



RIGO Research en Advies  
Woon- werk- en leefomgeving  
[www.rigo.nl](http://www.rigo.nl)

RAPPORT

# Discriminatie op de Haagse woningmarkt

## 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.

## RAPPORT

# Discriminatie op de Haagse woningmarkt

## Praktijktesten in de particuliere huursector

*Opdrachtgever*



**Den Haag**

*Projectnummer*

P41870

*Datum*

19 november 2020

*Auteurs*

Steven Kromhout

Lianne Wittkämper

Esther Cozijnsen

*M.m.v.*

De Onderzoekfabriek

# Inhoud

<b>0.</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1	Particuliere verhuur in Den Haag	2
1.2	Onderzoekopzet en leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>Bereidheid tot discriminatie</b>	<b>4</b>
2.1	Methode: mystery calls	4
2.2	Resultaten	5
<b>3</b>	<b>Discriminatie in de praktijk</b>	<b>7</b>
3.1	Methode: mystery mails	7
3.2	Resultaten mystery mailing migratieachtergrond	9
3.3	Resultaten mystery mailing seksuele geaardheid	10
<b>4</b>	<b>Conclusies</b>	<b>12</b>
4.1	Bereidheid tot discriminatie	12
4.2	Discriminatie in de praktijk	12



# DISCRIMINATIE OP DE HAAGSE WONINGMARKT

Praktijktesten in de particuliere huursector

*Zijn verhuurmakelaars in Den Haag bereid om te discrimineren op migratieachtergrond of seksuele geaardheid?*

## Mystery Calls **migratieachtergrond** en **seksuele geaardheid**:

- Persona: man, 40+, wil zijn koopwoning in Den Haag verhuren.
- Verhuurmakelaars zijn gevraagd of het mogelijk is dat zijn woning niet verhuurd wordt aan huurders met een migratieachtergrond.
- 50 verhuurmakelaars bereikt voor migratieachtergrond en 50 verhuurmakelaars bereikt voor seksuele geaardheid.



"Kunnen jullie ervoor zorgen dat er geen huurder met een migratieachtergrond of homoseksuele geaardheid in mijn woning komt?"

### Mystery Calls migratieachtergrond



- Natuurlijk, daar kunnen we voor zorgen
- Nee, daar werken we niet aan mee
- Het mag eigenlijk niet, maar...

### Mystery calls seksuele geaardheid



*In welke mate worden woningzoekenden met een migratieachtergrond of homoseksuele geaardheid in de praktijk gediscrimineerd?*

## Mystery mails **migratieachtergrond**:

- Twee keer gereageerd op 250 woningadvertenties met zowel een Nederlandse als een niet-westerse naam
- 2 verschillende achtergronden: Arabisch en Surinaams/Hindoestaans
- Zowel mannen als vrouwen



"Is deze woning nog beschikbaar?"

### Discriminatiegraad eindtotaal migratieachtergrond



### Discriminatiegraden naar geslacht migratieachtergrond



19,7%  
 $p < 0,05$



17,9%  
 $p < 0,05$

## Mystery mails **seksuele geaardheid**:

- Twee keer gereageerd op 250 woningadvertenties vanuit zowel een homoseksueel koppel als heteroseksueel koppel
- Zowel mannen als vrouwen

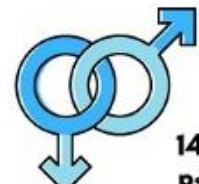
### Discriminatiegraad eindtotaal seksuele geaardheid



### Discriminatiegraden naar geslacht seksuele geaardheid



Niet significant  
2,4%



14,8%  
 $p < 0,05$

# 1 Inleiding

**In opdracht van de gemeente Den Haag heeft RIGO in de zomer van 2020 een onderzoek uitgevoerd naar discriminatie in de particuliere huursector in Den Haag. 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 de particuliere huursector in Den Haag. Het hoofdstuk eindigt met een leeswijzer.

