichtiging mogelijk is.
Code 4	Kandidaat werd om aanvullende informatie gevraagd en uitgenodigd voor een bezichtiging.
Code 5	Kandidaat werd gevraagd om contact op te nemen om een afspraak voor een bezichtiging in te plannen.
Code 6	Kandidaat werd uitgenodigd om de woning te bezoeken.
Code 7	Men wil niet aan de kandidaat verhuren.
Code 8	De woning is niet langer te huur (reeds onder voorbehoud verhuurd of al verhuurd aan een ander).
Code 9	Opvolgmail met info over andere panden.
Code 10	Geen antwoord ontvangen.
Code 11	Anders.

Bijlage 4. Gespreksleidraad mystery calls

TESTER: Goeiedag, u spreekt met <voornaam>. Ik heb een beetje een oriënterende vraag: ik heb een appartement in <buurt + plaats> en ik ga binnenkort intrekken bij mijn partner. Nu speel ik met het idee om mijn appartement te gaan verhuren, maar ik weet niet helemaal hoe zo'n verhuurproces eruitziet: van dit eerste gesprek tot aan een contract zeg maar. Ik heb wel al wat gegoogeld, maar ik dacht, misschien is het wel handig om een globaal beeld te krijgen van wat de stappen zijn die zoal gezet moeten worden, hoeveel zoiets kost en hoe jullie te werk gaan. Ik bel daarom om wat vrijblijvende informatie in te winnen.

VERHUURBEMIDDELAAR: Antwoord gegeven door de verhuurbemiddelaar.
De tester luistert naar de uitleg van de verhuurbemiddelaar, klinkt geïnteresseerd en stelt eventueel een aantal korte bijvragen ter informatie.

- Mogelijk vraagt de verhuurbemiddelaar of de tester al een puntencheck heeft gedaan

TESTER: Ok, dat klinkt goed. <men geeft de indruk echt geïnteresseerd te zijn>.

- Ik heb inderdaad een tijdje geleden een puntencheck gedaan. Als ik het mij goed herinner kwam daar ongeveer <zie puntenindicatie Excel-bestand> uit. Ik heb in ieder geval energielabel <zie energielabel Excel-bestand>. Ik kom daardoor denk ik in <zie midden- of vrije sector Excel-bestand>. Maar los daarvan, stel ik wil mijn appartement alsnog verhuren of ik nou in de vrije sector of middensector beland, dan heb ik wel nog een bijkomende vraag.
- Ik wil namelijk heel graag dat mijn appartement goed onderhouden wordt. Ik heb niet echt een goed gevoel bij het verhuren aan buitenlanders, zoals Marokkanen, Turken of Polen bijvoorbeeld. Is het mogelijk om daar rekening mee te houden? Om niet te verhuren aan buitenlanders?

VERHUURBEMIDDELAAR: Antwoord gegeven door de verhuurbemiddelaar.
TESTER: Vervolgvraag ALLEEN ALS de verhuurbemiddelaar MEEGAAT in het verzoek[58]:

Oké, dat is fijn. Maar krijg ik daar dan geen problemen mee? [Of hoe kan ik voorkomen dat ik daar problemen mee krijg?] [59]

TESTER: Oké, bedankt voor de informatie. En wat het zou gaan kosten als de bemiddeling via jullie gedaan wordt als ik vragen mag?

VERHUURBEMIDDELAAR: Antwoord gegeven door de verhuurbemiddelaar.
TESTER: Oké, goed om te weten. Ik ga alles nog even laten bezinken en ik laat nog iets weten als ik met jullie wil samenwerken.

58 Het gaat dan om reacties die niet onder code 1 ('geen discriminatie') vallen: verhuurbemiddelaars die niet tegen het discriminerende verzoek ingaan. In sommige gevallen benoemen verhuurbemiddelaars dat het verzoek eigenlijk niet ingewilligd mag worden, maar benadrukken ze dat ze het toch doen. Andere verhuurbemiddelaars gaan erin mee zonder er veel woorden aan vuil te maken en noemen niet dat het verzoek inwilligen niet mag.

59 Door de vraag te stellen 'krijg ik daar dan geen problemen mee', krijgen we meer zicht in de argumentatie, zoals het ingeschatte risico van handhaving en andere, al dan niet, morele argumenten. De acteurs geven zelf niet aan dat het niet mag. (Zij antwoorden dus niet: "ik heb weleens gehoord dat dat eigenlijk niet mag, krijg ik daar dan geen problemen mee?). De acteurs brengen niet zelf naar voren dat het discriminerend is en niet toegestaan is.

