



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

RAPPORT

# Discriminatie op de woningmarkt in Zuid-Holland

Een brede verkenning in verschillende sectoren



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 woningmarkt in Zuid-Holland

Een brede verkenning in verschillende sectoren

*Opdrachtgever*



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

*Contactpersoon*

Tim de Beer

*Projectnummer*

P42880

*Datum*

22 juli 2021

*Auteurs*

Esther Cozijnsen

Roland Goetgeluk

Pieter Kranenborg

Anna Vrieler

Lianne Wittkämper

# Inhoud

<b>0</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Onderzoeksopzet	5
1.2	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Risico's per woningmarktsector</b>	<b>7</b>
2.1	Discriminatie in Nederland algemeen	7
2.2	Discriminatie op de woningmarkt	8
2.3	Mechanismen achter discriminatie	8
2.4	Discriminatie in de particuliere huursector	9
2.5	Groepsgesprekken met partijen uit de particuliere huursector	12
2.5.1	Verhuur- en beheerpartijen	12
2.5.2	Makelaars (verhuur)	14
2.5.3	Organisaties voor huurders en woningzoekenden	16
2.6	Discriminatie in de Koopsector	17
2.7	Groepsgesprekken met hypotheekverstrekkers en -adviseurs	18
2.7.1	Hypotheekverstrekkers	18
2.7.2	Hypotheekadviseurs	20
2.7.3	Makelaars (koop)	21
2.8	Discriminatie in de Sociale huursector	21
2.9	Groepsgesprekken met woningcorporaties en huurdersorganisaties	23
2.9.1	Woningcorporaties	23
2.9.2	Organisaties voor huurders en woningzoekenden	25
2.10	Samenvatting en conclusies	26
<b>3</b>	<b>Ervaren discriminatie</b>	<b>31</b>
3.1	Respons en onderzoeksgroep	31
3.2	Resultaten: ervaren discriminatie	32
3.3	Discriminatiegronden	32
3.4	Resultaten per woningmarktsector	35

3.4.1	De corporatiesector	36
3.4.2	Particuliere huursector	37
3.4.3	De koopsector	39
3.5	Conclusies	40
<b>4</b>	<b>Slaagkansen</b>	<b>41</b>
4.1	Theorie en model	41
4.2	Beschrijvende analyse van enkelvoudige relaties	42
4.3	Modelanalyse	44
4.3.1	Doorstromers	44
4.3.2	Starters	46
4.4	Conclusies	48
<b>5</b>	<b>Trends in discriminatiemeldingen in Zuid-Holland nog niet traceerbaar</b>	<b>49</b>
5.1	Wat kan er in theorie mee?	49
5.2	Resultaten	49
5.2.1	Cijfers niet beschikbaar per gemeente	49
5.2.2	Rotterdamse cijfers als verkenning	50
5.2.3	Ramingen zijn niet te bevestigen noch te ontkrachten	51
5.2.4	Visie van RADAR	52
5.3	Conclusies	52
<b>6</b>	<b>Conclusies</b>	<b>53</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Slaagkansen op de woningmarkt</b>	<b>56</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>95 % - betrouwbaarheidsinterval</b>	<b>59</b>

## 0 Samenvatting

Dit rapport doet verslag van het onderzoek naar discriminatie op de woningmarkt in Zuid-Holland. In dit onderzoek zijn verschillende kwalitatieve en kwantitatieve methoden met elkaar gecombineerd.

Op basis van de RIGO-enquête kan gesteld worden dat de ervaren discriminatie geldt voor circa tien op elke honderd zoekers. Deze zoekers hebben een incident meegemaakt dat gekoppeld kan worden aan een onderscheidend kenmerk van de zoekers. Leeftijd, afkomst en geslacht tellen; seksuele geaardheid, religie of handicap zijn verwaarloosbaar. Jongeren tot 30 jaar, mannen en met name mensen met een migratieachtergrond zeggen significant vaker zonder twijfel een ervaring van discriminatie te hebben gehad. Uit groepsinterviews met aanbieders op de woningmarkt blijkt dat aanbieders het bestaan van discriminatie op de woningmarkt erkennen, maar ze stellen ook dat de *schijn* van discriminatie kan ontstaan waar transparantie richting de woningzoekende ontbreekt. Ook geldt dat 'geoorloofd' onderscheid (naar bijvoorbeeld leeftijd) vaak ingebed zit in systemen op de woningmarkt, bijvoorbeeld wat betreft de hypotheekverstrekking, of in de toewijzingsregels van corporaties.

Wat betreft discriminatie op de woningmarkt is transparantie een thema van belang. Enerzijds wat betreft cijfermatige inzichten, anderzijds wat betreft het handelen van aanbieders op de koop-, particuliere huur- en sociale huurwoningmarkt. Voor Zuid-Holland zijn de exacte omvang en trends van discriminatie op de woningmarkt echter niet vast te stellen met landelijke verzamelde registraties van anti-discriminatievoorzieningen, de politie, het College voor de Rechten van de Mens of het meldpunt voor discriminatie op internet (MiND). Momenteel wordt daarom bestuurlijk ingezet om deze cijfers op gemeentelijk niveau toegankelijk te maken.

### Doel onderzoek

De provincie Zuid-Holland richt zich op een passend woningaanbod voor alle doelgroepen: starters, gezinnen, ouderen, doorstromers, studenten, arbeidsmigranten en statushouders. De provincie streeft naar 'een open en inclusieve samenleving met gelijke kansen voor iedereen, een samenleving waarin iedereen meetelt en meedoet'. Daarvoor is cruciaal dat mensen in gelijke gevallen gelijk behandeld worden en niet gediscrimineerd worden op grond van persoonlijke kenmerken die niet relevant zijn. Daarom moeten omvang, verklaringen en trends in beide aspecten in beeld gebracht worden. In dit onderzoek staat de vraag 'in hoeverre is er sprake van discriminatie op de woningmarkt in Zuid-Holland?' centraal.

Op landelijk niveau is het nodige onderzoek naar dit probleem uitgevoerd, maar systematisch onderzoek naar de situatie in Zuid-Holland ontbreekt. Daarom heeft de Provincie Zuid-Holland onderzoek laten doen naar discriminatie op de woningmarkt in haar eigen provincie. Ter beantwoording van deze hoofdvraag zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

1. Wat is de omvang van discriminatie op de woningmarkt in Zuid-Holland?
2. Is er een trend waarneembaar in discriminatie op de woningmarkt?
3. Welke bevolkingsgroepen betreft deze discriminatie?
4. Op welke manieren en door welke partijen wordt gediscrimineerd?

## Vele bronnen combineren is noodzakelijk

Om alle onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden is het onderzoek breed ingestoken. Verschillende kwalitatieve en kwantitatieve methoden zijn met elkaar gecombineerd. Dit zogenaamde 'mixed methods' onderzoek bestaat uit vijf onderdelen: literatuurstudie, interviews met deskundigen, groeps gesprekken met betrokken partijen, survey onder woningzoekenden naar ervaren discriminatie en de analyse van slaagkansen met het WoonOnderzoek Nederland 2018 (WoON).

Na de inleiding worden in vijf hoofdstukken de resultaten beschreven. In hoofdstuk 2 worden op basis van literatuur, interviews en groeps gesprekken de risico's op discriminatie op de woningmarkt in beeld gebracht, evenals de mechanismen die daarbij een rol spelen. Dit gebeurt voor alle drie de woningmarktsectoren; corporatie-huur, particuliere huur en koop. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de ervaringen van woningzoekenden rondom discriminatie voor de drie woningmarktsectoren in de provincie Zuid-Holland. Hoofdstuk 4 gaat in op de analyse van slaagkansen op de drie woningmarktsectoren met het WoON. Hoofdstuk 5 gaat in op de mogelijkheden om trends vast te stellen. Hoofdstuk 6 is concluderend en geeft een opsomming van uit dit onderzoek af te leiden factoren die discriminatie op de woningmarkt kunnen versterken.

## Surveydata toont harde ervaren discriminatie van 10 procent

Op basis van de enquête kunnen we twee ramingen maken van ervaren discriminatie bij het zoeken. De strenge raming gaat uit van een antwoord dat een incident zich heeft voorgedaan en dat dit incident volgens de respondent te maken heeft met discriminatie. Deze raming stelt dat ruim 10 op elke 100 zoekers discriminatie ervaart. De ruime definitie laat ook twijfel aan discriminatie toe bij een incident en stelt dat 40 van elke 100 zoekers discriminatie ervaart.

## Leeftijd, geslacht maar vooral migratieafkomst doen ertoe

Op de vraag welke bevolkingsgroepen getroffen worden door discriminatie geven zowel de enquête als de WoON-analyse van slaagkansen antwoorden. Uit de **enquête** blijkt dat de verklaringen voor de ervaren discriminatie liggen aan leeftijd, afkomst en geslacht. Significanter minder worden religie, seksuele oriëntatie en handicap genoemd.

We hebben al deze gronden ook per woningsector uitgesplitst. Religie, seksuele oriëntatie en handicap komen dan nauwelijks voor; de volgorde leeftijd, afkomst en geslacht blijven gelijk in de koop, corporatie en de particuliere huur. Op basis van steekproefaantallen is er geen significant verschil tussen drie sectoren. Uit deze vergelijkingen blijkt ook dat in alle sectoren de ervaren discriminatie waaraan mensen niet twijfelen het hoogste is bij afkomst, gevolgd door geslacht.

Bovenstaande uitkomsten worden wel anders beoordeeld door verschillende woningzoekenden. Jongeren tot 30 jaar melden significant vaker dan de andere leeftijdsgroepen dat ze geen twijfel hebben aan hun ervaren discriminatie. Zoekers met een migratieachtergrond melden zeven maal zo vaak dat hun achtergrond de oorzaak is (34% tegen 5% bij zoekers zonder migratieachtergrond). Mannen melden significant vaker dan vrouwen dat ze geen twijfel hebben bij hun ervaren discriminatie.

Uit de **WoON-analyse** van slaagkansen blijkt zowel voor doorstromers als voor starters dat de gemiddelde slaagkans voor de sectoren koop, corporatiehuur en particuliere huur niet alleen verklaard wordt door de logische intermediaire variabele inkomen. De effecten van geslacht en leeftijd zijn echter niet significant zoals wel blijkt uit de enquête. De verklaring voor de afwezigheid van een leeftijdseffect zit in het splitsen van de slaagkansdata voor starters en doorstromers. De verklaring voor het wegvallen van geslacht is niet duidelijk, maar hangt er mogelijk mee samen dat dit effect in de enquête al laag was. De migratiestatus zelf – geen, westers en niet-westers – heeft wel een extra effect op de kans van slagen.

Volgens het WoON 2018 waren in de periode voor de ondervraging circa 1.130.000 huishoudens zoekend. Daarvan zijn er 435.000 verhuisd ofwel hun slaagkans is 0,5. Het aantal starters is circa 257.000 huishoudens; hiervan zijn circa 174.000 verhuisd. Hun slaagkans is dus 0,7.

Doorstromende actief zoekende huishoudens met een niet-westerse migratieachtergrond hebben grosso modo een significant lagere verhuiskans, die verhoogt als wordt gekocht, maar daalt in de particuliere huursector. In de sociale huursector is geen effect te zien. De lagere verhuiskans in de particuliere huursector zou kunnen duiden op discriminatoire effecten.

Actief zoekende (startende) huishoudens met een niet-westerse migratieachtergrond hebben grosso modo een significant hoge verhuiskans. Die stijgt in de particuliere huursector en zeker met een hoger inkomen. Dit huursegment lijkt de enige waar deze starters kunnen verhuizen. De sociale huursector lijkt zeer ontoegankelijk te zijn. Mogelijk hangt dit samen met aspecten als inschrijfduur die onder andere groepen hoger is als gevolg van mogelijk betere kennis.

**Uit zowel de enquête als het WoON is er alle aanleiding om te veronderstellen dat migratieafkomst wel degelijk een significante rol speelt in de toegankelijkheid op de woningmarkt. Als minimum zou 10 procent kunnen worden aangehouden op basis van alleen de enquête.**

#### **Valide registratiedata ontbreken op gemeentelijke niveau waardoor heldere trends in omvang en oorzaken niet helder worden**

Mensen kunnen melding doen van discriminatie bij een antidiscriminatiebureau (ook wel antidiscriminatievoorziening, ADV), de politie, het College voor de Rechten van de Mens of het meldpunt voor discriminatie op internet (MiND). Het is echter gebleken dat de aangiftebereidheid bij deze instanties zeer laag is. Ook gelden er kanttekeningen bij de cijfers, zoals dat het mogelijk is dat één persoon meerdere meldingen kan doen over discriminatie bij huisvesting. De huidige manier van registreren van discriminatie op de woningmarkt is niet valide en betrouwbaar, zo meldt RADAR.