## Aanleiding en doel

In 2018 heeft minister Ollongren (BZK) afspraken gemaakt met relevante partijen over een gezamenlijke aanpak voor het bevorderen van goed verhuurderschap<sup>1</sup>. Een van de deelt thema'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 migratieachtergrond<sup>2</sup>.

Begin 2020 heeft RIGO voor de gemeente Amsterdam op basis van dezelfde methode onderzoek gedaan binnen de Amsterdamse particuliere huursector en ook hier bleek discriminatie voor te komen. Mede naar aanleiding van het onderzoek in Amsterdam heeft de gemeente Den Haag RIGO gevraagd een vergelijkbaar onderzoek uit te laten voeren naar discriminatie bij de woonruimteverdeling in de Haagse particuliere huursector.

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

## 1.1 Particuliere verhuur in Den Haag

Bijna een kwart van de woningen in Den Haag is een particuliere huurwoning<sup>3</sup>. Veel particuliere verhuurders zijn personen die een klein aantal woningen bezitten. Daarnaast zijn er institutionele beleggers, die een grotere vastgoedportefeuille beheren.

### Woonruimteverdeling

Particuliere verhuurders hebben in principe contractvrijheid: zij mogen zelf bepalen aan wie zij hun woningen verhuren. Die vrijheid is in Den Haag op twee manieren ingeperkt. Ten eerste mogen particuliere huurwoningen met maximaal 185 WWS-punten of met een huurprijs die bij dat aantal punten hoort, alleen bewoond worden door huurders die in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. De gemeente Den Haag stelt daarbij onder meer

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

<sup>2</sup> 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>.

<sup>3</sup> Den Haag in cijfers, 2020: <https://denhaag.incijfers.nl/dashboard/Overzichten/Wonen-en-woningmarkt/>

inkomensvoorwaarden. Ten tweede 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.*

### 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 en het aanvragen van de eventuele huisvestingsvergunning.

Zowel uit het artikel in de Groene Amsterdammer als het onderzoek in de gemeente Amsterdam 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 opereren in een concurrerende markt en de opdracht niet willen verliezen. Daarnaast kan, volgens de Brusselse hoogleraar Verhaeghe, ook 'risicomijdende discriminatie' plaatsvinden, waarbij verhuurmakelaars bepaalde kandidaten op basis van vooroordelen over hun huurbedrag uitsluiten.

## 1.2 Onderzoeksopzet en leeswijzer

Het onderzoek dat we hebben uitgevoerd omvat twee onderdelen:

- Het eerste deel behelst een telefonisch onderzoek naar de bereidheid van verhuurmakelaars om woningzoekenden op grond van seksuele geaardheid of met een niet-westerse migratieachtergrond te discrimineren. Deze 'mystery calls' zijn uitgevoerd door De Onderzoekfabriek. Doel was om te achterhalen of Haagse verhuurmakelaars bereid zijn om, als hun opdrachtgevers daarom vragen, bij het toewijzen van woningen te discrimineren op seksuele geaardheid of migratieachtergrond. De methode en resultaten zijn beschreven in **hoofdstuk 2**.
- Het tweede deel behelst een schriftelijk onderzoek (per e-mail) naar discriminatie van woningzoekenden op grond van seksuele geaardheid of migratieachtergrond in de praktijk. Via een 'mystery mailing' is nagegaan in hoeverre er bij het verhuren van particuliere huurwoningen in de Haagse praktijk gediscrimineerd wordt op migratieachtergrond of seksuele geaardheid. In **hoofdstuk 3** worden de methoden en resultaten van dit deel toegelicht.

In **hoofdstuk 4** worden de conclusies uit beide delen van het onderzoek beschreven en maken we de balans op.

## 2 Bereidheid tot discriminatie

### In hoeverre zijn verhuurmakelaars in Den Haag bereid om bij de woonruimtebemiddeling te discrimineren op migratieachtergrond of seksuele geaardheid?

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

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 heeft RIGO samengewerkt 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 geval 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 geaardheid.

