



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

Discriminatie op de woningmarkt in Almere

Praktijktesten in de particuliere huursector



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

EINDRAPPORT

Discriminatie op de woningmarkt in Almere Praktijktesten in de particuliere huursector

Opdrachtgever



Projectnummer

P44080

Datum

13 april 2022

Auteurs

Wilma Bakker, wilma.bakker@rigo.nl; 020 522 11 72

Anna Vrieler, anna.vrieler@rigo.nl; 020 522 11 11

M.m.v.

De Onderzoekfabriek

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Particuliere verhuur	1
1.3	De rol van verhuurmakelaars	2
1.4	Onderzoeksopzet en leeswijzer	2
2	Bereidheid tot discriminatie	3
2.1	Methode: mystery calls	3
2.2	Resultaten	4
3	Discriminatie in de praktijk	7
3.1	Methode: mystery mails	7
3.2	Resultaten mystery mailing	9
4	Conclusies	11
4.1	Bijna de helft van verhuurmakelaars bereid tot discriminatie	11
4.2	Woningzoekers met een niet-Nederlandse naam of homoseksuele gerichtheid worden niet gediscrimineerd	11
4.3	Opvallende resultaten	11
4.4	Eventuele maatregelen tegen discriminatie	13

1 Inleiding

In opdracht van Bureau Gelijke Behandeling Flevoland heeft RIGO aan het einde van 2021 en het begin van 2022 een onderzoek uitgevoerd naar discriminatie in de particuliere huursector in Almere. Hierbij is gebruik gemaakt van praktijktesten in de vorm van *mystery mails* en *mystery calls*. In dit rapport worden de resultaten van het onderzoek gepresenteerd.

Hieronder gaan we eerst kort in op de aanleiding en het doel van het onderzoek. Vervolgens schetsen we enkele achtergronden over particuliere verhuur in het algemeen. Het hoofdstuk eindigt met een leeswijzer.

1.1 Aanleiding en doel

In 2018 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties afspraken gemaakt met relevante partijen over een gezamenlijke aanpak voor het bevorderen van goed verhuurderschap¹. Eén van de deelthema's binnen de landelijke aanpak is discriminatie op de woningmarkt. De afgelopen jaren is uit diverse onderzoeken gebleken dat discriminatie binnen de particuliere huursector regelmatig voorkomt. Al in 2018 toonde de Groene Amsterdammer via praktijktesten aan dat veel verhuurmakelaars bereid zijn om te discrimineren op migratieachtergrond².

In de afgelopen twee jaar heeft RIGO voor de gemeente Amsterdam, Den Haag en Arnhem op basis van dezelfde methode onderzoek gedaan binnen de lokale particuliere huursector en ook in deze steden bleek discriminatie voor te komen. Mede naar aanleiding van deze onderzoeken heeft Bureau Gelijke Behandeling Flevoland RIGO gevraagd een vergelijkbaar onderzoek uit te laten voeren naar discriminatie bij de woonruimteverdeling in de particuliere huursector van Almere.

Het doel van het uitgevoerde onderzoek is om in beeld te brengen in hoeverre sprake is van discriminatie op de particuliere huurwoningmarkt van Almere op basis van migratieachtergrond en seksuele gerichtheid. De resultaten van het onderzoek geven de gemeente Almere een basis om waar nodig in gesprek te gaan met de branche om daarmee discriminatie tegen te gaan.

1.2 Particuliere verhuur

Dit onderzoek richt zich op zelfstandige, particuliere huurwoningen. De verhuur van onzelfstandige woonruimtes (kamerverhuur) is in dit onderzoek niet meegenomen. De meeste particuliere verhuurders zijn personen die een klein aantal woningen bezitten. Daarnaast zijn er ook (middel)grote verhuurders en institutionele beleggers, die een grotere

¹ Brief minister Ollongren aan Tweede Kamer over aanpak goed verhuurderschap, 9 november 2018.

² Onderzoek discriminatie op de woningmarkt: "Rachid is ook gewoon een nette jongen". De Groene Amsterdammer, 28 maart 2018. <https://www.groene.nl/artikel/rachid-is-ook-gewoon-een-nette-jongen>.

vastgoedportefeuille beheren. In Almere is ongeveer 9% van de totale woningvoorraad een particuliere huurwoning³.

Particuliere verhuurders hebben in principe contractvrijheid: zij mogen zelf bepalen aan wie zij hun woningen verhuren. Wel moet iedereen in Nederland zich houden aan artikel 1 van de Grondwet: *Allen die zich in Nederland bevinden, worden in gelijke gevallen gelijk behandeld. Discriminatie wegens godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht of op welke grond dan ook, is niet toegestaan.*

1.3 De rol van verhuurmakelaars

De meeste particuliere verhuurders maken voor het verhuren van vrijkomende woningen gebruik van een verhuurmakelaar. Zij helpen niet alleen bij het adverteren van de woning, maar begeleiden ook het hele verhuurproces met woningzoekenden; van het aanvragen van bezichtigingen tot de sleuteloverdracht. Daarnaast ondersteunen verhuurmakelaars bij het opstellen van het huurcontract.