Ook werd gedurende de looptijd van het onderzoek duidelijk dat de verschillende organisaties die deze cijfers verzamelen op landelijk niveau nog geen eenduidige leveringsafspraken hebben kunnen maken om de uitkomsten op een lager ruimtelijk schaalniveau te leveren. Dit geldt zowel voor het provinciale schaalniveau als voor het niveau van regio's of gemeenten.

De combinatie van beide factoren betekent dat geen harde kwantitatieve onderbouwing te geven van de exacte omvang, oorzaken en trends. Een mogelijke oplossing is een permanente monitoring met mystery-calls.



### **Risicomijdende en onbedoelde discriminatie domineren en vragen om interventies**

De enquête en het WoON geven geen diepgaand inzicht in hoe er zou worden gediscrimineerd. Aangiftecijfers geven hier ook geen antwoord op, zoals hierboven aangegeven. We trekken de conclusies daarom op basis van bestaande onderzoeken en onze groeps gesprekken.

De literatuur noemt drie vormen van discriminatie: aversieve of taste-based discriminatie: discriminatie vanuit diepgewortelde afkeer tegen specifieke groepen; risicomijdende discriminatie vanwege risico's die de discriminerende partij met de betreffende groep associeert; en onbedoelde discriminatie die voortkomt uit geïnternaliseerde vooroordelen waarvan mensen zich niet bewust zijn.

Op basis van literatuur lijken de risicomijdende en onbedoelde varianten te domineren als verklaring voor ervaren discriminatie, rekening houdend met andere variabelen zoals inschrijftijd en vooral inkomen. Het gaat dus om het extra effect dat ook openbaar wordt uit de enquête en het WoON.

Versterkende effecten lijken te zijn: krapte op de woningmarkt; structurele kenmerken van de woonruimteverdeling en hypotheekverstrekking die kunnen zorgen voor een ervaren discriminatie; het deels ontbreken van een verdelingsstelsel van huurwoningen boven de liberalisatiegrens; een sterke toename van kleine verhuurders die anders werken en vaker niet-gecertificeerd werken dan de institutionele verhuurders; de combinatie van huurbescherming en geldende privacyregels voor huurders met risicomijdend gedrag van verhuurders; en positieve discriminatie ten aanzien van expats.

# 1 Inleiding

In Nederland moet iedereen 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.* Discriminatie wordt daarbij vaak gedefinieerd als het nadelig behandelen van personen op grond van kenmerken die in de context van de handeling niet relevant zijn. Volgens de wet is onderscheid op basis van de volgende **discriminatiegronden** expliciet verboden: leeftijd, seksuele gerichtheid, godsdienst, levensovertuiging, ras, geslacht (incl. zwangerschap), nationaliteit, handicap of chronische ziekte, politieke overtuiging, burgerlijke staat, soort contract (vast of tijdelijk) en arbeidsduur (fulltime of parttime werk)<sup>1</sup>.

Ondanks deze wetgeving komt discriminatie in Nederland in diverse sectoren van de samenleving voor. Ook op de woningmarkt, zo blijkt uit verschillende onderzoeken.

Wat betreft de woningmarkt stuurt de provincie Zuid-Holland op een passend woningaanbod voor alle doelgroepen: starters, gezinnen, ouderen, doorstromers, studenten, arbeidsmigranten en statushouders. De provincie streeft naar 'een open en inclusieve samenleving met gelijke kansen voor iedereen, een samenleving waarin iedereen meetelt en meedoet'. Daarvoor is cruciaal dat mensen in gelijke gevallen gelijk behandeld worden en niet gediscrimineerd worden op grond van persoonlijke kenmerken die niet relevant zijn. Op landelijk niveau is het nodige onderzoek naar dit probleem uitgevoerd, maar systematisch onderzoek naar de situatie in Zuid-Holland ontbreekt. Daarom heeft de Provincie Zuid-Holland onderzoek laten doen naar discriminatie op de woningmarkt in haar eigen provincie.

De kernvraag die in dit onderzoek centraal staat is: **in hoeverre is er sprake van discriminatie op de woningmarkt in Zuid-Holland?** Ter beantwoording van deze hoofdvraag zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

- Wat is de omvang van discriminatie op de woningmarkt in Zuid-Holland?
- Welke bevolkingsgroepen betreft deze discriminatie?
- Op welke manieren en door welke partijen wordt gediscrimineerd?
- Is er een trend waarneembaar in discriminatie op de woningmarkt?

De resultaten en antwoorden op deze vragen zijn beschreven in deze rapportage.

## 1.1 Onderzoeksopzet

Om alle onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden is het onderzoek breed ingestoken. Verschillende kwalitatieve en kwantitatieve methoden zijn met elkaar gecombineerd. Dit zogenaamde 'mixed methods' onderzoek bestaat uit zes onderdelen:

1. Literatuurstudie;
2. Interviews met deskundigen;
3. Groepsgesprekken met betrokken partijen;
4. Survey onder woningzoekenden naar ervaren discriminatie;
5. Trendanalyse o.b.v. discriminatiemeldingen;
6. Analyse van slaagkansen.

<sup>1</sup> Bron: <https://mensenrechten.nl/nl/de-nederlandse-wet-over-discriminatie>

## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden o.b.v. literatuur, interviews en groepsgesprekken de risico's op discriminatie op de woningmarkt in beeld gebracht, evenals de mechanismen die daarbij een rol spelen. Dit gebeurt voor alle drie de woningmarktsectoren; corporatiehuur, particuliere huur en koop. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de ervaringen van woningzoekenden rondom discriminatie voor de drie woningmarktsectoren in de provincie Zuid-Holland. Hoofdstuk 4 gaat in op de analyse van slaagkansen in de drie woningmarktsectoren op basis van het WoON. Hoofdstuk 5 gaat in op de mogelijkheden om trends vast te stellen. Hoofdstuk 6 is concluderend en geeft suggesties voor beleidsonderzoek voor de provincies, al dan niet in samenwerking met andere organisaties.

## 2 Risico's per woningmarktsector

**In dit hoofdstuk beschrijven we per sector van de woningmarkt de risico's op discriminatie en de mechanismen die daarbij een rol spelen.**

Daarvoor is gebruikgemaakt van wetenschappelijke literatuur en onderzoeksrapporten. Ter aanvulling op de literatuurstudie zijn interviews gehouden met drie deskundigen die eerder onderzoek hebben gedaan naar discriminatie op de woningmarkt:

- Anita Böcker (Radboud Universiteit Nijmegen), hoofdauteur van het rapport 'Discriminatie bij de verhuur van woningen?';
- Manuel Aalbers (KU Leuven), die eerder in Nederland onderzoek deed naar redlining op de hypotheekmarkt;
- Pieter-Paul Verhaeghe (Vrije Universiteit Brussel), die in Vlaanderen veel onderzoek doet naar discriminatie in de particuliere huursector.

### 2.1 Discriminatie in Nederland algemeen

Er worden regelmatig rapporten gepubliceerd door publieke instanties die aantonen dat discriminatie op allerlei terreinen van de maatschappij (arbeidsmarkt, woningmarkt, etc.) en op allerlei gronden (etniciteit, geslacht, etc.) blijvend plaatsvindt. Een jaarlijks overzicht over binnengekomen meldingen van discriminatie bij politie, anti-discriminatievoorzieningen en andere organisaties, laat voor de periode 2014-2019 een stabiel patroon van meldingen zien.<sup>2</sup> Meldingen vonden het meest plaats in de Randstad, met name in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. De meeste meldingen in 2019 over discriminatie hadden te maken met de volgende discriminatiegronden: herkomst, handicap/chronische ziekte, geslacht, seksuele gerichtheid en antisemitisme. De afgelopen jaren werd er het meest gediscrimineerd op grond van herkomst.

Registratiegegevens belichten slechts een deel van het fenomeen, omdat de meldingsbereidheid onder discriminatieslachtoffers laag is. Daar zijn volgens deskundige Anita Böcker verschillende redenen voor. Mensen twifelen vaak of ze echt gediscrimineerd zijn, of het is moeilijk aan tonen. Daarnaast zien ze vaak het nut niet in van melding maken. In het geval van de woningmarkt geldt dat de beoogde woning tegen die tijd al vergeven is. Het maken van een discriminatiemelding helpt je bovendien niet alsnog aan een woning. Zodoende is het maken van een discriminatiemelding vaak vooral iets wat je doet voor anderen, aldus Böcker.

Interessant is daarom het onderzoek van het Sociaal Cultureel Planbureau (SCP) naar *ervaringen* van discriminatie op basis van een steekproef (35.000 personen in 2018).<sup>3</sup> Het meest recente onderzoek toont aan dat in 2018 ruim een kwart van de Nederlandse bevolking discriminatie ervoer. Het SCP maakt in haar vraagstelling onderscheid tussen incidenten waarbij de respondent zeker weet dat er discriminatie plaatsvindt en gevallen waarover de respondent twijfelt. Als ook twijfelgevallen worden meegerekend, dan ging het in 2018 om 38 procent van de bevolking dat discriminatie ervoer of vermoedde.

<sup>2</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Politie & Art. 1 (2019) *Discriminatiecijfers in 2019*.

<sup>3</sup> Sociaal en Cultureel Planbureau (2020) *Ervaren discriminatie in Nederland II*.

## 2.2 Discriminatie op de woningmarkt

De genoemde onderzoeken vonden ook discriminatie op de woningmarkt. Zo had van de geregistreerde discriminatiemeldingen in 2019 4% te maken met huisvesting, overigens een daling ten opzichte van 2018.<sup>4</sup> Het SCP maakt in haar onderzoek onderscheid in sectoren. Volgens het bureau ervoer of vermoedde een derde van alle Nederlanders discriminatie bij het zoeken naar een huurwoning.<sup>5</sup> Op de koopmarkt ervoeren mensen minder discriminatie (11%). In het contact met een woningbouwcorporatie vermoedde 22% te zijn gediscrimineerd. Opvallend is dat het aantal discriminatie-incidenten bij het zoeken naar een huurwoning is verdubbeld sinds 2013. Op de koopmarkt en in contact met een woningbouwcorporatie is er sinds 2013 geen groei waarneembaar geweest in discriminatieregistraties.

Het SCP licht twee groepen uit die zich gediscrimineerd voelen op de woningmarkt. Mensen met een beperking voelen zich bij het verkrijgen van een hypotheek vaker gediscrimineerd dan mensen zonder een beperking (bijna vier keer zo vaak). Turkse en Marokkaanse Nederlanders voelen zich zowel bij het zoeken naar een huurwoning als bij het verkrijgen van een hypotheek vaker gediscrimineerd dan autochtone Nederlanders (twee keer zo vaak).

Bij het College voor de Rechten van de Mens is het aantal klachten over de woningmarkt relatief beperkt in vergelijking met andere terreinen, aldus Böcker die inzicht kreeg in de meldingen. Zoals gezegd worden er meldingen gemaakt over opvallende advertenties. Een aantal klachten gaat daarnaast over de discriminatie van gehandicapten. Verder worden er bijvoorbeeld klachten ingediend van mensen die zich achtergesteld voelen tegenover statushouders vanwege de quota die gemeenten hanteren, en van woonwaggebewoners om tekorten aan standplaatsen.

## 2.3 Mechanismen achter discriminatie

Waarom discrimineren mensen? De Belgische hoogleraar Verhaeghe, die veel onderzoek deed naar discriminatie op de private woningmarkt in zijn land, wijst op de veelvoorkomende gewoonte van mensen om in hokjes te denken en de eigen groep te bevoorstellen. Ook worden mensen beïnvloed door bijvoorbeeld berichtgeving in de media.<sup>6</sup> Op terreinen als de arbeidsmarkt en de woningmarkt waarbij de ene partij (de werkgever, of de hypotheekverstrekker of verhuurder) over de keuze beschikt om een schaars goed wel of niet aan een andere partij te verlenen (de sollicitant, de woningzoekende) is daarnaast sprake van een machtsrelatie die ruimte geeft voor discriminatie. Wanneer een verhuurder om een of andere reden over een negatief beeld van een bepaalde groepering beschikt, heeft hij zekere ruimte om ervoor te kiezen zijn woning niet aan een lid van die groepering te verhuren, ook al is hij daarmee in strijd met de grondwet.