#### Vorbereiding

Ter voorbereiding op de mystery calls zijn we via Funda en Pararius op zoek gegaan naar **verhuurmakelaars** die particuliere huurwoningen aanbieden in Den Haag. Dit heeft geleid tot een brede selectie van in totaal 95 verhuurmakelaars.

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 eenduidige 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 moest ‘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 alle verhuurmakelaars gevraagd of het mogelijk was om ervoor te zorgen dat er geen



allochtonen 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 geaardheid te selecteren, wat door de wet verboden is. In het onderzoek is nagegaan in hoeverre de benaderde verhuurmakelaars met dit verzoek meegingen of juist weerstand boden.

### Respons

Verhuurmakelaars die op de opgestelde lijst stonden (95 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 is ook een tweede en derde poging ondernomen om de makelaars te contacteren. Uiteindelijk zijn zowel voor migratieachtergrond als voor seksuele geaardheid vijftig makelaars bereikt en gevraagd of zij bereid zijn te discrimineren.

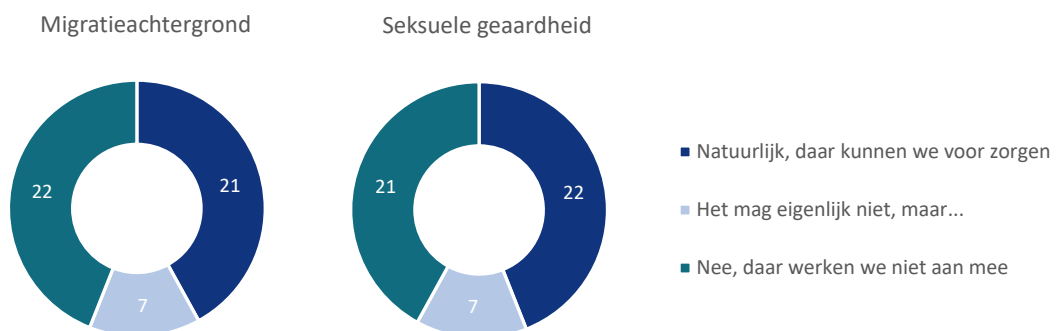
## 2.2 Resultaten

Aan alle vijftig verhuurmakelaars is in vergelijkbare bewoordingen de vraag gesteld of ervoor gezorgd kon worden dat er geen allochtonen of mensen met een homoseksuele geaardheid 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 er sprake was 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.

**figuur 2-1 Resultaten van de mystery calls**



### Migratieachtergrond

22 van de vijftig makelaars waren niet bereid om mee te werken aan het verzoek van de mysteryonderzoeker om vooraf een selectie op migratieachtergrond te maken. Het merendeel van hen legde de uiteindelijke beslissing bij de verhuurder neer. Een voorbeeld van zo'n reactie is: *"Nee, wij selecteren niet op afkomst, dat moet u dan echt zelf uiteindelijk bepalen. We zullen iedereen die in onze ogen geschikt is aan u voorleggen, maar wij gaan dus geen selectie maken. Iedereen gelijke kansen"*.

42% van de verhuurmakelaars (n=21) aan wie het discriminerende verzoek werd voorgelegd, was wel bereid om eraan mee te werken. Een van deze reacties luidde als volgt: *“Ja, in principe kunnen we dat doen, dan moeten we gewoon filteren en even bekijken hoe we het precies gaan aanpakken. Maar het zou dus wel kunnen”*.

Zeven van de vijftig verhuurmakelaars liet merken zich er wel van bewust te zijn dat het eigenlijk niet mag, maar gaf toch aan er wel rekening mee te willen houden. Bijvoorbeeld: *“Dat is lastig, je kan natuurlijk niet zeggen op grond van afkomst dat iemand er niet in mag, maar we kunnen er wel rekening mee houden en stel we hebben 10 kandidaten, dan mag je als verhuurder uiteindelijk wel kiezen wie we in komt. Dat bepaalt u zelf”*.