Bijlage 5. Antwoordcodes mystery calls

Alle gesprekken zijn opgenomen en getranscribeerd. Daarna hebben we elk gesprek gecodeerd met behulp van dezelfde antwoordcodes die we hebben gebruikt in de eerdere landelijke monitors discriminatie bij woningverhuur. Deze antwoordcodes zijn gebaseerd op eerder Belgisch onderzoek.[60]

Antwoordcodes	Beschrijving
Antwoordcode 1	De antwoordcode "niet meegaan in discriminerende verzoek" verwijst naar de verhuurbemiddelaars die onmiddellijk weigerden mensen met een migratieachtergrond ('buitenlanders') te discrimineren en daar ook bij bleven. Dit kan gaan om zowel een voorzichtige afwijzing als een duidelijke afwijzing.
Antwoordcode 2	De tweede antwoordcode "meegaan in discriminerende verzoek" omvat alle verhuurbemiddelaars die met het discriminerende verzoek instemden door mensen met een migratieachtergrond te weigeren of te ontmoedigen of door een lijst samen te stellen van huurkandidaten met alleen mensen zonder migratieachtergrond. In sommige gevallen benoemen verhuurbemiddelaars dat het verzoek eigenlijk niet ingewilligd mag worden, maar benadrukken ze dat ze het toch doen. Andere verhuurbemiddelaars gaan er direct in mee.
Antwoordcode 3	De derde antwoordcode "geen antwoord" omvat de verhuurbemiddelaars die verklaarden dat ze "dergelijke zaken" niet telefonisch wilden bespreken, alleen fysiek op kantoor, of dat ze dergelijke zaken eerst met de baas moesten bespreken.
Antwoordcode 4	De vierde antwoordcode "strenge selectie" bevat de verhuurbemiddelaars die voorstelden huurders te selecteren op basis van criteria die etnische minderheden indirect kunnen uitsluiten. Hierin gaat het bijvoorbeeld om het schrijven van een (motivatie)brief of een biografie waarbij een bepaalde mate van taalvaardigheid nodig is, of op het selecteren op een (extra) hoog inkomen, hanteren van (extra) uitgebreide screeningsprocedures of referentiecontroles. Hoewel dergelijke criteria formeel neutraal lijken, kunnen zij in de praktijk ruimte bieden voor indirect onderscheid of voor selectie op basis van persoonlijke indrukken en stereotypen, omdat de afweging veelal subjectief is ('wie past het best?').
Antwoordcode 5	De laatste antwoordcode "mag niet maar jij beslist" verwijst naar de verhuurbemiddelaars die benadrukten dat de keuze/beslissing bij de verhuurder ligt. Hiermee stemmen zij indirect in met het vervullen van de discriminerende vraag, ze wijzen het verzoek namelijk niet actief af, en laten de verhuurder diens gang gaan. Hoewel erop gewezen wordt dat dit verzoek inwilligen niet mag, wordt er niet gewezen op de mogelijke (juridische) consequenties van het uitsluiten van bepaalde groepen huurders.
Antwoordcode Overig	Binnen de antwoordcode 'overig' vallen de verhuurbemiddelaars van wie de reacties niet kunnen worden toegekend aan één van de vijf bovengenoemde codes.

Vanaf de derde landelijke monitor 2023 zijn de omschrijvingen van code 4 en code 5 iets aangepast ten opzichte van de originele codes in het eerdere Belgische onderzoek. Dit zodat de codes beter aansluiten bij de Nederlandse context, op basis van wat het onderzoeksteam opviel in het analyseren van de reacties. De oorspronkelijke beschrijving van code 4, gebaseerd op onderzoek uit België, legde de nadruk op de strenge selectie van verhuurbemiddelaars van huurders gebaseerd op niet-etnische criteria (zoals taalvaardigheid en gepercipieerd fatsoen) die een negatieve impact kunnen hebben op etnische minderheden. De interpretatie van de code is hetzelfde gebleven: Het gaat om verhuurbemiddelaars die voorstelden huurders te selecteren op basis van criteria die etnische minderheden indirect kunnen uitsluiten, met bijvoorbeeld een focus op het schrijven van een (motivatie)brief of een biografie. Het gaat dus om informatie die niet per se nodig is voor de verhuur, en indirect een drempel op kan werpen voor diverse etnische groepen.