Böcker e.a. (2019) noemen in hun onderzoek naar discriminatie op de particuliere verhuurmarkt in Nederland drie discriminatiemechanismen die op terreinen als de arbeidsmarkt of de woningmarkt in algemene zin een rol kunnen spelen<sup>7</sup>:

<sup>4</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Politie & Art. 1 (2019) *Discriminatiecijfers in 2019*.

<sup>5</sup> Sociaal en Cultureel Planbureau (2020) *Ervaren discriminatie in Nederland II*.

<sup>6</sup> Verhaeghe, P. (2017) *Liever Sandra dan Samira? Over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie*.

<sup>7</sup> Böcker, A., Terlouw A. & Özdemir E. (2019) *Discriminatie bij de verhuur van woningen?*

**1. Aversieve of taste-based discriminatie:** bepaalde groeperingen worden gediscrimineerd vanuit een diepgewortelde afkeer tegen de betreffende groepen. Verhaeghe geeft aan dat hierbij nog verder onderscheid gemaakt kan worden wat betreft de persoon die deze afkeer in een bepaalde situatie heeft. In het voorbeeld van de makelaar die een discriminerende huurdersselectie maakt, kan dat bijvoorbeeld voortkomen uit de eigen voorkeur, de voorkeur van zijn klant de verhuurder, of de voorkeur van de mensen in de buurt van de woning (of zijn perceptie daarvan).

**2. Risicomijdende discriminatie:** bepaalde groeperingen worden uitgesloten vanwege de risico's die de discriminerende partij met de betreffende groepering associeert. Dit wordt volgens Böcker e.a. (2019) door bijvoorbeeld werkgevers zelf vaak gezien als rationeel gedrag. Omdat ze maar beperkte informatie over afzonderlijke individuen hebben, baseren ze hun oordeel bij een sollicitatie (deels) op de kenmerken van de groep waartoe de kandidaat (in de ogen van de werkgever) behoort. Deze vorm van discriminatie wordt daarom ook wel statistische discriminatie genoemd.

**3. Onbedoelde discriminatie:** discriminatie die voortkomt uit geïnternaliseerde vooroordelen waarvan mensen zich niet bewust zijn. "In onderzoek naar de selectie van personeel is bijvoorbeeld vastgesteld dat vaak wordt gezocht naar iemand die 'in het team past'. Dan is de kans groot dat iemand met dezelfde of een vergelijkbare achtergrond als de meerderheid van de werknemers in het team wordt aangesteld" (Böcker e.a., 2019, p. 11). Andere factoren die tot onbedoelde discriminatie kunnen leiden zijn bijvoorbeeld stress of een (te) grote keuze aan kandidaten, aldus Verhaeghe. Verder kan het volgens Verhaeghe mogelijk zijn dat mensen, door een gebrek aan kennis van de anti-discriminatie wetgeving, zich niet bewust zijn dat ze mogelijk in strijd met die wetgeving handelen.

Uiteraard werken deze discriminatiemechanismen contextafhankelijk, met name het tweede (risicomijdende discriminatie). Een werkgever heeft immers met andere risico's te maken dan een particuliere verhuurder, die op zijn beurt weer andere risico's neemt dan een hypotheekverstrekker. Het is zinvol om die contextafhankelijke mechanismen in meer detail te analyseren omdat, zoals Böcker e.a. (2019) ook aangeven, inzicht daarin iets kan zeggen over welke instrumenten zouden kunnen werken om discriminatie tegen te gaan. Hieronder gaan we dan ook dieper in op de mechanismen (risico's) die een rol spelen in de drie sectoren van de woningmarkt: de particuliere huur, de koopmarkt en de sociale huur.

## 2.4 Discriminatie in de particuliere huursector

In recente Nederlandse onderzoeken naar discriminatie op de woningmarkt gaat de aandacht vaak uit naar de particuliere huursector. Door de relatieve vrijheid die verhuurders genieten in hun keuze voor een huurder, ligt het voor de hand dat er ruimte is voor discriminatie. Ook makelaars kunnen daarin een rol spelen. In 2018 toonde de Groene Amsterdammer via praktijktesten aan dat veel verhuurmakelaars bereid zijn om te discrimineren op migratie-achtergrond als verhuurders daar om vragen.<sup>8</sup> Bovendien bleken woningzoekenden met een niet-westerse naam vaker te worden afgewimpeld dan woningzoekenden met een Nederlandse naam. Recent heeft RIGO voor de gemeenten Amsterdam en Den Haag op basis van dezelfde methode onderzoek gedaan binnen de particuliere huursector en ook hier bleek discriminatie voor te komen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek in Den Haag

<sup>8</sup> De Groene Amsterdammer (28 maart 2018). *Onderzoek discriminatie op de woningmarkt: "Rachid is ook gewoon een nette jongen"*.

bleek dat woningzoekenden met een niet-westerse naam bij de toewijzing van een particuliere huurwoning regelmatig ongelijk worden behandeld ten opzichte van woningzoekenden met een Nederlandse naam: zij maken 19% meer kans om negatief gediscrimineerd te worden.<sup>9</sup> In Amsterdam is sprake van eenzelfde discriminatiegraad (19%) op basis van migratieachtergrond.<sup>10</sup>

Böcker e.a. (2019) geven in hun onderzoek naar discriminatie op de Nederlandse particuliere huurmarkt aan dat schaarste een belangrijke factor is in het versterken van discriminatie. In Nederland is een groeiende groep mensen aangewezen op de particuliere huur. Veel mensen verdienen te veel om in een sociale huurwoning van een corporatie te mogen wonen. Vanwege strengere hypotheekregels en stijgende huizenprijzen kunnen zij echter ook (nog) geen woning kopen of ze hebben simpelweg te weinig inschrijftijd opgebouwd, waardoor ze nog niet aan de beurt zijn voor een sociale huurwoning. Zeker in de Randstad kan van schaarste gesproken worden.

De aanhoudende vraag naar particuliere huurwoningen trekt veel particuliere beleggers aan, die opereren als kleine verhuurders met een aantal huurwoningen. Daarnaast zijn er professionele partijen zoals institutionele beleggers, die een grotere vastgoedportefeuille beheren. Veel verhuurders besteden de verhuur en het beheer van de woningen uit aan een vastgoedbeheerder of makelaar. Deze zoeken en screenen dan ook nieuwe huurders voor vrijgekomen woningen. In de particuliere huursector zijn er met andere woorden verschillende partijen die zouden kunnen discrimineren: kleine particuliere verhuurders (veelal particuliere beleggers), grote professionele verhuurders (veelal institutionele beleggers) en tussenpartijen als makelaars.

Böcker e.a. (2019) interviewden verhuurders en makelaars op de Nederlandse particuliere huurmarkt.<sup>11</sup> Ook de Belgische hoogleraar Verhaeghe deed onderzoek naar discriminatie op de particuliere verhuurmarkt.<sup>12</sup> Uit de onderzoeken zijn een aantal mechanismen te onderscheiden die leiden tot discriminatie door verhuurders (dan wel verzoeken tot discriminatie aan makelaars door verhuurders):

- **Krapte op de huurwoningmarkt:** zoals genoemd creëert een schaarste aan woningen situaties waarin discriminatie beter kan gedijen. Er is sprake van een ongelijke machtsrelatie tussen verhuurder en huurder. Naarmate verhuurders uit meer woningzoekenden kunnen kiezen, is er een grotere kans op discriminatie. Hierbij lijkt de kans op discriminatie volgens Böcker minder groot in de hogere huursegmenten: als iemand daar genoeg verdient om de woning te kunnen huren, zijn verhuurders sneller geneigd te denken dat het wel goed zit.

<sup>9</sup> Discriminatie op de Haagse woningmarkt: Praktijktesten in de particuliere huursector; RIGO, 8 februari 2021.

<sup>10</sup> Discriminatie op de Amsterdamse woningmarkt: Praktijktesten in de particuliere huursector; RIGO, 17 januari 2020.

<sup>11</sup> Böcker, A., Terlouw A. & Özdemir E. (2019) *Discriminatie bij de verhuur van woningen?*

<sup>12</sup> Verhaeghe, P-P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen.*

- **Toename van het aantal kleine verhuurders:** bij kleine verhuurders zou de kans op (bewuste of onbewuste) discriminatie groter zijn dan bij grotere, professionele verhuurders. Dit omdat ze geen geformaliseerd verhuurbeleid hebben en de keuze van een huurder een meer persoonlijke kwestie is; omdat de nadelen van een ‘verkeerde’ keuze groter zijn bij een kleiner woningbezit; en omdat ze een meer ‘emotionele’ band met hun woningen hebben. Sommige kleine verhuurders screenen de sociale media-accounts van potentiële huurders, wat volgens Böcker ook een discriminatierisico oplevert.
- **Ontbreken van een verdelingssysteem zoals in de sociale huur:** omdat in tegenstelling tot de corporatiesector de particuliere huursector geen verdelingssysteem kent met objectieve criteria, is het aannemelijk dat willekeur en dus discriminatie eerder plaatsvinden.
- **Huurdersbescherming en privacyregels:** de sterke rechtspositie van huurders in Nederland wordt door geïnterviewde verhuurders en makelaars genoemd als factor die tot discriminatie kan leiden. Verhuurders hebben beperkte mogelijkheden om een contract op te zeggen en mogen zonder toestemming van de huurder een woning niet betreden. Dat maakt het bijvoorbeeld lastiger om onrechtmatige bewoning, fraude of criminele activiteiten te constateren. Een gemeente kan een woning waar bijvoorbeeld een wietplantage is aangetroffen intussen voor een lange periode sluiten, wat voor de verhuurder huurdervering tot gevolg heeft. Dit maakt dat (met name kleine) verhuurders veel risico zien bij het kiezen van een huurder. Aan de andere kant is een huurder verplicht om goed huurschap te tonen en kan een huurder, wanneer een verhuurder voldoende dossier van overlast opbouwt, wel degelijk uitgezet worden.
- **Overheidssturing in de woonruimteverdeling:** in het onderzoek van Böcker e.a. vertellen respondenten dat overheidsregelgeving hen in hun ervaring soms aanzet tot discriminatie, met name wanneer het gaat om arbeidsmigranten. Zo kunnen er beleidsregels gesteld worden over het aantal arbeidsmigranten dat in een woning mag wonen. “Voor sommige verhuurders en makelaars kunnen deze regels – en de handhaving ervan – aanleiding vormen om maar helemaal niet meer aan Oost-Europeanen te verhuren”, aldus Böcker (p. 44), bijvoorbeeld uit angst dat de huurders de overbezettingsregels zullen overtreden met een boete voor de verhuurder tot gevolg.

Volgens Böcker is **risicomijding** bij dit alles de overkoepelende factor: verhuurders die discrimineren doen dat omdat ze bepaalde groepen associëren met bepaalde risico’s. Risico’s zijn het uitblijven van de huurbetaling en overlast, maar dus ook het overtreden van de Opiumwet of lokale bezettingsnormregels, met gevolgen voor de verhuurder.

Daarnaast zijn er ook enkele discriminatiemechanismen waar te nemen die specifiek een rol spelen bij makelaars. Verhaeghe e.a. vonden in een onderzoek naar discriminatie door verhuurmakelaars in Antwerpen aanwijzingen voor statistische discriminatie.<sup>13</sup> In buurten met reeds een hoger percentage etnische minderheden, neemt de uitnodigingskans van etnische minderheden toe en is er minder discriminatie. Een mogelijke verklaring hiervoor is het zogenaamde *steering*, waarbij etnische minderheden hoofdzakelijk informatie krijgen over huurwoningen die zijn gelegen in buurten met veel etnische minderheden. Dit kan komen door de overtuiging van de vastgoedmakelaar zelf, of kan ingegeven zijn door de verhuurder.

<sup>13</sup> Verhaeghe, P-P., Martiniello, B. & Ghekiere, A. (2020). *Discriminatie door makelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen: de nulmeting*.



Een andere bevinding is dat er in buurten met meer sociale woningen sprake is van minder etnische discriminatie. Hoe meer sociale woningen aanwezig zijn in een buurt, hoe hoger de uitnodigingskans van etnische minderheden. Dit kan volgens Verhaeghe e.a. duiden op statistische discriminatie door de verhuurmakelaar, waarbij een tekort aan informatie over een bepaalde etnische groep leidt tot een keuze op basis van een stereotype van die groep. Ook kan dit leiden tot uitsluiting van kandidaten op basis van vooroordelen over hun huurgedrag.