Uit de voorgaande onderzoeken in diverse steden komt naar voren dat het niet ongebruikelijk is dat particuliere verhuurders aan verhuurmakelaars vragen om alleen huurders met bepaalde kenmerken voor te dragen, bijvoorbeeld met een Nederlandse afkomst. Hoewel dit in strijd is met de Grondwet, gaan veel verhuurmakelaars hier toch in mee, omdat zij volgens de Brusselse hoogleraar Verhaeghe opereren in een concurrerende markt en de opdracht niet willen verliezen. Daarnaast kan, volgens Verhaeghe, ook 'risicomijdende discriminatie' plaatsvinden, waarbij verhuurmakelaars bepaalde kandidaten op basis van vooroordelen over hun huurbedrag uitsluiten².

1.4 Onderzoekopzet en leeswijzer

Het onderzoek dat we hebben uitgevoerd omvat twee onderdelen:

- Het eerste deel betreft een telefonisch onderzoek naar de bereidheid van verhuurmakelaars om woningzoekenden op grond van seksuele gerichtheid of met een migratieachtergrond te discrimineren. Deze 'mystery calls' zijn uitgevoerd door De Onderzoekfabriek. Het doel was om te achterhalen of verhuurmakelaars bereid zijn om, als hun opdrachtgevers daarom vragen, bij het toewijzen van woningen te discrimineren op seksuele gerichtheid of migratieachtergrond. De methode en resultaten zijn beschreven in **hoofdstuk twee**.
- Het tweede deel behelst een schriftelijk onderzoek (per e-mail) naar discriminatie van woningzoekenden op grond van seksuele gerichtheid of migratieachtergrond in de praktijk. Via 'mystery mailing' is nagegaan in hoeverre bij het verhuren van particuliere huurwoningen in de praktijk gediscrimineerd wordt op migratieachtergrond of seksuele gerichtheid. In **hoofdstuk drie** worden de methoden en resultaten van dit deel toegelicht.

In **hoofdstuk vier** worden de conclusies uit beide delen van het onderzoek beschreven en maken we de balans op.

³ Almere in cijfers, 2020. <https://almere.incijfers.nl/dashboard/wonen>

2 Bereidheid tot discriminatie

In hoeverre zijn verhuurmakelaars in Almere bereid om bij de woonruimtebemiddeling te discrimineren op migratieachtergrond of seksuele gerichtheid?

Het eerste deel van het onderzoek betreft een telefonisch onderzoek naar de bereidheid van verhuurmakelaars om woningzoekenden op grond van migratieachtergrond en seksuele gerichtheid te discrimineren. Doel hiervan is het achterhalen of verhuurmakelaars in Almere bereid zijn om, als hun opdrachtgevers daarom vragen, bij het toewijzen van woningen te discrimineren op migratieachtergrond of seksuele gerichtheid.

Om deze vraag te beantwoorden is gebruikgemaakt van praktijktesten in de vorm van 'mystery calls'. In paragraaf 2.1 gaan we dieper in op deze methode. Paragraaf 2.2 beschrijft de resultaten.

2.1 Methode: mystery calls

Voor het uitvoeren van de mystery calls werkt RIGO samen met de Onderzoekfabriek, een bureau dat gespecialiseerd is in het uitvoeren van mysteryonderzoek. Bij mysteryonderzoek worden bedrijven (of andere instellingen) benaderd door onderzoekers die zich voordoen als klanten. Het doel van dergelijk onderzoek is om te testen hoe de bedrijven omgaan met hun klanten en hoe zij reageren op diverse vragen en situaties. Mysteryonderzoek wordt veelvuldig uitgevoerd in opdracht van bedrijven om de klantvriendelijkheid van hun medewerkers te peilen en te testen of zij zich aan het protocol van het bedrijf houden.

In dit onderzoek zijn verhuurmakelaars telefonisch benaderd door onderzoekers van de Onderzoekfabriek die zich voordeden als potentiële opdrachtgevers, oftewel particuliere verhuurders die ondersteuning zoeken bij de verhuur van hun woning. Daarbij vroegen de mysteryonderzoekers of de verhuurmakelaars bereid waren om bij de selectie van kandidaat-huurders te discrimineren op migratieachtergrond of seksuele gerichtheid.

Vorbereiding

Ter voorbereiding op de mystery calls zijn we via Funda en Pararius op zoek gegaan naar **verhuurmakelaars** die particuliere huurwoningen aanbieden in Almere. Dit heeft geleid tot een selectie van in totaal 28 makelaars die woningen in Almere verhuren.