### Seksuele geaardheid

De mystery calls met betrekking tot seksuele geaardheid geven bijna hetzelfde resultaat als de mystery calls met betrekking tot migratieachtergrond (zie figuur 2-1). 22 van de vijftig makelaars geven aan mee te werken aan de vraag van de mysteryonderzoeker om een selectie te maken op seksuele geaardheid. Zo luidde een reactie als volgt: *“Ja hoor, dat is geen probleem”*. Een andere makelaar ging er ook in mee, maar voegde daaraan toe: *“In principe weten we dat niet op voorhand en daarom is het lastig om daar een selectie op te maken. We zouden eigenlijk dan even moeten kijken wie er op reageert. We kunnen er rekening mee houden, maar we kunnen niet alles zien”*.

Zeven makelaars geven aan dat het eigenlijk wettelijk niet mag, maar dat ze er wel rekening mee kunnen houden. Bijvoorbeeld: *“Ja, dat kan, maar we mogen het niet in de tekst zetten. Ik moet wel eerlijk zeggen dat we niet mogen discrimineren en dit is discriminatie. Maar u bent uiteindelijk degene die aangeeft wie u er in wil en wij proberen daar rekening mee te houden”*.

21 makelaars gaven aan dat er niet gediscrimineerd mag worden op grond van seksuele geaardheid en geven dus aan niet mee te kunnen gaan in het verzoek van de mysteryonderzoeker. Wel wordt er aangegeven dat het uiteindelijk het recht van de verhuurder is om zelf te beslissen aan wie hij of zij de woning gaat verhuren. Een voorbeeld van zo'n reactie is de volgende: *“Wij kunnen daar in onze selectie geen rekening mee houden. Wel ligt de uiteindelijke beslissing bij uzelf, maar wij kunnen dat niet doen. Als de kandidaten volledig voldoen aan eisen zoals het inkomen, krijgt u elke partij gewoon gepresenteerd”*.

### 3 Discriminatie in de praktijk

**In hoeverre vindt tijdens het verhuurproces van particuliere huurwoningen in Den Haag discriminatie van woningzoekenden plaats op basis van migratieachtergrond of seksuele geaardheid?**

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

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 (3.3).

#### 3.1 Methode: mystery mails

Ter voorbereiding op de mystery mailing zijn 500 advertenties op Funda geselecteerd; 250 voor het onderdeel migratieachtergrond en 250 voor het onderdeel seksuele geaardheid. Vervolgens is op alle geselecteerde advertenties gereageerd onder verschillende namen van fictieve woningzoekenden. Bij de selectie van advertenties zijn de volgende selectiecriteria gebruikt:

- Kale huur van maximaal €2.000 per maand;
- Zelfstandige woonruimtes (woning met eigen toegang, keuken en toilet).

Van elke advertentie zijn enkele kenmerken geregistreerd zoals aanboddatum, huurprijs, aantal vierkante meters, postcode en de verhuurmakelaar of particuliere verhuurder. Bij de selectie hebben we advertenties van zo veel mogelijk *verschillende* verhuurmakelaars en verhuurders geselecteerd. Daarnaast hebben we erop gelet dat de geselecteerde advertenties representatief zijn voor het aanbod aan particuliere huurwoningen in Den Haag.

#### 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 was. Voor elke testmail is er 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 geaardheid, etniciteit en/of geslacht. In totaal zijn acht verschillende testmails plus bijbehorende variant opgesteld om de kans om te worden ontmaskerd te minimaliseren, waarvan vier testmails voor het onderdeel seksuele geaardheid en vier testmails voor het onderdeel migratieachtergrond.

Voor het onderdeel ‘migratieachtergrond’ reageerden we met de testmails online op de 250 geselecteerde advertenties met verschillende duo’s; twee mannelijke duo’s en twee vrouwelijke duo’s. Elk duo bestaat uit een testpersoon (de niet-westerse naam) en een controlepersoon (de Nederlandse naam).