Uit het eerdergenoemde onderzoek van de Groene Amsterdammer komt verder naar voren dat verhuurmakelaars meegaan in verzoeken tot discriminatie, omdat zij opereren in een concurrerende markt en de opdracht niet willen verliezen.

Respondenten van Böcker e.a. (2019) noemen ook als factor de aanwezigheid van niet-gecertificeerde bemiddelaars. Omdat deze verhuurbemiddelaars niet aan opleidings- en kwaliteitseisen hoeven te voldoen en niet onder het oordeel van brancheorganisaties vallen, zouden ze volgens geïnterviewde makelaars mogelijk eerder bereid zijn om te discrimineren.

Tot slot speelt in sommige plaatsen, zoals in Den Haag, het risico op positieve discriminatie van expats. Het voortrekken van expats tegenover Nederlandse woningzoekenden is ook discriminatie (en vice versa). In 2010 is een makelaar veroordeeld door de Commissie Gelijke Behandeling voor het hanteren van een 'expats only'-vereiste. "Het criterium expat is indirect onderscheid makend naar nationaliteit omdat de groep expats in Nederland overwegend bestaat uit personen met een niet-Nederlandse nationaliteit", aldus de Commissie in haar oordeel.<sup>14</sup>

### Definities<sup>12</sup>

**Particuliere huursector:** het deel van de huurwoningmarkt dat niet door woningcorporaties wordt verhuurd. Het gaat dus om alle woningen die door particuliere verhuurders en professionele verhuurders worden verhuurd.

**Particuliere verhuurders:** verhuurders die hun eigen vermogen beleggen of laten beleggen voor de aankoop en verhuur van woningen. Ook wel particuliere beleggers genoemd.

**Professionele verhuurders:** verhuurders die op de verhuurmarkt beleggen met het vermogen van andere partijen, bijvoorbeeld pensioenfondsen. Vanwege de omvang van deze vermogens hebben professionele verhuurders doorgaans relatief grote verhuurportefeuilles. Ook wel institutionele beleggers genoemd.

## 2.5 Groepsgesprekken met partijen uit de particuliere huursector

Met betrekking tot de particuliere huursector zijn twee groepsgesprekken gevoerd: één met verschillende verhuur- en beheerpartijen en één met (verhuur)makelaars. Bij het laatste gesprek waren zowel huur- als koopmakelaars aanwezig.

### 2.5.1 Verhuur- en beheerpartijen

In het groepsgesprek met verhuur- en beheerpartijen geven de respondenten aan niet te herkennen dat er discriminatie voorkomt bij hun eigen achterban: professionele en (min of

<sup>14</sup> Zie ook PBL (2019) *Particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt*.

meer) grootschalig georganiseerde verhuurders. Een groot deel van deze verhuurders is aangesloten bij brancheorganisaties, die pleiten voor goed verhuurderschap. Binnen de brancheorganisaties wordt gepleit voor het gebruik van objectieve criteria bij selectie, die ook discriminatie moeten voorkomen. Er komen naar weten van de respondenten geen klachten over discriminatie binnen bij de achterban. Bij Vastgoed Belang (dat particuliere beleggers vertegenwoordigt) is daar geen specifiek aanspreekpunt voor, bij de IVBN (die institutionele beleggers vertegenwoordigt) wel.

De respondenten ontkennen niet dat discriminatie plaatsvindt op de woningmarkt, maar stellen wel dat niet alles wat op discriminatie lijkt ook discriminatie is. Ze wijzen op de **schaarste** op de woningmarkt, waarin concurrentie om woningen de schijn van discriminatie kan opwekken. 'De situatie nu is dat de vraag groter is dan het aanbod. Er vindt altijd selectie plaats. Op welke gronden dat is kan objectief zijn, maar iemand kan dat ervaren alsof hij of zij benadeeld wordt. Ieder neemt een eigen kader mee waarin je dingen beoordeelt. Er zijn nu meer afvallers op de woningmarkt, maar dat hoeft geen discriminatie te zijn.' Schaarste als verklaring voor het voorkomen van discriminatie is bekend uit de literatuur, maar de respondenten hanteren een ander perspectief. Schaarste leidt in hun ogen niet perse tot een groter risico op discriminatie, zoals de literatuur suggereert, maar tot een groter risico op de *suggestie* van discriminatie.

De respondenten geven aan dat situaties die discriminatie suggereren altijd kunnen voorkomen, maar ze wijzen dan vooral naar dat deel van de verhuurders dat niet aangesloten is bij een brancheorganisatie. Dit zijn veelal woningmarktbeleggers met een handvol woningen, 'nog geen 10'. Het idee dat met name kleine verhuurders **risicomijdend** handelen, zoals de literatuur suggereert, vinden de respondenten aannemelijk. 'Als je als kleine verhuurder drie woningen hebt en een slechte ervaring hebt, dan neem je dat mee in je volgende keuze voor een kandidaat.' Volgens de respondenten is het de vraag of risicomijdend gedrag onte-recht is, ook als het de *schijn* van discriminatie kan wekken. 'Je neemt je ervaring mee. Dat kan soms overkomen als discriminerend, terwijl dat niet de intentie hoeft te zijn van de verhuurder. Het risico zit erin om die risicovermijding altijd discriminatie te noemen.' Eén van de respondenten die de particuliere verhuurders vertegenwoordigt stelt: 'Je discrimineert ook op inkomen – of het nu een hoog of een laag inkomen is – en dat is objectieve discriminatie eigenlijk, en dat vinden we prima. Niet alle vormen van uitsluiting zijn negatief en moet je willen oplossen.' Waarmee natuurlijk niet gezegd is dat discriminatie op de verhuurmarkt helemaal niet voorkomt, stellen de respondenten.

Door de manier waarop **verhuurders beperkt worden door regelgeving** kunnen ze eerder geneigd zijn tot discriminatie als gevolg van risicomijding, geeft een respondent aan. Dit komt ook terug in de literatuur. Het voorbeeld uit het onderzoek van Böcker e.a. (2019), van verhuurders die terughoudend zijn om aan arbeidsmigranten te verhuren uit angst dat de bezettingsnorm door de huurders wordt overschreden, wordt herkend. Een ander voorbeeld is de Opiumwet, waarmee de gemeente een verhuurpand mag sluiten waar bijvoorbeeld een wietplantage gehouden wordt, terwijl de verhuurder bij wet niet zijn panden niet mag betreden om daarop te controleren. Wanneer een verhuurder vervelende ervaringen heeft gehad met dit soort situaties, 'gaat hij anders naar aspirant-huurders kijken', aldus een respondent. 'Denk hierbij aan schades die ruim boven de € 10.000 per geval uitkomen. Deze schade is niet te verhalen op enige verzekering en alleen theoretisch op de huurder, maar in de praktijk lukt dit ook niet. Daar bovenop sluit de burgemeester vaak ook nog voor enige

maanden tot een jaar het pand, waarbij in die maanden geen huurinkomsten kan plaatsvinden', vertelt de respondent. Het kan ook de beslissingen van andere verhuurders beïnvloeden, wanneer ze van collega's over dit soort voorvallen te horen krijgen.

Om de schijn van discriminatie te voorkomen, pleiten de respondenten voor **transparante selectieprocessen** die gebruikmaken van objectieve criteria en uitlegbaar zijn aan de huurder. 'Je moet gewoon aan minimale inkomenseis voldoen en je stukken moeten op orde zijn, transparant, en dan is het wie het eerst komt, wie het eerst maalt.' Zo gaan de professionele partijen volgens de respondenten ook te werk, waardoor het risico op discriminatie (of de schijn ervan) minimaal is. Hiermee adresseren ze een valkuil die in de literatuur wordt genoemd, namelijk dat de relatieve vrijheid van particuliere verhuurders om naar eigen inzicht huurders te selecteren ruimte voor discriminatie creëert.

Verder vertellen de respondenten wat betreft de **preventie van discriminatie** dat ze regelmatig aandacht geven aan discriminatie onder hun achterban. In nieuwsbrieven, ledenmagazines en werkgroep vergaderingen komt het onderwerp aan bod. Grotere professionele partijen (met '50 woningen of meer') in de vrijehuurmarkt zetten zich in voor de verspreiding van Goed Verhuurderschap en de professionalisering van de verhuurmarkt, en hanteren gedragscodes zoals die van Vastgoed Belang, IVBN en VGM NL, die 'zorgvuldig, ethisch en bonafide' handelen voorschrijven.

Op hoe kleine verhuurders handelen, hebben de respondenten beperkt zicht. De respondenten benadrukken dat de brancheverenigingen voor particuliere verhuurders maar een **beperkt deel van alle particuliere verhuurders vertegenwoordigen**, 'met name dat deel dat van goede wil is, en in dat opzicht vergelijkbaar met institutionele beleggers', aldus een respondent. Hoe je discriminatie onder de niet-aangesloten partijen kan voorkomen vinden ze dan ook moeilijk te zeggen.

Volgens de respondenten **bepalen de excessen van malafide partijen de beeldvorming van de hele particuliere huurmarkt**. 'Een kleine groep verpest de beeldvorming voor alle goede verhuurders' en die beeldvorming wordt 'ten onterechte op alle particuliere verhuurders geprojecteerd'. Dat terwijl '80% of meer van de particuliere verhuurders goede en welwillende verhuurders' zijn. De respondenten die professionele verhuurders vertegenwoordigen beschouwen hun achterban als een aparte groep en associëren zich niet met het negatieve imago dat over de (overige) particuliere verhuurders heerst.

Tot slot stelt een respondent dat niet alleen Goed Verhuurderschap, maar ook **goed huurderschap** van belang is, en dat er meer aandacht zou mogen zijn voor hoe huurders zich gedragen. Een respondent vertelt: 'Helaas komt het met regelmaat voor dat huurders voor duizenden euro's aan schade achterlaten die niet of zeer moeilijk te verhalen zijn. Risico's die niet-institutionele verhuurders moeilijk kunnen dragen. Dat is in feite waar dit om gaat. Bij bijvoorbeeld een paspoort "goed huurderschap" zouden risico's op onverhaalbare schade klein zijn en dus een eventuele kans op discriminatie verkleinen.'

### 2.5.2 Makelaars (verhuur)

De geïnterviewde makelaars herkennen nagenoeg allemaal het voorkomen van discriminatie in de vrije huursector. Ze krijgen er geen concrete klachten over binnen, maar zijn bekend met de onderzoeken die het probleem aantonen. In november 2020 is daarnaast een makelaar veroordeeld voor discriminatie door de tuchtraad en daarvoor beboet.

De respondenten spreken de hoop en het vermoeden uit dat makelaars die zijn aangesloten bij één van de drie brancheorganisaties (NVM, VBO en Vastgoedpro) minder discrimineren. De organisaties vertegenwoordigen echter maar zo'n 30 procent van de markt.

Waar sommige respondenten het moeilijk vinden te begrijpen **waarom makelaars discrimineren**, kunnen andere zich dat wel voorstellen. Vooral wanneer een makelaar beginnend is en financieel nog niet sterk in zijn schoenen staat. 'De makelaar runt een onderneming en heeft een economisch belang. Als je niet ingaat op een discriminatoir verzoek van de verhuurder, gaat het bedrag van de verhuurder naar iemand anders of doet hij het zelf. Dan kan je naar je geld fluiten. Als je onderneming er goed voorstaat, sta je misschien sterk in je schoenen, als dat niet zo is of je bent startend, dan sta je minder sterk in je schoenen. Dan ga je wel aan die wens tegemoetkomen.'

Net als de vrijhuurpartijen pleiten de makelaars voor **transparantie bij de selectie** van huurders en het gebruik van **objectieve criteria**. Zonder die duidelijkheid kan de schijn van discriminatie ontstaan, aldus de respondenten. 'Mensen kunnen makkelijk klagen maar moeten ook weten waarom ze het niet geworden zijn. Als je dat niet weet, kan je op discriminatie uitkomen als verklaring.' Een gebrek aan transparantie zorgt voor wantrouwen. 'Als je niet weet waarom je bent afgewezen, kan je ook niet goed weten of je bent gediscrimineerd. Dat maakt mensen wantrouwend naar elkaar.'

Zodra het selectieproces op die transparante manier in elkaar zit, kun je ontdekken waar de 'angel' van het discriminatieprobleem zit, verklaren ze. Nu is die volgens een respondent nog moeilijk te ontwaren. 'Als we die objectieve selectiecriteria helder hebben, transparant communiceren en de uitkomst zijn drie dezelfde kandidaten en in het laatste stap vindt nog discriminatie plaats, dan hebben we al zoveel opgelost. Dan weten we waar te kijken, zoeken en te berechten. We zitten nu nog in te modderig water.'