Om te voorkomen dat de verhuurmakelaars door zouden krijgen dat ze met een mysteryonderzoeker te maken hadden, zijn mysteryonderzoekers geselecteerd die pasten binnen het profiel van een particuliere verhuurder. Daarnaast zijn de gesprekken op een zo natuurlijk mogelijke manier gevoerd, met behulp van heldere en éénduidige instructies. Om tot vergelijkbare gesprekken te komen is een persona en een gespreksleidraad opgesteld voor de mystery calls.

De **persona** is een omschrijving van de fictieve woningeigenaar die de mysteryonderzoeker moet 'spelen'. Bij de selectie van onderzoekers is zoveel mogelijk aangesloten bij de beschreven kenmerken. Daarnaast beschikte de onderzoeker over informatie over de woningen die de fictieve eigenaar in bezit heeft (grootte, prijs, locatie), zodat de onderzoeker daarover kon vertellen als de verhuurmakelaar daarnaar vroeg.

De **gespreksleidraad** bevatte enkele vragen die de mysteryonderzoekers in de rol van potentiële opdrachtgevers aan de verhuurmakelaars konden stellen. Na enkele algemene vragen werd aan alle verhuurmakelaars gevraagd of het mogelijk was om ervoor te zorgen

dat er geen mensen met een buitenlandse afkomst of mensen met een homoseksuele geaardheid in de te verhuren woning terecht zouden komen. De verhuurmakelaars werd dus gevraagd om vooraf op migratieachtergrond of seksuele gerichtheid te selecteren, wat door de wet verboden is. In het onderzoek is nagegaan in hoeverre de benaderde verhuurmakelaars met dit verzoek meedingen of juist weerstand boden.

Respons

Verhuurmakelaars die op de opgestelde lijst stonden (28 in totaal) zijn benaderd door de mysteryonderzoekers. In sommige gevallen werd de telefoon niet opgenomen of was de juiste persoon niet aanwezig. Bij deze gevallen zijn, indien nodig, in totaal drie belpogingen ondernomen om de makelaars te contacteren. Uiteindelijk zijn voor migratieachtergrond 22 verhuurmakelaars bereikt en voor seksuele gerichtheid 24.

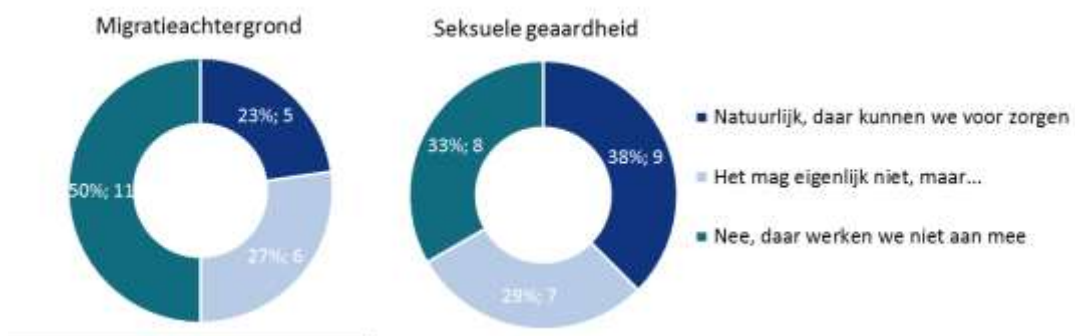
2.2 Resultaten

Aan de bereikte verhuurmakelaars is in vergelijkbare bewoordingen de vraag gesteld of ervoor gezorgd kon worden dat er geen mensen met een buitenlandse afkomst of mensen met een homoseksuele gerichtheid in de te verhuren woning terecht zouden komen. De reacties van de verhuurmakelaars hebben we onderverdeeld in drie categorieën:

1. Natuurlijk, daar kunnen we voor zorgen;
2. Het mag eigenlijk niet, maar...;
3. Nee, daar werken we niet aan mee.

In dit deel van het onderzoek is ervan uitgegaan dat sprake is van discriminatie in het geval dat een verhuurmakelaar aangaf zelf rekening te kunnen of willen houden met het discriminerende verzoek bij de bezichtiging óf bij het voorleggen van kandidaten aan de (fictieve) verhuurder (categorie 1 en 2).

figuur 2-1 Resultaten van de mystery calls



Migratieachtergrond

De helft (11 van de 22) van de verhuurmakelaars was niet bereid om mee te werken aan het verzoek van de mysteryonderzoeker om vooraf een selectie van potentiële huurders op migratieachtergrond te maken. Een voorbeeld van zo'n reactie is: *"We vragen salarisstroken, legitimatie etc. op. We doen dus een check van de kandidaten. Maar het is van belang dat we duidelijk zijn dat dit [selecteren op basis van migratieachtergrond] niet mag. Ik vraag gegevens op en leg de situatie aan u voor, maar grote kans dat er iemand reageert die niet Nederlands is. Er worden hier bijvoorbeeld ook veel woningen verhuurd aan mensen uit India."* Ter vergelijking: in de stad Den Haag (2020) en Arnhem (2021) was respectievelijk 44% en 52% van de verhuurmakelaars niet bereid om mee te werken aan het discriminerende verzoek.