Ook de beschrijving van code 5 is vanaf de derde landelijke monitor aangepast op basis van de ervaringen van de landelijke monitor 2023. Hier is namelijk de volgende zin aan toegevoegd: De laatste antwoordcode "mag niet maar jij beslist" verwijst naar de verhuurbemiddelaars die benadrukten dat de keuze/beslissing bij de verhuurder ligt. Deze code omvatte de keuze van de verhuurder al, alleen stond het indirect beschreven.

Deze zeer kleine toevoegingen aan de beschrijving van de codes 4 en 5 leidden niet tot een andere interpretatie van de codes, en deze monitors zijn dan ook te vergelijken met de voorgaande landelijke monitors.

60 Verstraete & Verhaeghe (2019).

Bijlage 6. Literatuurlijst

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.

Banton, M. (1997). The ethics of practice-testing. *Journal of Ethnic and Migration Studies, 23*(3), 413-420.

Becker, G. S. (1971). *The economics of discrimination.* Chicago: University of Chicago press.

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

Bonnet, F., & Pollard, J. (2021). Tenant selection in the private rental sector of Paris and Geneva. *Housing Studies, 36*(9), 1427-1445.

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

Commissie herziening Nederlandse gedragscode wetenschappelijke integriteit. (2018). *Nederlandse gedragscode wetenschappelijke integriteit*. KNAW, NFU, NWO, TO2-federatie, Vereniging Hogescholen, VSNU. https://doi.org/10.17026/dans-2cj-nvwu.

Felten, H., & Does, S. (2024). *Discriminatie en de gevolgen voor welzijn en gezondheid.* Utrecht: Kennisplatform Inclusief Samenleven. Zie https://www.kis.nl/artikel/discriminatie-en-de-gevolgen-voor-welzijn-en-gezondheid.

Ghekiere, A., & Verhaeghe, P. P. (2022). How does ethnic discrimination on the housing market differ across neighborhoods and real estate agencies? *Journal of Housing Economics, 55*, 101820.

Ghekiere, A., Martiniello, B., & Verhaeghe, P. P. (2023). Identifying rental discrimination on the Flemish housing market: An intersectional approach. *Ethnic and Racial Studies, 46*(12), 2654-2676.

Gusciute, E., Mühlau, P., & Layte, R. (2022). Discrimination in the rental housing market: a field experiment in Ireland. *Journal of Ethnic and Migration Studies, 48*(3), 613-634.

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

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

Martiniello, B., & Verhaeghe, P.P. (2022). Signaling ethnic-national origin through names? The perception of names from an intersectional perspective. *PloS ONE*, 17(8): e0270990.

Reosti, A. (2020). "We go totally subjective": Discretion, discrimination, and tenant screening in a landlord's market. *Law & Social Inquiry, 45*(3), 618-657.

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

Rosen, E., Garboden, P. M., & Cossyleon, J. E. (2021). Racial discrimination in housing: How landlords use algorithms and home visits to screen tenants. *American Sociological Review, 86*(5), 787-822.

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

Verhaeghe, P. P., & Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: Van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie? *Sociologos, 38*(12), 188-206.

Verstraete, J., & 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.

Zschirnt, E. (2019). Revisiting ethics in correspondence testing: an update. *Research Ethics, 15*(2), 1-21.

COLOFON

Opdrachtgever:	Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Auteurs:	Dr. M.T.A. Coenders M.J. Verstappen, MSc D.W.M. Burggraaff, MSc
Met medewerking van:	Maxime van der Gevel, MSc Nadia Buiter, MSc Ruth Yohannes, MSc Dirk Woertink, MSc Kimberly Oudshoorn Anna Bongers Irem Ütkün Maartje de Boer Ash Valize Sander Calje
Omslag	AdobeStock, 620337932, Casa-imágenes
Opmaak	B. de Bruijn
Uitgave	Verwey-Jonker Instituut Giessenplein 59-C 3522 KE Utrecht T (030) 230 07 99 E secr@verwey-jonker.nl I www.verwey-jonker.nl

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

© Verwey-Jonker Instituut, Utrecht, september 2026

ISBN: 978-94-6409-467-1

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 the condition that the source is mentioned.