Wanneer het voorbeeld van de positieve discriminatie van **expats** ter sprake komt ('expats only'-verhuur), blijkt het nog best ingewikkeld te zijn hoe je daar als makelaar mee om moet gaan. 'Het is toch legitiem om te zoeken naar een huurder die tijdelijk verblijft? Dan kom je dus op expats uit. Er zijn legitieme redenen om een expat te willen,' verklaart een makelaar. Volgens een andere makelaar is het wel mogelijk om de expatmarkt specifiek te bedienen, maar dan moet het wel op de goede manier gebeuren. 'Ga met bedrijven, universiteiten, et cetera een overeenkomst aan en zodat zij dat regelen, dat het voor een groep is.' Als een woning in principe open is voor de hele markt, maar er wordt een 'expats only'-vereiste gehanteerd, dan is dat juridisch problematisch. Dat het voortrekken van expats wrevel oproept, is volgens een respondent niet verbazingwekkend in tijden van schaarste. 'Als Nederlanders in wachtrijen staan en dan lezen van: ik mag op deze advertentie niet reageren want ik ben geen expat, dan komt daar maatschappelijke verontwaardiging van.'

De drie brancheorganisaties zijn **bewust bezig met het voorkomen en tegengaan van discriminatie**. Ze geven er aandacht aan in nieuwsbrieven, webinars en bijeenkomsten rond goed verhuurderschap en hanteren ertecodes. 'We zijn er continu mee bezig,' verklaart een respondent.

Het probleem is alleen dat deze **zelfregulering** maar beperkte kracht heeft, omdat zo'n 70 procent van de makelaars niet is aangesloten bij een van de organisaties. 'We willen best permanente educatie aan huurmakelaars aanbieden. En dan bijvoorbeeld een discriminatietraining, zoals dat bij de politie gebeurt. Maar aan wie gaan we dat nu aanbieden?' De groep niet-aangesloten makelaars is vaak lastig te bereiken. Als iemand binnen de brancheorganisatie wordt uitgesloten wegens slecht gedrag, sluit die zich bovendien aan bij de niet-

aangesloten meerderheid. ‘Dan roei je achteruit. Voor de eigen vereniging kan je zeggen: je kwaliteit wordt beter want je bent een rotte appel kwijt, maar de discriminatie pak je dan niet aan.’

De respondenten zijn dus voorstanders van **overheidsregulering**. Ze zijn daarbij wel kritisch op wat er nu vanuit de rijksoverheid gebeurt. Zo hebben ze bedenkingen bij de ‘strafvergunning’ bedacht door het Ministerie van BZK. Daarbij krijgen makelaars die de fout in zijn gegaan een vergunning, die kan worden ingetrokken als ze opnieuw een misstap maken. Volgens een van de respondenten is dit een soort *naming and faming*: met name buitenlandse woningzoekenden zullen volgens hem de vergunning associëren met iets positiefs, en daardoor juist naar de overtredende makelaars toestappen. Ook vinden de respondenten dat malafide makelaars in dit systeem nog te veel waarschuwingen krijgen. Op **lokale initiatieven** van gemeenten tegen discriminatie is een respondent ook kritisch: die kunnen tot een waterbedeffect leiden, waarbij de discriminerende makelaars zich uit de gemeente verplaatsen.

Het punt van overheidsregulering die discriminatie juist aanwakkert wordt ook besproken. Er wordt bijvoorbeeld gewezen naar de Rotterdamwet<sup>15</sup>, waarmee gemeenten eisen kunnen stellen aan woningzoekenden die in bepaalde gebieden willen gaan wonen (bijvoorbeeld een bepaald inkomensniveau, of het niet hebben van een criminele achtergrond). ‘Vraag is of makelaars daar niet haast worden gedwongen om te discrimineren. Weliswaar met goede bedoelingen, maar het doel heiligt niet de middelen.’ In brede zin is het woningbeleid van de overheid ten aanzien van de woningschaarste ook een factor, aldus een respondent. ‘Het tekort aan woningen is perverse prikkel in de markt die tot allerlei excessen leidt.’

### 2.5.3 Organisaties voor huurders en woningzoekenden

De respondenten van de organisaties voor huurders en woningzoekenden herkennen het bestaan van discriminatie op de particuliere verhuurmarkt, maar meer vanuit het nieuws en gepubliceerde onderzoeken daarover dan vanuit hun eigen praktijk. Ze krijgen er niet veel meldingen over, ‘omdat mensen er niet bij aan tafel zitten als er een afwijzing wordt gemaakt. Degene die de woning niet krijgt omdat de verhuurder geen vervelende eetluchtjes in huis wil, krijgt dat niet te horen’.

Volgens respondenten is de particuliere huurmarkt een minder **transparant systeem**, anders dan de corporatiesector met haar geobjectiveerde toewijzingssystemen. Een van de respondenten geeft aan dat het hem niet is opgevallen dat grotere (professionele) verhuurpartijen een objectiever toewijzingssysteem hanteren dan kleine (particuliere) verhuurders. Ook als dat wel het geval is, geeft hij aan, ‘dan is dat systeem (in tegenstelling tot de woningverdeelssystemen van corporaties) niet gecontroleerd door de huisvestingswet en een lokale en regionale huisvestingsverordening. Daarmee is het niet onderhevig aan enige publieke controle, de geclaimde objectiviteit neem ik daarom met een flinke korrel zout’.

De respondenten vinden dat verhuurders vaak te ver gaan met **screenen** en te veel mogelijkheden daartoe hebben. ‘Alle verhuurders, ook particuliere, zijn heel bang voor wietplantages. Want de verhuurder kan aansprakelijk gesteld worden door de rechtbank. Bovendien is het houden van een wietplantage in een vaak dicht bewoonde omgeving erg brandgevaarlijk. Daarom wordt hier hard op gescreend bij een nieuwe verhuring. En zo ontstaat er een

<sup>15</sup> Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

controledrang die wat mij betreft soms doorslaat en ook mensen treft die je niet zou moeten treffen. Ik snap dat je criminelen wil weren, maar het heeft negatieve gevolgen.'

De verhuurders gaven in hun groeps gesprek eerder aan dat de manier waarop **regelgeving hun handelen beperkt**, hen eerder geneigd kan maken tot discriminatie. Bijvoorbeeld omdat ze de woning niet mogen betreden om te controleren op wietplantages. Maar de respondenten van de huurdersorganisaties vinden dat geen reden om verhuurders meer vrijheden te geven. 'Alsjeblieft niet meer vrijheid. We kennen dit uit de anti-kraak, waar geen huurderscontracten worden gebruikt maar gebruikscontacten. Dan zijn er beheerders of verhuurders die zo naar binnen kunnen stappen. Dat moet je niet willen.' Ze herkennen verder geen andere voorbeelden van beperkend overheidsbeleid dat verhuurders aan zou kunnen moedigen tot discriminatie, zoals dat bezettingsnormen verhuurders minder geneigd zou maken om arbeidsmigranten te huisvesten.

Het voortrekken van **expats** gebeurt volgens de respondenten 'zeker'. Ze zien echter geen voorbeelden van mensen die een woning mislopen omdat die aan expats wordt verhuurd. 'Maar misschien is het ook dat mensen dat dan niet doorhebben dat ze worden afgewezen tegenover expats.'

De organisaties doen deels mee aan de overleggen rond goed verhuurderschap, maar daarbij zijn ze **niet sterk betrokken bij het thema discriminatie**. Voor zover ze bezig zijn met discriminatie, gaat het meer om de interne diversiteit van huurdersverenigingen. In overleggen met huurteams in Nederland gaat het ook eigenlijk niet over discriminatie op de woningmarkt, aldus een respondent.

Het is moeilijk iets aan discriminatie op de woningmarkt te doen, volgens een van de respondenten. 'Ik kom niet veel verder dan *mystery guest*-onderzoeken en praktijktesten. Dat is de enige manier om moedwillige discriminatie aan te kunnen tonen. Het grote probleem zit hem in het feit dat de afweging wordt gemaakt op het moment dat het slachtoffer er niet bij aanwezig is en het **moeilijk te bewijzen** is dat het zo is.' Een andere respondent oppert dat er **onafhankelijk toezicht** zou moeten zijn op particuliere verhuurders. Nu hebben veel verhuurders minder dan 25 verhuureenheden en zijn ze zodoende niet verplicht om een huurdersvertegenwoordiging te hebben. Een **verhuurdersvergunning** zou ook effect kunnen hebben. 'Als er is aangetoond dat een verhuurder discriminerende criteria gebruikt bij woningtoewijzing of bij bejegening van de huurder, dat zou dat een aanleiding moeten zijn om de vergunning in te trekken.' Ook dan blijft het probleem van het aantonen van discriminatie.

## 2.6 Discriminatie in de Koopsector

Ook in de koopsector kan discriminatie voorkomen. Het centrale mechanisme is hier het risicomijdend gedrag van hypotheekverstrekkers. In de koopsector ligt het risico namelijk bij de hypotheekverstrekker, omdat hij een financieel risico neemt door een lening te verstrekken aan de hypotheekaanvrager. Hierin verschilt de koopsector dus van de particuliere huursector, aangezien het risico voor de eigenaar van de woning grotendeels afwezig is.

Om zijn risico te beperken, eist een hypotheekverstrekker dat een hypotheekaanvraag voldoet aan bepaalde acceptatiecriteria. Naast het inkomen, onderpand of betalingsgedrag, kan ook de postcode een rol spelen. In het meest extreme geval kan dit leiden tot *redlining*,

zoals Aalbers beschrijft.<sup>16</sup> Hierbij voldoet de hypotheekaanvraag aan alle acceptatiecriteria, maar wordt de aanvraag toch afgewezen vanwege de postcode van de woning. De buurt van de postcode zou voor de hypotheekverstrekker (te) risicovol zijn. De verstrekker verwacht bijvoorbeeld dat de woningprijzen er zullen dalen, of ziet dat er relatief veel huishoudens wonen die hun lening niet (op tijd) afbetalen.<sup>17</sup> Bovendien staan er in deze buurten vaker huurwoningen en worden er relatief weinig koopwoningen verkocht. De onbekendheid maakt het voor de verstrekker moeilijker om de executiewaarde (marktwaarde)<sup>18</sup> van een woning te berekenen. Dit is dus een vorm van statistische discriminatie: een hypotheekverstrekker verbindt bepaalde postcodes met bepaalde (financiële) risico's. Aalbers laat zien dat deze vorm van hypotheekuitsluiting geregeld in Nederland voorkomt. Het treft overigens zowel de verkoper als de potentiële koper.

Dit onderscheid op financiële risico's kan bovendien (indirect) de vorm aannemen van discriminatie op andere gronden. Een nadere analyse van wijken in Rotterdam en Den Haag die als 'minder' worden gezien door hypotheekverstrekkers toont aan dat dit wijken zijn waarin een hoog percentage van de bewoners een migratie-achtergrond heeft. "Hiermee is niet gezegd dat het aandeel etnische minderheden de reden is voor een hypotheekverstrekker om geen of minder snel hypotheek te verstrekken," schrijft Aalbers (2007, p. 27). "Het is echter wel zo dat etnische minderheden zwaarder worden getroffen door het verscherpte acceptatiebeleid omdat zij verhoudingsgewijs vaker in deze wijken wonen."

Volgens Aalbers is in dit verband is ook de methode *credit scoring* van belang. Credit scoring wordt door verstrekkers gebruikt om de risico's van een hypotheekaanvraag in te schatten. Het systeem is geautomatiseerd en bevat ingebouwde *checks*: verschillende beoordelingsfactoren worden in het systeem bekeken en met elkaar 'gewogen'. Volgens Aalbers is het systeem gebaseerd op algoritmes, die vaak complex zijn en moeilijk te controleren. Als een aanvraag ergens afwijkt, gaat er een belletje af en wordt deze met de hand gecontroleerd. Deze aanvraag valt in het 'grijze gebied' van het systeem: de aanvraag wordt niet gehonoreerd, maar ook niet afgewezen. Volgens Aalbers ligt in dit gebied een verhoogd risico op discriminatie.

## 2.7 Groepsgesprekken met hypotheekverstrekkers en -adviseurs

Met betrekking tot de koopsector zijn drie groepsgesprekken gevoerd: één met hypotheekverstrekkers, één met hypotheekadviseurs en één met makelaars. Bij het laatste gesprek waren zowel huur- als koopmakelaars aanwezig.