Bijna een kwart (5 van de 22; 23%) van de verhuurmakelaars aan wie het discriminerende verzoek werd voorgelegd, was bereid aan het verzoek mee te werken.. Eén van deze reacties luidde als volgt: *"Een huurder moet aan bepaalde voorwaarden voldoen. Gezinnen uit India en Sri Lanka zien we veel, maar als je de voorkeur hebt om de woning niet aan buitenlanders te verhuren..., we kunnen even kijken wie er op de woning reageren en dat gaan we met u overleggen. We doen een voorselectie op basis van wie interesse heeft, we controleren alle documenten, maar uiteindelijk zullen we aan u alle informatie geven en u maakt de keuze wie er in de woning gaat."* In Den Haag (2020) en Arnhem (2021) was respectievelijk 42% en 36% van de verhuurmakelaars bereid om mee te werken aan het discriminerende verzoek.

Daarnaast lieten 6 van de 22 verhuurmakelaars (27%) merken zich er wel van bewust te zijn dat het eigenlijk niet mag, maar gaven toch aan er wel rekening mee te willen houden. Bijvoorbeeld: *"Wij maken een voorselectie met goede kandidaten, met eventueel het gevoel dat wij erbij hebben, dat leggen we voor aan u. Als daar dan een geschikte kandidaat uit komt, doen wij een woontoets en maken we het huurcontract op. Je kan een voorkeur uitspreken en we kunnen daarop wel een voorselectie maken, maar je mag eigenlijk niet selecteren op afkomst omdat je dan discrimineert. We kunnen er wel in sturen en zeggen: de verkoper heeft liever een stel, werkende mensen of juist één persoon. Met die gedachte van jou kunnen wij wel een selectie maken. Jij bent onze opdrachtgever."* Een andere reactie luidt: *"Ik heb gehoord wat u zegt. Ik moet oppassen met mijn antwoord, want dat is discrimineren. Maar ik begrijp wat u zegt, laat ik het zo zeggen."* Voor Den Haag (2020) en Arnhem (2021) lieten respectievelijk 14% en 12% van de verhuurmakelaars merken zich er wel van bewust te zijn dat het eigenlijk niet mag, maar gaven zij vervolgens toch aan er wel rekening mee te willen houden.

Seksuele gerichtheid

Een derde (8 van de 24; 33%) van de verhuurmakelaars geeft aan dat er niet gediscrimineerd mag worden op grond van seksuele gerichtheid en gaan niet mee in het verzoek van de mystery-onderzoeker. Een voorbeeld uit de gesprekken: *"Wij discrimineren daar niet op, ik zou daar niet op letten. Als u daar zelf problemen mee heeft, dan zeg ik: zoek de volgende makelaar. Het gaat erom dat mensen goed zijn, ik heb zelf ervaring met bepaalde bevolkingsgroepen die ik daardoor wellicht beter controleer, maar zeker niet uitsluit. Bepaalde groepen op voorhand uitsluiten doe ik zeker niet."* Ter vergelijking: In Den Haag (2020) en Arnhem (2021) lagen deze percentages op respectievelijk 42% en 31% van de verhuurmakelaars.

Zeven verhuurmakelaars(29%) geven aan dat selecteren op basis van seksuele gerichtheid eigenlijk niet mag, maar dat ze er wel rekening mee kunnen houden. Bijvoorbeeld: *“Ja, snap ik. We mogen het helaas niet in de marketingteksten zetten, dat is eigenlijk verboden. Als er meerdere mensen komen kijken en er komt een lesbisch stel of homostel langs, dan ga ik niet zeggen: jullie hebben er geen kans op, maar dan weten we vooraf dat zij niet de woning krijgen en we op zoek moeten naar een stel of een alleenstaande die het kan veroorloven. Nee, geen enkel probleem.”* In Den Haag (2020) en Arnhem (2021) was respectievelijk 44% en 45% van de verhuurmakelaars bereid om mee te werken aan het discriminerende verzoek.

Ruim een derde (9 van de 24; 38%) van de verhuurmakelaars geeft aan mee te willen werken aan de vraag van de mysteryonderzoeker om een selectie te maken op seksuele gerichtheid. Zo luidde een reactie als volgt: *“Prima. Ja, dat is af te spreken. Het is goed om van te voren te weten. Wij maken op het moment van bezichtigen een selectie van huurders. Daarbij kan ik op voorhand aangeven aan mijn collega, dat als er reacties komen, er een hoge voorkeur is naar een man en een vrouw als relatie, en dat die voorrang krijgen tijdens de bezichtig. Als er geïnteresseerden zijn laat ik hen een profiel opstellen, wie ze zijn en wat voor werk ze doen. Dan kun jij dat beoordelen.”* Een andere reactie luidde: *“U bent eigenaar van de woning. U bepaalt aan wie de woning wordt verhuurd. Ik leg altijd uit wat de huishoudenssamenstelling is. Aan u is de keuze aan wie u wilt verhuren. Als u aangeeft ik wil de woning niet verhuren aan een homostel, dan geef ik dat door. Ik zou dat niet zelf willen benoemen naar kandidaten toe, wat de reden is, dat is misschien ook niet interessant of belangrijk voor hun. Het is uw goed recht aan wie u een woning wil verhuren.”* Voor Den Haag (2020) en Arnhem (2021) lieten respectievelijk 14% en 24% van de verhuurmakelaars merken zich er wel van bewust te zijn dat het niet mag, maar gaven zij vervolgens toch aan er wel rekening mee te willen houden.