- Duo 1: Hasan Demir en Mark Scholten (62 testmails verstuurd);
- Duo 2: Azra Özcan en Iris Hendriks (63 testmails verstuurd);
- Duo 3: Rohan Kalloe en Koen Brouwer (62 testmails verstuurd);
- Duo 4: Rania Autar en Eva van der Ven (63 testmails verstuurd).

Voor het onderdeel seksuele geaardheid reageerden we met de testmails wederom op 250 geselecteerde advertenties met de volgende koppels:

- Koppel 1: Stijn & Joost (homoseksueel) en Jasper & Sanne (heteroseksueel) (63 testmails verstuurd);
- Koppel 2: Sophie & Lisa (homoseksueel) en Laura & Thomas (heteroseksueel) (63 testmails verstuurd);
- Koppel 3: Thijs & Nathan (homoseksueel) en Fleur & Tim (heteroseksueel) (62 testmails verstuurd);
- Koppel 4: Tamar & Marleen (homoseksueel) en Lars & Jasmijn (heteroseksueel) (62 testmails verstuurd).

Makelaars zijn maximaal vier keer benaderd, met verschillende mailteksten (testmail plus bijbehorende variant) en van verschillende personen (duo's/koppels). De vier testmails werden telkens gekoppeld aan de verschillende duo's of koppels. We hebben ervoor gezorgd dat een verhuurmakelaar of particuliere verhuurder niet twee keer met dezelfde testmail of door hetzelfde duo/koppel is benaderd. Iedere keer werd er per duo eerst vanuit de niet-westerse naam of vanuit het koppel met een homoseksuele geaardheid gereageerd op een advertentie, gevolgd door 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 niet beschikbaar is.

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 er 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 de Brusselse hoogleraar Verhaeghe<sup>4</sup> 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;

<sup>4</sup>

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

- 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 geaardheid;
- 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 geaardheid.

De netto discriminatiegraad geeft het percentage weer waarin de kandidaat-huurder met een niet-westerse naam of het koppel met een homoseksuele geaardheid (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 type onderzoek en bijvoorbeeld ook in het onderzoek van de Groene Amsterdammer is gebruikt.

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 in juni en juli van 2020. In totaal zijn er 250 advertenties geselecteerd van 151 unieke verhuurmakelaars. De kleinste woning waarop gereageerd werd, telde 30 m<sup>2</sup> en de grootste woning 139 m<sup>2</sup>. De laagste huur die voor een woning werd gevraagd was €765 per maand en de duurste woning die in dit onderzoek is opgenomen, kostte €2.000 per maand.

Bij de mystery mailing kreeg de afzender met een Nederlandse naam in totaal 142 keer een positieve reactie, tegenover 112 positieve reacties voor de afzender met een niet-westerse naam. In 94 gevallen was de reactie voor beide personen positief. Dit resulteert in een netto discriminatiegraad van 18,8%. Dat betekent dat een woningzoekende met een niet-westerse naam bijna 19% meer kans heeft om negatief gediscrimineerd te worden dan een woningzoekende met een Nederlandse naam.

**tabel 3-1 Reacties op bezichtigingsverzoek naar etniciteit**

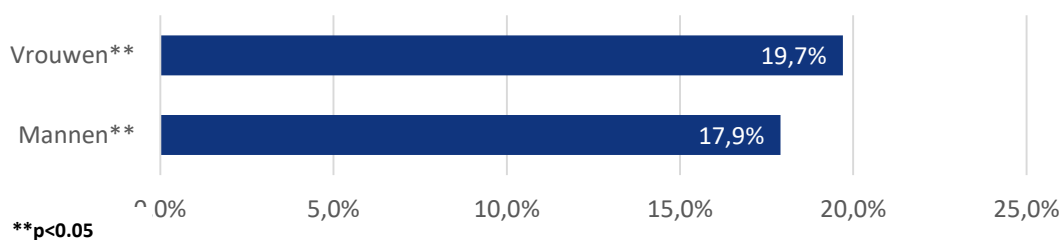
		Buitenlandse naam		totaal
		Negatieve reactie	Positieve reactie	
<b>Nederlandse naam</b>	Negatieve reactie	25	18	<b>43</b>
	Positieve reactie	48	94	<b>142</b>
<b>totaal</b>		<b>73</b>	<b>112</b>	<b>185</b>