### 2.7.1 Hypotheekverstrekkers

De geïnterviewde hypotheekverstrekkers ontkennen niet dat discriminatie in het proces van hypotheekverstrekking voor kan komen. Wel vinden de respondenten het belangrijk om te benoemen dat het proces van hypotheekverstrekking al snel **als discriminerend kan worden**

<sup>16</sup> Aalbers, M. (2010). *Redlining: terug van weggeweest* <https://www.nemokennislink.nl/publicaties/redlining-terug-van-weggeweest/>

<sup>17</sup> Aalbers, M. (2007). *Hypotheeklening moeilijker in gekleurde wijken*, Rooilijn Jg. 40 / Nr. 1 / p. 22

<sup>18</sup> De executiewaarde van een woning geeft aan wat een woning zou moeten opleveren bij gedwongen verkoop, in de minst ongunstige omstandigheden. Sinds 2013 wordt niet meer gesproken van een executiewaarde, maar wordt gekeken naar de marktwaarde van een woning.

**ervaren, terwijl het geen discriminatie is.** Het is het protocol van een verstrekker om een risico-inschatting te maken op basis van kredietwaardigheidsbeoordelingen. ‘We proberen de goede en slechte debiteur van elkaar te scheiden. Alleen dat is dan een discriminatie die geoorloofd is. Dat doen we met elementen als: ben je een veel-lener, betaal je je rekeningen goed, wil je ten opzichte van je inkomen veel lenen of is je dienstverband bestendig?’.

Een voorbeeld van zulke **geoorloofde discriminatie**, die als discriminatie kan worden ervaren, is volgens de respondenten leeftijdsdiscriminatie. ‘Iemand van veertien jaar krijgt geen hypotheek, net als iemand van negentig jaar. De risico-inschatting is dat iemand van veertien jaar nog niet handelingsbekwaam is om een lening aan te gaan, en iemand van negentig jaar kan deze mogelijk niet op tijd terugbetalen.’ Een ander voorbeeld is de randvoorwaarde dat de hypotheekgever begrijpt wat de consequenties zijn van een hypotheek, voordat hij of zij tekent. Iemand die niet in staat is deze informatie te begrijpen, krijgt geen hypotheek en kan zich om deze reden gediscrimineerd voelen.

Een groot deel van het proces van hypotheekverstrekking is volgens de respondenten **geautomatiseerd**. Voor zover bekend is dit systeem van *credit scoring* volgens de respondenten niet zelflerend. In het systeem zijn de acceptatiecriteria van de bank opgenomen. Als een aanvraag afwijkt, wordt hier extra aandacht aan besteed. Een medewerker bekijkt of de gegevens in samenhang zijn en beziet of de aanvraag op een andere manier verantwoord kan worden geregeld. Als een aanvraag afwijkt, komt dit volgens de respondenten vaak door een combinatie van factoren, bijvoorbeeld een hoge lening t.o.v. van het inkomen met een hoop openstaande leningen of een registratie bij het Bureau Krediet Registratie. Als wel aan de acceptatiecriteria wordt voldaan, is het niet de bedoeling dat een medewerker persoonlijk een aanvraag bekijkt (hoewel dit per bank anders kan zijn).

Het fenomeen **redlining** kennen de respondenten. Hoewel het verboden is om postcodes mee te nemen in acceptatiecriteria, kan er volgens hen nog wel een vorm van **redlining** plaatsvinden via de minimale marktwaarde voor een onderpand (voorheen bekend als de executiewaarde). Het hanteren van een minimale marktwaarde voor een onderpand kan er indirect toe leiden dat er in bepaalde buurten of postcodegebieden geen hypotheek wordt verstrekt, omdat de woningen daar een te lage waarde hebben. Zo kunnen hypotheekaanvragers uit buurten met lage woningprijzen worden uitgesloten. Het is hierbij van belang om te vermelden dat sommige hypotheekverstrekkers zich vanuit commercieel oogpunt op een bepaald marktsegment richten. De producten die ze hierbij ontwikkelen kunnen als discriminerend worden ervaren, bijvoorbeeld omdat zij zich richten op een hoger marktsegment.

Volgens de respondenten wordt met **checks en balances** het beleid van verstrekkers en hun producten continu geëvalueerd, aangepast en verbeterd, zodat deze aansluiten op de huidige wet- en regelgeving en de economische situatie op dat moment. De risico's op discriminatie worden volgens de respondenten hier ook in meegenomen.

Tot slot benoemen de respondenten het belang van de **hevige concurrentie** onder hypotheekverstrekkers. ‘Een huis is schaars, maar de hypotheek niet. We ervaren veel concurrentie.’ Hypotheekverstrekkers zouden hierdoor volgens de respondenten geen belang hebben om (onnodige) drempels op te werpen in het proces van hypotheekverstrekking. ‘Het is eerder knokken of je een hypotheek wel kan doen of niet kan doen.’ Dit zou de kans op discriminatie verkleinen.



### 2.7.2 Hypotheekadviseurs

De geïnterviewde hypotheekadviseurs herkennen nagenoeg allemaal het voorkomen van discriminatie tijdens het proces van hypotheekverstrekking, maar suggereren, net als de geïnterviewde hypotheekverstrekkers, dat dit **in het wettelijke systeem zit inbegrepen**. 'Niemand zal opzettelijk discrimineren, maar binnen wettelijke normen gebeurt het een en ander dat een discriminerende uitwerking heeft.' Ook in dit gesprek wordt het voorbeeld van leeftijdsdiscriminatie aangehaald: 'Op oudere leeftijd geef je minder snel een hypotheek dan op jongere leeftijd. Wij vinden dat normaal en beschouwen dat niet als discriminatie. Ik kan me voorstellen dat je dat als buitenstaander wel discriminatie vindt.'

Hierop inhakend komen de respondenten met andere voorbeelden van wet- en regelgeving die als discriminatie kunnen worden ervaren: 'De beroemdste vorm van discrimineren is volgens mij het tijdelijke contract en het vaste contract. Iemand die een tijdelijke aanstelling heeft voelt zich in de regel achtergesteld op degene die een vast contract heeft.' Dit zou ook gelden voor zelfstandigen ten opzichte van niet-zelfstandigen. Ook beleidsdoelstellingen van hypotheekverstrekkers of het zich willen richten op een bepaald marktsegment zouden discriminatie in de hand werken: 'Als je zegt: wij financieren alleen woningen die duurzaam zijn, dan discrimineer je om woningen. En die duurzame woningen kunnen vaak alleen rijkere mensen betalen.'

Een ander voorbeeld zijn de hypotheekadvieskosten die sinds 2013<sup>19</sup> niet meer kunnen worden opgenomen in de hypotheek. 'De wetgever heeft bepaald dat de klant alle kosten van de adviseur zelf moet betalen, het kan niet geleend worden. Consumenten die dat advies niet kunnen betalen stel je niet in de gelegenheid om hiervan te profiteren. Je maakt het bevolkingsgroepen moeilijker om onafhankelijk advies in te winnen. Het is een spel voor de meer welvarende klant. Dat was vroeger niet het geval. Toen was het een keuze ook ten aanzien van onderhoud en nazorg.'

In het gesprek vraagt een respondent naar het **belang** dat een hypotheekadviseur zou kunnen hebben om te discrimineren. Een respondent reageert hierop vanuit zijn eigen ervaring als bankadviseur en onafhankelijk tussenpersoon: 'Vooral de ontzettende bureaucratie en de schijven waarover beslissingen moesten worden genomen zorgden er bij mij voor dat ik bij sommige klantsituaties zweetdruppels kreeg en dacht: dit moet over vier lagen heen, hoe moet ik dat verantwoorden? Dan heb je al snel de neiging: hier ga ik mijn handen niet aan branden.'

Een andere mogelijkheid is dat adviseurs complexe hypotheekaanvragen afwijzen vanwege **drukke**: 'Op dit moment hebben bijna alle adviseurs het heel druk. De vergoeding die zij vragen is voor iedereen ongeveer gelijk en dat betekent dat niet iedereen zit te wachten op hele complexe aanvragen. Dat is een tijdelijk markteffect.' Niet elke respondent is het hier echter mee eens, je kunt daar netjes het tarief op afstemmen en volgens sommige respondenten is het bovendien leuk om te doen. Desalniettemin bestaat er dus een risico dat klanten die veel werk en 'gedoe' op kunnen leveren voor een hypotheekadviseur, daardoor benadeeld worden.

Nagenoeg alle respondenten herkennen het fenomeen **redlining**, op één respondent na. Hoewel redlining verboden is, kan een respondent zich voorstellen dat het nog steeds kan

<sup>19</sup> Provisieverbod (2013)

voorkomen door het hanteren van een minimale hypotheeksom. 'Je sluit bepaalde doelgroepen of gebieden hiermee uit, mooi verpakt in een acceptatiekader.' Door één van de respondenten wordt het begrip *yellowlining* naar voren gebracht. Bij *yellowlining* wordt een hypotheekaanvraag niet afgewezen op basis van de postcode, maar worden er extra eisen gesteld aan de hypotheek, zoals een hoger rentepercentage. Het risico hierop ligt volgens de respondenten echter voornamelijk bij de hypotheekverstrekkers.

Er komen naar weten van de respondenten geen **meldingen** binnen van discriminatie bij hypotheekadvies, maar daar is ook geen specifiek aanspreekpunt voor. 'Discriminatie is geen item, we gaan ervanuit dat het er niet is. Het leeft niet, we roepen het niet op, het wordt niet gemeld. De vraag is of dat moet.' Op de vraag of de risico's op discriminatie in de hypotheeksector worden beperkt of bewaakt, geeft dezelfde respondent later in het gesprek aan dat er wel een aanspreekpunt is. 'Alle financieel adviseurs<sup>20</sup> zijn verplicht aangesloten bij een geschillencommissie, bevoegd om klachten over discriminatie in behandeling te nemen. Er is een overkoepelende organisatie die bij bindend advies een uitspraak kan doen. Er is een organisatie waar klanten zich toe kunnen wenden. Ze hebben een website met een uitsprakenregister, allemaal openbaar.'

### 2.7.3 Makelaars (koop)

Op de vraag of er discriminatie door makelaars in de koopsector plaatsvindt, geeft een respondent aan dat discriminatie in de koopsector vooral het gevolg is van **marktwerking**: 'Selecteren is discrimineren wordt weleens gezegd. [...] Echtgenoten en partners die samen een huis kopen hebben meer kansen om te bieden, is dat discriminatie van singles? Dat is een volkshuisvestingsprobleem.'

Net als bij de huur pleiten de makelaars voor **transparantie**. Zo pleit een respondent voor een onlinebiedingssysteem waarbij aan het einde van het toewijzingsproces de selectiecriteria en het aanvaarde bod worden gedeeld, zodat mensen kunnen zien hoe een huis is toegewezen. Andere respondenten zien ook nadelen van dit systeem: mensen zouden hierdoor wellicht hoger gaan bieden dan ze eigenlijk willen of zouden uit nieuwsgierigheid een bod doen. Ook vragen ze zich af of dit om privacyredenen wenselijk is.

## 2.8 Discriminatie in de Sociale huursector

In de corporatiesector is de laatste twintig jaar weinig onderzoek gedaan naar discriminatie, wellicht vanuit de veronderstelling dat de huidige systemen weinig ruimte laten voor discriminatie. Sinds de jaren negentig worden woningen immers toegewezen via het aanbodmodel, tegenwoordig in de vorm van woningadvertenties op een website. Volgordecriteria zoals inschrijfduur bepalen wie de woning krijgt toegewezen. Verder spelen ook vooraf vastgestelde passendheidscriteria (inkomen, huishoudensgrootte) een rol. Het lijkt erop dat met dergelijke objectieve criteria de kans op discriminatie relatief beperkt is.<sup>21</sup> Corporaties moeten zich concentreren op de uitvoering van een systeem dat grotendeels geautomatiseerd plaatsvindt. Aan de standaardgevallen komt zodoende zo goed als geen menselijk denkwerk te pas.

<sup>20</sup> Het betreft hier de financieel adviseurs die zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners.

<sup>21</sup> Kullberg, J. (2001) *Consumers' Responses to Choice-based Letting Mechanisms*.

Vóór de invoering van het aanbodmodel mochten corporaties via het zogeheten distributiemodel zelf bepalen aan wie ze de woningen wilden verhuren. Zo konden ze zelf besluiten of een potentiële huurder wel in een bepaald 'rijtje' paste. Er was dus ruimte voor allerlei (bewuste en onbewuste) vormen van discriminatie, bijvoorbeeld van etnische minderheden. Eind jaren tachtig kwam er een roep om meer transparantie en keuzevrijheid voor woningzoekenden, wat leidde tot het aanbodmodel.<sup>22</sup> Daarmee werd de ruimte voor willekeur van woningcorporaties drastisch ingeperkt.