De verhuurder beslist

Over het algemeen benadrukken de gesproken makelaars, als reactie op het discriminerende verzoek, dat de verhuurder uiteindelijk beslist wie er in de woning mag komen wonen. Bijvoorbeeld: *“Onze makelaars maken op voorhand al een selectie, vervolgens gaan we de profielen bij u neerleggen. En dan kunt u nee zeggen. Het is uw woning, wij bepalen helemaal niks.”* Of: *“We hebben een inschrijfformulier, daar kan je al het een en ander uit opmaken. U mag inzage hebben in de stukken, de verhuurder beslist ten allen tijde of je verder wil gaan met een huurder.”* Verhuurmakelaars handelen daarmee niet discriminerend, maar maken het de verhurende partij wel mogelijk om zelf mensen met bepaalde groepskenmerken uit te sluiten.

3 Discriminatie in de praktijk

In hoeverre vindt tijdens het verhuurproces van particuliere huurwoningen in Almere discriminatie van woningzoekenden plaats op basis van migratieachtergrond of seksuele gerichtheid?

Het tweede deel van het onderzoek behelst een schriftelijk onderzoek (per e-mail) naar discriminatie van woningzoekenden met een migratieachtergrond en woningzoekenden met een homoseksuele gerichtheid. Hierbij is nagegaan in hoeverre er bij het verhuren van particuliere huurwoningen in de praktijk gediscrimineerd wordt op migratieachtergrond of seksuele gerichtheid.

Om dit te onderzoeken hebben we praktijktesten uitgevoerd in de vorm van ‘mystery mails’. Net als in het vorige hoofdstuk beschrijven we eerst de methode (3.1) en daarna de resultaten (3.2).

3.1 Methode: mystery mails

Ter voorbereiding op de mystery mailing zijn 300 advertenties op Funda en Pararius geselecteerd; 150 voor het onderdeel migratieachtergrond en 150 voor het onderdeel seksuele gerichtheid. Alleen zelfstandige woonruimtes (woning met eigen toegang, keuken en toilet) met een huur vanaf €700 zijn geselecteerd. Vervolgens is op alle geselecteerde advertenties gereageerd onder verschillende namen van fictieve woningzoekenden.

Van elke advertentie zijn enkele kenmerken geregistreerd zoals aanboddatum, huurprijs, aantal vierkante meters, adres en de naam van de verhuurmakelaar of particuliere verhuurder. Bij de selectie hebben we advertenties van zo veel mogelijk verschillende verhuurmakelaars en particuliere verhuurders geselecteerd.

Testmails

In de testmails vraagt de fictieve woningzoekende (in correct Nederlands) naar aanleiding van een woningadvertentie aan de betreffende verhuurmakelaar of particuliere verhuurder of de geadverteerde woning nog beschikbaar is.

Er zijn verschillende testmails opgesteld met de vraag of een specifieke woning nog beschikbaar is. Voor elke testmail is een sterk daarop lijkende variant opgesteld, waarin de toon en lengte van het bericht overeenkomen en alleen de bewoording enigszins afwijkt. Dit om te voorkomen dat een eventuele ongelijke behandeling werd gebaseerd op een ander kenmerk dan seksuele gerichtheid, etniciteit en/of geslacht.

In totaal zijn twaalf verschillende testmails plus bijbehorende variant opgesteld om de kans om te worden ontmaskerd te minimaliseren, waarvan zes testmails voor het onderdeel seksuele gerichtheid en zes testmails voor het onderdeel migratieachtergrond.

Voor het onderdeel ‘migratieachtergrond’ reageerden we met testmails online op de 150 geselecteerde advertenties met verschillende sets; drie mannelijke sets en drie vrouwelijke sets. Elke set bestaat uit een testpersoon (de niet-Nederlandse naam: Arabisch of Surinaams/Hindoestaans) en een controlepersoon (de Nederlandse naam).

Voor het onderdeel seksuele gerichtheid reageerden we met de testmails op 150 geselecteerde advertenties met de volgende sets: drie mannelijke sets en drie vrouwelijke sets. Elke set bestaande uit een heteroseksueel en een homoseksueel stel.