### Etnische discriminatie naar geslacht

Wanneer we kijken naar discriminatie op basis van migratieachtergrond in combinatie met geslacht, blijkt dat discriminatie op migratieachtergrond zowel bij mannen als bij vrouwen voorkomt. Vrouwen met een niet-westerse naam werden bijna 20% vaker gediscrimineerd op grond van hun achtergrond dan vrouwen met een Nederlandse naam. Voor mannelijke woningzoekenden was de discriminatiegraad bijna even hoog, namelijk 18%. Hieruit kunnen we concluderen dat mannen en vrouwen met een buitenlandse naam bijna evenveel gediscrimineerd worden.

*figuur 3-1 Discriminatiegraden mystery mailing etniciteit naar geslacht*



### Verschillen per migrantengroep

De resultaten zijn tevens uitgesplitst naar migrantengroep door te kijken naar de namen die in de mailing zijn gebruikt. Bij de helft van advertenties is voor de niet-Nederlandse naam gebruikgemaakt van Arabische namen en bij de andere helft van Surinaams/Hindoestaanse namen (en daarbinnen een gelijk verdeling naar geslacht). Voor de Surinaamse/Hindoestaanse groep is de discriminatiegraad ten opzichte van woningzoekenden met een Nederlandse naam relatief hoog: bijna 26%. Bij de woningzoekenden met een Arabische naam is de discriminatiegraad veel lager (11%) en bij deze steekproef (n = 125) niet significant. Dat betekent dat we op basis van dit onderzoek niet kunnen zeggen of deze specifieke groep gediscrimineerd wordt ten opzichte van woningzoekenden met een Nederlandse naam. De discriminatiegraad van 11% geeft een indicatie dat woningzoekenden met een Arabische naam ook gediscrimineerd worden, maar om er voldoende zeker van te zijn dat dit percentage niet op toeval berust, zou dit onderzocht moeten worden bij een grotere steekproef.

## 3.3 Resultaten mystery mailing seksuele geaardheid

De mystery mailing op grond van seksuele geaardheid heeft plaatsgevonden in augustus 2020. In totaal zijn 250 advertenties geselecteerd van 140 unieke verhuurmakelaars. De kleinste woning waarop gereageerd werd, telde 32 m<sup>2</sup> en de grootste woning 146 m<sup>2</sup>. De laagste huur die voor een woning werd gevraagd was €750 per maand en de duurste woning die in dit onderzoek is opgenomen, kostte €2.000 per maand.

Bij de mystery mailing kreeg het heteroseksuele koppel in totaal 152 keer een positieve reactie, tegenover 138 positieve reacties voor het koppel met een homoseksuele geaardheid. In 126 gevallen was de reactie voor beide personen positief. Dit resulteert in een netto discriminatiegraad van 8,5%. Dat betekent dat een koppel met een homoseksuele geaardheid 8,5% meer kans heeft om bij de toewijzing benadeeld te worden dan het heteroseksuele koppel.

**tabel 3-2 Reacties op bezichtigingsverzoek naar seksuele geaardheid**

		Homoseksuele geaardheid		totaal
		Negatieve reactie	Positieve reactie	
<b>Heteroseksuele geaardheid</b>	Negatieve reactie	22	12	<b>34</b>
	Positieve reactie	26	126	<b>152</b>
<b>totaal</b>		<b>48</b>	<b>138</b>	<b>186</b>

#### **Discriminatie op grond van seksuele geaardheid naar geslacht**

Wanneer we kijken naar discriminatie op basis van seksuele geaardheid in combinatie met geslacht, dan zien we dat de discriminatiegraad alleen bij mannen significant is ( $p < 0.05$ ). Mannelijke homostellen hebben 15% meer kans om bij toewijzing negatief gediscrimineerd te worden dan heterostellen. De vrouwelijke stellen met een homoseksuele geaardheid zijn bijna even vaak uitgenodigd voor een bezichtiging als de heterostellen. Deze groep lijkt dus niet te worden gediscrimineerd bij de woningtoewijzing.