Hoewel de selectieprocedures van woningcorporaties doorgaans transparanter en systematischer zijn dan die van particuliere verhuurders, kan discriminatie ook binnen de sociale huursector voorkomen. De kans dat het voorkomt is aldus Böcker e.a. (2019) wel geringer, omdat de procedures minder ruimte laten voor subjectiviteit (d.w.z. persoonlijk oordeel of meningen, in het beoordelings- en beslissingsproces).

Raat (2007)<sup>23</sup> schreef over discriminatie in de woningcorporatiesector rond het jaar 2000. Hoewel zijn bevindingen niet helemaal toepasbaar zijn op het huidige systeem, bieden ze wel inzicht in hoe discriminatie in de sociale huursector kan optreden in die situaties waarin corporatiemedewerkers wél directe invloed hebben op de woningtoewijzing.

Het belangrijkste mechanisme dat Raat onderscheidt is de ruimte voor willekeur. Zo kan er bijvoorbeeld favoritisme optreden, waarbij corporatiemedewerkers de ene klant meer informatie verlenen dan de andere. Vaak gebeurt zulk informeren mondeling, waardoor niemand er zicht op heeft. Dit kan goed bedoeld zijn: een medewerker wil behulpzaam zijn en levert de informatie op grond van grond van sympathie. Anderzijds kan er ook uitsluiting van informatie plaatsvinden op grond van antipathie. Het resultaat is een onderscheid tussen woningzoekenden met meer of minder begrip van het systeem en daarmee meer of minder kans op een woning die aan hun wensen voldoet.

In hun keuze om een bepaalde hulpbehoevende persoon wel of niet te helpen, is de kans groot dat de dominante maatschappelijke moraal invloed krijgt op de beslissing. Een hulpbehoevende woningzoekende die zich brutaal gedraagt kan benadeeld worden tegenover een bescheiden klant, ook al is hun situatie objectief gezien misschien even schrijnend. Uiteraard kunnen in deze overweging ook discriminatiegronden als migratie-achtergrond een rol spelen, zoals Raat laat zien. Wat volgens Raat intussen een rol speelt bij woningcorporaties, is dat medewerkers zelf echt geloven dat zij alle klanten gelijk behandelen. Maar, stelt hij: 'Wat vervolgens arm of zielig is, is vaak een subjectief gegeven.'

Tot slot kan ook in de corporatiesector risicomijdende discriminatie plaatsvinden. Raat beschrijft hoe woningcorporaties te maken hebben met financiële beperkingen, die bijvoorbeeld van hen eisen dat ze woningen snel verhuren. Dat kan in strijd zijn met het streven om alle klanten op dezelfde manier te behandelen.

<sup>22</sup> Ouwehand, A. (2014) *Woonruimteverdeling tussen Scylla en Charibdis*.

<sup>23</sup> Raat, C. (2007) *Mensen met macht. Rechtsstatelijkheid als organisatiedeugd voor maatschappelijke organisaties*.

## 2.9 Groepsgesprekken met woningcorporaties en huurdersorganisaties

Met betrekking tot de sociale huursector zijn drie groepsgesprekken gevoerd: een groepsgesprek met corporaties binnen de Maaskoepel, een groepsgesprek met corporaties binnen de Sociale Verhuurders Haaglanden en een gesprek met huurdersorganisaties.

### 2.9.1 Woningcorporaties

Er heerst de algemene veronderstelling dat de **huidige, geautomatiseerde systemen in de corporatiesector weinig ruimte laten voor discriminatie**, en dat het aanbodmodel transparant en eerlijk is. In de groepsgesprekken met verschillende corporaties was de eerste reactie dan ook dat het onderwerp discriminatie niet echt als thema speelt op de werkvloer. Het systeem waar de woningen worden verdeeld is namelijk grotendeels geautomatiseerd en objectieve volgordecriteria zoals inschrijfduur bepalen wie een woning krijgt toegewezen. Wel geven verschillende woningcorporaties aan dat ze weleens een klacht krijgen dat iemand zich gediscrimineerd voelt: 'Mensen voelen zich soms gediscrimineerd, dus dan gaan we het gesprek aan en proberen we de mensen uit te leggen hoe het systeem werkt.'

Vóór de invoering van het aanbodmodel bestond het distributiemodel, waarin de corporaties zelf bepaalden wie er een woning mocht huren. Hierdoor was er ruimte voor persoonlijke oordelen en meningen en daarmee was er ruimte voor allerlei vormen van (bewuste en onbewuste) discriminatie. Nu komt er bijna geen menselijk denkwerk aan te pas. Als dat wel nodig is dan zijn daar meerdere mensen bij betrokken, waardoor het risico op discriminatie klein is, aldus een respondent.

In de woonruimteverdeling maakt men gebruik van een geautomatiseerd systeem met allerlei **verdelingsregels**, omdat er sprake is van schaarste: er is een veel grotere vraag naar sociale huurwoningen dan dat er aanbod is, wat resulteert in oplopende wachttijden. De verdelingsregels zijn bedacht in samenspraak met de gemeente en vastgelegd in bijvoorbeeld de huisvestingsverordening. Door het gebruik van toewijzings- en voorrangregels, wordt getracht de schaarste zo goed en eerlijk mogelijk te verdelen. Zo zijn er regels voor passend toewijzen die voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Ook kunnen woningen worden gelabeld voor een bepaalde doelgroep, bijvoorbeeld met een seniorenlabel (vaak vanaf 55 of 60 jaar) of een jongerenlabel (vaak tot 27 jaar). Daarnaast hanteren veel woningcorporaties lokaal maatwerk, zoals voorrang bij lokale binding waarbij woningzoekenden uit de desbetreffende gemeente voorrang krijgen op een deel van de woningen.

In deze regels die in het systeem worden toegepast, **kunnen elementen zitten die voor bepaalde groepen nadeliger zijn dan voor andere groepen**. De verschillende woningcorporaties geven aan dat bepaalde groepen door regels, zoals lokaal maatwerk, een kleinere kans hebben op een woning. Gevolg hiervan is dat bepaalde groepen onbedoeld meer last van 'het systeem' met de gehanteerde regels kunnen hebben dan andere groepen. 'Ik kan me best achtergesteld voelen als ik uit Friesland kom, dan kom je er in onze regio namelijk moeilijker tussen. Het principe achter lokaal maatwerk is doorstroming. Iemand die een huis achterlaat in Friesland, daar hebben wij voor de doorstroming niks aan. Maar die persoon wordt wel uitgesloten, en daarnaast is het door lokaal maatwerk lastiger om te bekijken wanneer iemand wel of niet aan de beurt is voor een woning. Maar de vraag is of dit echt discriminatie is.'

De respondenten noemen nog andere regels waarbij sommige groepen lagere kansen hebben op bepaalde woningen, zoals dat kleine huishoudens die een grote woning achterlaten

voorrang krijgen als ze naar een kleinere woning verhuizen. Ook bezettingsnormen worden door de respondenten soms als strak ervaren: 'grote gezinnen vallen vaak buiten de boot, er is weinig woningaanbod voor grote gezinnen'. De respondenten erkennen dat je door het toepassen van regels zoals bezettingsnormen groepen uitsluit, maar dat wordt niet zozeer gezien als discriminatie. 'Niet elke vorm van voorrang is discriminatie, want je hebt doelgroepenbeleid.' Daarnaast zitten niet alle regels gegoten in beton, zo geeft een woningcorporatie aan dat er enige ruimte zit in de regels, maar dat je die als corporatie ook nodig hebt om soms maatwerk toe te passen.

De meeste sociale huurwoningen worden toegewezen op basis van inschrijving via het zogeheten **aanbodmodel**. De woning wordt op basis van inschrijfdatum aangeboden en de woningzoekende met de langste inschrijftijd komt als eerste voor een woning in aanmerking. Een computersysteem sorteert dit automatisch, maar woningzoekenden die reageren op een bepaalde woning moeten wel voldoen aan de voorwaarden die bij de woning gelden. Zo moeten bijvoorbeeld het inkomen en de grootte van het huishouden passend zijn. Nadat de inschrijving op een bepaalde woning is gesloten, worden de woningzoekenden met de hoogste inschrijfduur uitgenodigd voor een (groeps)bezichtiging. Tot op dit punt zijn de respondenten er over eens dat het huidige systeem weinig ruimte laat voor discriminatie: het is op basis van objectieve criteria en daar is ook duidelijkheid over.

Vanaf de (groeps)bezichtigingen ontstaat er wel enige **ruimte voor discriminatie**, erkennen de respondenten. Dit onderdeel is minder transparant en lang niet altijd bij elke woningcorporatie gestandaardiseerd. Bij de woningaanbieding dienen de potentiële huurders documenten aan te leveren, zoals inkomensgegevens. Ook vindt er een gesprek plaats met de potentiële huurder. Verschillende respondenten geven aan dat het **onderbuikgevoel** daarbij soms een rol gaat te spelen. 'Soms heb je een onderbuikgevoel dat er iets niet klopt bij iemand. Je voelsprietten uitzetten en daar dan toch wat mee te gaan doen is dan heel menselijk, en dan komt er soms wel wat boven water.' De respondenten geven aan dat zo'n risico-inschatting onderdeel is van het werk, zoals dat ook zo is in andere sectoren op de woningmarkt. Een andere respondent vult aan: 'Je wilt voorkomen dat iemand binnenkomt met valse gegevens. Het gevoel kan naar voren komen uit een gesprek dat iemand tegenstrijdige dingen vertelt. Er is dan ruimte om bijvoorbeeld een verhuurdersverklaring na te bellen, gegevens te vergelijken etc. maar het start wel vaak bij een niet-kloppend verhaal.' Anderen herkennen dit ook, maar geven aan dat het eigenlijk niet zo hoort: als er geen concrete aanwijzingen zijn, zou je eigenlijk niet moeten 'graven' naar iets.

De respondenten geven aan dat het in de meeste gevallen echter gaat om **objectieve criteria en signalen** waar bijvoorbeeld woonconsulenten op acteren. 'Soms komen we een Basis Registratie Personen tegen waar vele wijzigingen op staan en we doen altijd een credit-check. Dan gaan we het gesprek aan met de nieuwe huurders. Dat is ongeacht huidskleur of geloof, gebaseerd op objectieve criteria en dus geen discriminatie. Maar wanneer de eerste kandidaat voldoet aan alle regels en voorwaarden, dan krijgt diegene de woning, daar is geen discussie over mogelijk.'

Wanneer het voorbeeld van **groepswonen** ter sprake komt, blijkt mogelijke discriminatie wat duidelijker naar voren te komen. Er wordt aangegeven dat sommige corporaties groepswoningen hebben waar mensen zelfstandig leven in een sociaal verband, bijvoorbeeld specifiek voor een bepaalde groep zoals Chinese ouderen of Antilliaanse ouderen. Hier bestaat aldus de geïnterviewden wel het risico op discriminatie. 'Elke andere huurder die niet in die groep past, wordt uitgesloten van de groep. De groep beslist namelijk wie er komt te wo-

nen. Bij sommige groepen bestaat een wachtlijst, maar als er niet binnen een redelijke termijn een geschikte kandidaat wordt gevonden, dan is de afspraak dat de woning gewoon wordt geadverteerd op Woningnet en dan geldt alleen de rangorde, en dus niet bijvoorbeeld de afkomst.' Maar tegelijkertijd roept dit de vraag op bij de respondenten of dat erg is. 'Co-optatie kan worden gezien als een vorm van discriminatie, maar is dat erg?' Ook wordt er aangegeven dat groepswonen vaak maar een heel klein deel betreft van alle aangeboden woningen, en dus niet veel voorkomt.

Wat tijdens de interviews naar boven kwam, is dat corporaties vaak te maken hebben met **maatschappelijke druk**. Steeds vaker gaan inwoners zich roeren: 'Vanuit de bewoners merken we vaker bemoeienis met het toewijzingssysteem. Terwijl de manier van toewijzen transparant is: de rangorde bepaalt en discriminatiegronden spelen in dat opzicht geen rol', verklaart een respondent. Een andere respondent geeft aan dat de druk vanuit de lokale politiek steeds vaker een rol gaat spelen. 'Het politieke klimaat in een bepaalde regio is meestal veel heftiger als je het hebt over discriminatie dan de manier waarop wij met elkaar de woningen toewijzen. Dat is een zorgelijke ontwikkeling.'