Makelaars zijn maximaal zes keer benaderd, met verschillende mailteksten (testmail plus bijbehorende variant) en van verschillende personen (sets). De zes testmails werden telkens gekoppeld aan de verschillende sets. We hebben ervoor gezorgd dat een verhuurmakelaar of particuliere verhuurder niet twee keer met dezelfde testmail of door hetzelfde set is benaderd.

Iedere keer werd per set eerst vanuit de niet-Nederlandse naam of vanuit het koppel met een homoseksuele gerichtheid gereageerd op een advertentie, gevolgd door (een paar uur later, maar altijd op dezelfde dag) de Nederlandse naam of het heterokoppel.

Netto discriminatiegraad

De reacties op de mystery mails zijn gekwalificeerd als een positieve of negatieve reactie. Bij een positieve reactie gaf de verhuurmakelaar of verhuurder minimaal aan dat de woning nog beschikbaar was en dat de fictieve woningzoekende daarvoor in aanmerking kon komen. Bij een negatieve reactie heeft de verhuurmakelaar aangegeven dat de woning niét (meer) beschikbaar is of dat de kijkmomenten volgeboekt zijn.

Vervolgens zijn de kwalificaties van de reacties op beide testmails geregistreerd in een bestand dat is gebruikt voor de analyse van de uitkomsten. Bij de analyse is eerst vastgesteld of sprake is van positieve of negatieve discriminatie van de fictieve woningzoekende of van gelijke behandeling (allebei positieve reactie). Vervolgens is de netto-discriminatiegraad vastgesteld. Daarbij maakten we gebruik van de volgende formule, die is ontleend aan onderzoek van Verhaeghe⁴ en ook is gebruikt door de Groene Amsterdammer:

$$\text{Netto discriminatiegraad} = \frac{b - c}{a + b + c}$$

Hierbij is:

- a) het aantal advertenties waarbij op beide testmails positief gereageerd wordt;
- b) het aantal advertenties waarbij sprake is van discriminatie ten nadele van kandidaten met een migratieachtergrond of ten nadele van de kandidaten met een homoseksuele gerichtheid;
- c) het aantal advertenties waarbij sprake is van discriminatie ten faveure van kandidaten met een migratieachtergrond of ten faveure van de kandidaten met een homoseksuele gerichtheid.

De netto discriminatiegraad geeft het percentage weer waarin de kandidaat-huurder met een niet-Nederlandse naam of het koppel met een homoseksuele gerichtheid (de testpersoon) wordt benadeeld ten opzichte van de kandidaat-huurder met een Nederlandse naam of het heteroseksuele koppel (de controlepersoon). Wanneer de netto discriminatiegraad groter is dan nul, kan dit wijzen op discriminatie van de persoon met een migratieachtergrond of discriminatie van het homoseksuele koppel.

Statistische analyses

De reacties op de mystery mailing zijn geanalyseerd met behulp van de McNemar-toets. Dat is een statistische toets voor gepaarde categorische variabelen die gebruikelijk is voor dit

⁴ Verhaeghe, P.P., *Praktijktesten Nu* (2018). Etnische discriminatie op de private huurwoningmarkt in Antwerpen. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

type onderzoek. De test kan dan bepalen of er een significant verschil tussen twee groepen is.

Een van de resultaten van een McNemar-toets is een p-waarde die de kans uitdrukt dat de berekende netto-discriminatiegraad toevallig afwijkt van nul. Als die p-waarde lager is dan 0.05, is het resultaat significant. Concreet betekent dit dat met (minimaal) 95% zekerheid gesteld kan worden dat de berekende discriminatiegraad niet te wijten is aan een toevallig overschot aan discriminerende makelaars in de steekproef.

3.2 Resultaten mystery mailing

Migratieachtergrond

De mystery mailing op grond van migratieachtergrond heeft plaatsgevonden eind 2021 en begin 2022. In totaal zijn er 150 advertenties geselecteerd van 70 unieke verhuurmakelaars. De kleinste woning waarop gereageerd werd, telde 27 m² en de grootste woning 197 m². De laagste huur die voor een woning werd gevraagd was €850 per maand en de duurste woning die in dit onderzoek is opgenomen, kostte €3.500 per maand.

Bij de mystery mailing kreeg de afzender met een Nederlandse naam in totaal 73 keer een positieve reactie, tegenover 71 positieve reacties voor de afzender met een niet-Nederlandse naam. In 61 gevallen was de reactie voor beide personen positief. Dit resulteert in een niet significant verschil tussen de groepen; een netto discriminatiegraad van 1%. Dat betekent dat een woningzoekende met een niet-Nederlandse naam 1% meer kans heeft om negatief gediscrimineerd te worden dan een woningzoekende met een Nederlandse naam. Doordat het verschil in aantal positieve reacties slechts twee is, is de kans dat dit resultaat op toeval berust groot. Het gemeten verschil is dan ook niet significant.

tabel 3-1 Reacties op bezichtigingsverzoek naar etniciteit

		Buitenlandse naam		
		Negatieve reactie	Positieve reactie	totaal
Nederlandse naam	Negatieve reactie	67	10	77
	Positieve reactie	12	61	73
totaal		79	71	150

Seksuele gerichtheid

De mystery mailing op grond van seksuele gerichtheid heeft ook plaatsgevonden aan het einde van 2021 en het begin van 2022. In totaal zijn 150 advertenties geselecteerd van 68 unieke verhuurmakelaars. De kleinste woning waarop gereageerd werd, telde 27 m² en de grootste woning 197 m². De laagste huur die voor een woning werd gevraagd was €850 per maand en de duurste woning die in dit onderzoek is opgenomen, kostte €3.500 per maand.