## 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 worden enkele kanttekeningen bij het onderzoek geplaatst.

### 4.1 Bereidheid tot discriminatie

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

*In hoeverre zijn verhuurmakelaars in Den Haag bereid om bij de woonruimtebemiddeling te discrimineren op migratieachtergrond of seksuele geaardheid?*

De resultaten van de mystery calls wijzen erop dat ongeveer 57% van de verhuurmakelaars in Den Haag bereid is om op verzoek van de opdrachtgever te discrimineren op migratieachtergrond of seksuele geaardheid. Een kwart van hen liet tijdens het onderzoek blijken wel te weten dat het selecteren van kandidaten op basis van migratieachtergrond of seksuele geaardheid wettelijk niet is toegestaan.

### 4.2 Discriminatie in de praktijk

Bij dit onderdeel is de onderzoeksvraag als volgt geformuleerd:

*In hoeverre vindt tijdens het verhuurproces van particuliere huurwoningen in Den Haag discriminatie van woningzoekenden plaats op basis van migratieachtergrond of seksuele geaardheid?*

#### Migratieachtergrond

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat woningzoekenden met een niet-westerse naam bij de toewijzing van particuliere huurwoningen in Den Haag regelmatig benadeeld worden ten opzichte van woningzoekenden met een Nederlandse naam: zij maken 19% meer kans om negatief gediscrimineerd te worden. Ter vergelijking: in de stad Amsterdam is sprake van eenzelfde discriminatiegraad (19%) op basis van migratieachtergrond<sup>5</sup>. In Utrecht is de discriminatiegraad op basis van migratieachtergrond een stuk hoger dan in Den Haag, namelijk 33%.<sup>6</sup>

Mannelijke en vrouwelijke woningzoekenden met een niet-westerse achtergrond worden bijna even vaak gediscrimineerd. De discriminatiegraad van deze groepen bedraagt respectievelijk 20% en 18%. In Amsterdam vonden we een vergelijkbare discriminatiegraad van 16% voor vrouwen met een niet-westerse naam en 21% voor mannen met een niet-westerse naam.

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

<sup>6</sup> [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.

## Seksuele geaardheid

Uit dit onderzoek blijkt ook dat koppels met een homoseksuele geaardheid bij de toewijzing van particuliere huurwoningen in Den Haag 8,5% vaker nadelig worden behandeld dan heteroseksuele koppels die een woning zoeken.

Wanneer ook wordt gekeken naar het geslacht in relatie tot de seksuele geaardheid, blijkt er geen significant verschil te zijn tussen de vrouwelijke homoseksuele koppels en de heteroseksuele koppels. Wel is er een significant verschil tussen mannelijke homoseksuele koppels en heteroseksuele koppels. Dit duidt erop dat in Den Haag vooral mannelijke homostellen gediscrimineerd worden bij de toewijzing van particuliere huurwoningen. De discriminatiegraad van deze groep bedraagt 15% en is wat lager dan die in Utrecht (18%). In Utrecht is de discriminatiegraad voor vrouwelijke homoseksuele koppels niet onderzocht.

## Enkele nuances en kanttekeningen

Net als uit het onderzoek van De Groene Amsterdammer en de gemeente Amsterdam, komt in dit onderzoek naar voren dat het voor particuliere verhuurders niet ongebruikelijk is om aan verhuurmakelaars te vragen om huurders met bepaalde kenmerken te weren, bijvoorbeeld mensen met een niet-westerse afkomst. 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 er sprake van 'risicomijdende discriminatie', wat betekent dat verhuurders zich (onbewust) laten leiden door vooroordelen. Dat gebeurt vaak bij een grote werkdruk en een gebrek aan informatie over de geïnteresseerde woningzoekenden.

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. Ook hiervoor zou een grotere steekproef nodig zijn.