Bij de mystery mailing kregen de heteroseksuele koppels in totaal 73 keer een positieve reactie. Precies even vaak als de koppels met een homoseksuele gerichtheid. In 63 gevallen was de reactie voor beide personen positief. Dit resulteert in een netto discriminatiegraad van 0%. Dat betekent dat een koppel met een homoseksuele gerichtheid precies even veel kans heeft om bij de vraag of een woning bezichtigd mag worden benadeeld te worden dan het heteroseksuele koppel.

tabel 3-2 Reacties op bezichtigingsverzoek naar seksuele gerichtheid

		Homoseksuele gerichtheid		totaal
		Negatieve reactie	Positieve reactie	
Heteroseksuele gerichtheid	Negatieve reactie	67	10	77
	Positieve reactie	10	63	73
	totaal	77	73	150

4 Conclusies

Het uitgevoerde onderzoek omvat twee onderdelen met bijbehorende onderzoeksvragen. In deze paragraaf worden de antwoorden op beide onderzoeksvragen geformuleerd. Tot slot worden daarop ook enkele nuances aangebracht en enkele kanttekeningen bij het onderzoek geplaatst.

4.1 Bijna de helft van verhuurmakelaars bereid tot discriminatie

De onderzoeksvraag die bij dit onderdeel hoort, luidt als volgt:

In hoeverre zijn verhuurmakelaars in Almere bereid om bij de woonruimtebemiddeling te discrimineren op migratieachtergrond of seksuele gerichtheid?

De resultaten van de mystery calls wijzen erop dat ongeveer de helft van de verhuurmakelaars in Almere bereid is om op verzoek van de opdrachtgever te discrimineren op migratieachtergrond en 67% van de verhuurmakelaars is bereid om te discrimineren op seksuele gerichtheid. 33% van de verhuurmakelaars liet tijdens het onderzoek weten niet te willen selecteren op basis van seksuele gerichtheid. Wat betreft migratieafkomst gaf de helft (50%) van de makelaars aan dat discrimineren op basis van migratieachtergrond wettelijk niet is toegestaan.

4.2 Woningzoekers met een niet-Nederlandse naam of homoseksuele gerichtheid worden niet gediscrimineerd

Bij dit onderdeel is de onderzoeksvraag als volgt geformuleerd:

In hoeverre vindt tijdens het verhuurproces van particuliere huurwoningen in Almere discriminatie van woningzoekenden plaats op basis van migratieachtergrond of seksuele gerichtheid?

1% discriminatiegraad voor woningzoekenden met een niet-Nederlandse naam

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat woningzoekenden met een niet-Nederlandse naam bij de eerste selectie van particuliere huurwoningen in Almere **niet tot nauwelijks** benadeeld worden ten opzichte van woningzoekenden met een Nederlandse naam: in het onderzoek hadden zij 1% meer kans om negatief gediscrimineerd te worden. Het kleine verschil is niet significant.

0% discriminatiegraad voor homoseksuele woningzoekenden

Uit dit onderzoek blijkt dat koppels met een homoseksuele gerichtheid bij de vraag of een particuliere huurwoning mag worden bezichtigd in Almere niet vaker nadelig worden behandeld dan heteroseksuele koppels die een woning zoeken. Dit betekent dat er geen sprake is van discriminatie in deze fase van het verhuurproces in de particuliere huursector in Almere.

4.3 Opvallende resultaten

De resultaten van de mysterymailing zijn opvallend positief. Ter vergelijking: in de stad Amsterdam en Den Haag was in 2020 sprake van een discriminatiegraad van 19% op basis

van migratieachtergrond⁵. In Utrecht was in 2019 de discriminatiegraad op basis van migratieachtergrond nog een stuk hoger, namelijk 33%.⁶ De discriminatiegraad van homoseksuele stellen in Utrecht was in 2019 18% en in 2020 in Den Haag 8,4%.

Het opvallende resultaat kan verschillende oorzaken hebben. De resultaten zouden kunnen wijzen op een vergrote bewustwording onder de verhuurmakelaars en het aanpassen van hun werkwijze. De afgelopen jaren is er steeds meer aandacht voor (het tegengaan van) discriminatie op de particuliere huurmarkt, zowel vanuit overheden als de brancheorganisaties van verhuurmakelaars.

Daarnaast zou het zo kunnen zijn dat de verhuurmakelaars in Almere minder vaak discriminerende verzoeken krijgen van verhuurders van woningen. Over het algemeen zal een verhuurmakelaar alleen discriminerend selecteren als een verhuurder daarom vraagt.

Daarnaast gaat er wellicht een preventieve werking uit van de diverse praktijkonderzoeken die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden en de publiciteit daaromheen in de media. Verhuurmakelaars zijn zich steeds meer bewust van het risico dat een praktijkonderzoek kan plaatsvinden.

Ook in de mysterycallings is door een aantal makelaars benoemd dat ze op hun uitspraken en handelen letten, omdat ze zich bewust zijn van het risico dat ze (ongemerkt) in een onderzoek terecht komen. Toch zijn de verhuurmakelaar in de telefoongesprekken vaak alsnog bereid om op het discriminerende verzoek in te gaan.

Enkele nuances en kanttekeningen

Net als in eerdere onderzoeken naar discriminatie in de particuliere huurmarkt, komt in dit onderzoek naar voren dat het voor veel particuliere verhuurmakelaars niet ongebruikelijk is om mee te werken aan discriminerende verzoeken van verhuurders. Hoewel dit in strijd is met de Grondwet, gaan veel verhuurmakelaars hier toch in mee. Volgens de Brusselse hoogleraar Verhaeghe is het merendeel van de verhuurmakelaars zich er niet erg van bewust dat ze discrimineren. Veelal is sprake van 'risicomijdende discriminatie', wat betekent dat verhuurders zich (onbewust) laten leiden door vooroordelen.

Een kanttekening die bij dit onderzoek genoemd dient te worden is dat uitsluitend gekeken is naar discriminatie in het eerste stadium, namelijk bij de selectie voor bezichtigingen. In latere fases kan uiteraard ook (alsnog) gediscrimineerd worden.

Een tweede belangrijke kanttekening betreft het feit dat in de analyses alleen gekeken is naar directe effecten en geen rekening is gehouden met mogelijke interactie-effecten van andere factoren, zoals de invloed van de locatie van de woning of de huurprijs op de discriminatiegraad bij verschillende migrantengroepen. Hiervoor zou een grotere steekproef nodig zijn.

⁵ [Discriminatie op de Amsterdamse woningmarkt](#): Praktijktesten in de particuliere huursector; RIGO, 17 januari 2020.

⁶ [Discriminatie op de Utrechtse woningmarkt](#); Academie van de Stad, 8 juli 2019. N.B. De hier vermelde discriminatiegraden zijn door RIGO berekend op basis van de cijfers in het rapport, volgens dezelfde berekeningswijze als de discriminatiegraden in Den Haag en Amsterdam.

4.4 Eventuele maatregelen tegen discriminatie

Om discriminatie op de woningmarkt effectief te voorkomen en te bestrijden hebben gemeenten weinig instrumenten in handen. Wel is het mogelijk om met een combinatie van maatregelen discriminatie te bestrijden en te voorkomen. Het gaat daarbij enerzijds om preventieve maatregelen, zoals maatregelen gericht op bewustwording en de professionalisering van het werving- en selectieproces en anderzijds om toezicht en handhaving wanneer sprake is van discriminatie.

Preventie

Het is aan te bevelen om je als gemeente samen met de markt vooral in te zetten op systemen die discriminatie voorkomen. Het gaat daarbij om bewustwording, kennisdeling en professionalisering van de particuliere huurwoningmarkt. Belangrijk onderdeel daarbij is het zo transparant mogelijk maken van de selectiemethoden van verhuurmakelaars en verhuurders. Vooral bij de particuliere huur liggen hier kansen. Concreet kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het opzetten van een woonruimteverdeelsysteem in de particuliere huursector, of aansluiting van de particuliere verhuur bij bijvoorbeeld bestaande verdeelsystemen, zoals Woningnet.

Persoonskenmerken als naam, geslacht, leeftijd of adresgegevens zijn strikt genomen niet noodzakelijk bij het reageren op een woning en het daarop volgende selectieproces voor bezichtigingen. In een verdeelsysteem dat discriminatie wil voorkomen zouden deze gegevens dan ook geen plek hoeven te hebben.

Ook (een pilot met) een (lokale) verhuurdersvergunning kan behulpzaam zijn. Met behulp van de vergunning kunnen criteria worden geformuleerd waaraan moet worden voldaan om woningen te mogen verhuren. Een transparante, objectieve selectiemethode kan hier onderdeel van zijn. Bij een dergelijke vergunning dienen duidelijke criteria geformuleerd te worden waaraan vergunninghouders dienen te voldoen en wat eventuele intrekingsgronden zijn.

Toezicht en handhaving

Aan 'de achterkant' kunnen gemeente daarnaast ook inzetten op toezicht en handhaving. Dat vraagt om een goed systeem van toezicht, handhaving en sanctionering. Belangrijk is daarbij vooral om laagdrempelige mogelijkheden te creëren om misstanden te melden.