Met name bij **directe bemiddeling** blijkt maatschappelijke en politieke druk een rol te spelen. Bij bemiddeling worden woningen bemiddeld aan mensen of instanties met een specifieke woon- of zorgvraag, bijvoorbeeld aan statushouders. Deze woningen worden niet als 'te huur' vermeld op de website, maar worden direct bemiddeld aan de kandidaat of instantie. Een respondent geeft aan dat de gemeente dan vraagt om statushouders bijvoorbeeld te spreiden. 'De maatschappelijke druk daarachter kan wel bepalen aan wie je als verhuurmakelaar de woning bemiddelt, dus het beïnvloedt wel degelijk onbewust je gedrag. Maar we proberen wel de meest perfecte oplossing te vinden voor de kandidaat.' Ook wordt er aangegeven dat men bij bemiddeling bijvoorbeeld let op de wijkopbouw: 'Is dat ook discriminatie? Aan de ene kant wel, maar zo houd je wijken ook een beetje leefbaar. Het meest ideale plaatje is een afspiegeling van de samenleving in een straat, maar dat kan helaas niet.' De respondenten erkennen dat bemiddeling ondoorzichtiger is en dat dat mensenwerk is. 'Daardoor zit er altijd een subjectief element in, maar de vraag is: hoe ga je daarmee om? We kunnen niet meer dan transparant blijven en laten zien wat we hebben gedaan en waarom en andere mensen mee laten kijken.'

### 2.9.2 Organisaties voor huurders en woningzoekenden

Volgens het SCP ervaart een op de vijf mensen discriminatie in het contact met een woningcorporatie, maar de geïnterviewde respondenten van huurders- en woningzoekendenorganisaties **herkennen dit niet**. De respondenten geven aan dat ze geen meldingen van discriminatie krijgen omdat de huurder niet aanwezig is op de momenten dat discriminatie plaats zou kunnen vinden, bijvoorbeeld wanneer een corporatiemedewerker zijn onderbuikgevoel volgt bij een nader onderzoek naar een woningzoekende. Het is voor een huurder moeilijk te bewijzen of een discriminatoire afweging gemaakt is. In hun eigen praktijk speelt hoogstens het aandringen op begrijpelijk taalgebruik richting woningzoekenden, aldus een respondent, omdat daar een achterstand kan ontstaan bij mensen die het Nederlands niet goed machtig zijn.

De **werkwijze van corporaties is grotendeels objectief**, stellen de organisaties voor huurders en woningzoekenden: 'Het is niet op de persoon gericht, maar het is een zoekstelsel. Als je daar inzit en aan de criteria voldoet dan kom je aan de beurt.' Dat woningzoekenden toch voelen dat ze gediscrimineerd worden, kan volgens de respondenten komen door de

woonruimteverdeelregels die corporaties hanteren. Daarin krijgen bepaalde groepen immers voorrang, waardoor het gevoel kan ontstaan dat andere mensen bevoorrecht worden. Hierbij gaat het dus eerder om **verontwaardiging over de positieve discriminatie van anderen**. De respondenten noemen bijvoorbeeld de voorrang aan statushouders, mensen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen en urgenten in het algemeen. ‘Mensen hebben snel het idee dat hun situatie urgentie zou moeten hebben, maar het niet krijgt. Probleem is als je die criteria uitbreidt iedereen urgentie heeft en dan werkt het systeem niet meer.’

Ook de **regionale inrichting** van het zoekstelsel kan moeilijkheden geven. ‘Elke woningmarktregio heeft zijn eigen zoekstelsel, als je in twee regio’s wil zoeken dan moet je twee keer betalen.’ Maar, stelt een respondent, ‘dat is een drempel maar geen discriminatie.’

Naast de woonruimteverdelingsregels kan misschien ook de algemene **woningschaarste** het gevoel van gediscrimineerd worden opwekken, oppert een respondent: ‘Misschien komt het door de wereld om ons heen. Je hoeft de radio maar aan te zetten en er wordt gezegd dat je geen kans maakt op een woning.’

Voor zover woningcorporaties discriminatoire maatregelen nemen komt dat doordat die worden **opgelegd door overheidsbeleid**, stellen de respondenten. Een voorbeeld is de Rotterdamwet<sup>24</sup>, ook al genoemd door de makelaars, die woningcorporaties dwingt tot bepaalde selecties in hun toewijzingen. ‘Wat mij betreft valt dit onder discriminatie en is dat bewust beleid,’ aldus een van de respondenten. Een ander voorbeeld is ‘dat mensen het gevoel hebben dat er alleen nog maar ggz-cliënten een woning krijgen en zich daarbij achtergesteld voelen. Het heeft geen zin om het te hebben over de vraag of dat terecht is, maar ik denk dat dat een voorbeeld is van hoe corporaties door hogere wetgeving de opdracht krijgen van: je moet bepaalde mensen voortrekken en andere niet. Is het discriminatie? Dat weet ik niet, maar het is wel beleid.’

Wat betreft het risico op discriminatie bij **coöptatie** (selectie door andere bewoners bij groepswonen) stellen de respondenten dat selectie daarbij hoort. ‘Als er een coöptatiesysteem is, moet er altijd gekozen worden wie er wel of niet binnenkomt. Dat is een vorm van selectie. Daarbij kan je niet uitsluiten dat er een vorm van discriminatie plaatsvindt, schadelijk of niet.’ Of en hoe je daar iets aan zou kunnen doen, kunnen de respondenten niet aangeven.

## 2.10 Samenvatting en conclusies

### Literatuur

In de meeste onderzoeken naar discriminatie op de woningmarkt gaat de aandacht uit naar de **particuliere huursector**. Door de relatieve vrijheid die verhuurders genieten in hun keuze voor een huurder, ligt het voor de hand dat er ruimte is voor discriminatie. In de particuliere huursector zijn er verschillende partijen die kunnen discrimineren: kleine particuliere verhuurders (veelal particuliere beleggers), grote professionele verhuurders (veelal institutionele beleggers) en tussenpartijen als makelaars. In de onderzoeken komt naar voren dat schaarste een belangrijke factor is voor het versterken van de discriminatie. Naarmate verhuurders uit meer woningzoekenden kunnen kiezen, is er een grotere kans op discriminatie. Ook de toename van het aantal kleine verhuurders en het ontbreken van een verdelingssysteem zoals in de sociale huur vergroot de kans op willekeur en dus kan discriminatie eerder

<sup>24</sup> Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

plaatsvinden. Bij dit alles is risicomijding de overkoepelende factor: verhuurders die discrimineren doen dat omdat ze bepaalde groepen associëren met bepaalde risico's zoals het uitblijven van huurbetaling en overlast.

In de **koopsector** is het centrale mechanisme voor discriminatie risicomijdend gedrag van de hypotheekverstrekkers. De hypotheekverstrekker neemt namelijk een financieel risico door een lening te verstrekken aan de hypotheekaanvrager. Hierbij kan een vorm van statistische discriminatie een rol spelen: een hypotheekverstrekker kan bepaalde postcodes verbinden aan bepaalde financiële risico's (redlining). Het resultaat hiervan is dat dit indirect de vorm kan aannemen van discriminatie op andere gronden: wijken die als 'minder' worden gezien door hypotheekverstrekkers zijn vaak wijken waarin een hoog percentage bewoners wonen met een migratie-achtergrond, waardoor mensen met een migratie-achtergrond dus zwaarder kunnen worden getroffen.

In de **sociale huursector** heerst de veronderstelling dat de huidige, grotendeels geautomatiseerde systemen weinig ruimte laten voor discriminatie. Woningen worden namelijk toegewezen in de vorm van advertenties op de website en volgordecriteria zoals inschrijfduur bepalen vervolgens wie de woning krijgt toegewezen. De kans dat discriminatie voorkomt in de sociale huursector is dus geringer, omdat de procedures minder ruimte laten voor persoonlijke oordelen en meningen in het beoordelings- en beslissingsproces. Wel kan favoritisme een rol spelen, waarbij de ene woningzoekende meer informatie krijgt dan de ander. Deze informatieoverdracht vindt vaak mondeling plaats. Het resultaat is een onderscheid tussen woningzoekenden met meer of minder begrip van de werking van het systeem dan de ander. Daardoor heeft de woningzoekende meer of minder kans op een woning die aan de wensen voldoet.

## Groepsgesprekken

### *Particuliere huursector*

De **verhuur- en beheerpartijen** gaven aan het probleem van discriminatie niet te herkennen bij hun eigen achterban: professionele en (min of meer) grootschalig georganiseerde verhuurders. De respondenten ontkennen niet dat discriminatie plaatsvindt op de woningmarkt, maar stellen wel dat niet alles wat op discriminatie lijkt ook discriminatie is. Ze wijzen erop dat de concurrentie om woningen als gevolg van schaarste op de woningmarkt de *suggestie* van discriminatie kan opwekken. Voor het voorkomen van de suggestie van discriminatie wijzen de verhuur- en beheerpartijen vooral naar dat deel van de verhuurders dat niet aangesloten is bij een brancheorganisatie, veelal woningmarktbeleggers met een handvol woningen. Op hoe deze verhuurders handelen, hebben de brancheorganisaties beperkt zicht. Regelgeving kan ertoe leiden dat verhuurders vanuit risicomijding geneigd zijn tot discriminatoire keuzes, geeft een respondent aan. Verhuurders kunnen bijvoorbeeld terughoudend zijn om aan arbeidsmigranten te verhuren uit angst dat de bezettingsnorm door de huurders wordt overschreden.

Volgens de respondenten bepalen de excessen van malafide partijen de beeldvorming van de hele particuliere huurmarkt. Zelf pleiten ze voor transparante selectieprocessen die gebruikmaken van objectieve criteria en uitlegbaar zijn aan de huurder, en onder hun achterban geven ze regelmatig aandacht aan (preventie van) discriminatie. Tot slot stelt een respondent dat niet alleen Goed Verhuurderschap, maar ook goed huurderschap van belang is, en dat er meer aandacht zou mogen zijn voor hoe huurders zich gedragen.



De geïnterviewde **makelaars** herkennen nagenoeg allemaal het voorkomen van discriminatie in de vrije huursector. Waar sommige respondenten het moeilijk vinden te begrijpen waarom makelaars discrimineren, kunnen andere zich dat wel voorstellen; vooral wanneer een makelaar beginnend is en financieel nog niet sterk in zijn schoenen staat. Net als de vrijhuurpartijen pleiten de makelaars voor transparantie bij de selectie van huurders en het gebruik van objectieve criteria. Zonder die duidelijkheid kan de schijn van discriminatie ontstaan, aldus de respondenten. De drie brancheorganisaties zijn bewust bezig met het voorkomen en tegengaan van discriminatie. Ze geven er aandacht aan in nieuwsbrieven, webinars en bijeenkomsten rond goed verhuurderschap en hanteren erecodes. Het probleem is alleen dat deze zelfregulering maar beperkte kracht heeft, omdat zo'n 70 procent van de makelaars niet is aangesloten bij een van de organisaties. De respondenten zijn dus voorstanders van overheidsregulering. Ze zijn daarbij wel kritisch op wat er nu vanuit de rijksoverheid gebeurt. Ook wijzen ze op overheidsregulering die discriminatie juist aanwakkert, bijvoorbeeld de Rotterdamwet.

De **organisaties voor huurders en woningzoekenden** herkennen het bestaan van discriminatie op de particuliere verhuurmarkt, maar meer vanuit het nieuws en gepubliceerde onderzoeken daarover dan vanuit hun eigen praktijk; ze krijgen er niet veel meldingen over. Volgens respondenten is de particuliere huurmarkt een minder transparant systeem, anders dan de corporatiesector met haar geobjectiveerde toewijzingssystemen. De respondenten vinden dat verhuurders vaak te ver gaan met screenen en te veel mogelijkheden daartoe hebben. Dat verhuurders door de beperkingen die volgen uit regelgeving eerder geneigd zouden zijn tot discriminatie is volgens hen geen reden om die regelgeving te versoepelen. De organisaties doen deels mee aan de overleggen rond goed verhuurderschap, maar daarbij zijn ze niet sterk betrokken bij het thema discriminatie. Het verhelpen van discriminatie op de woningmarkt is lastig volgens de respondenten, omdat discriminatie moeilijk te bewijzen is. Als mogelijke oplossingen opperen ze onafhankelijk toezicht op particuliere verhuurders en een verhuurdersvergunning.

### *Koopsector*

De geïnterviewde **hypotheekverstrekkers** ontkennen niet dat discriminatie in het proces van hypotheekverstrekking voor kan komen. Wel vinden de respondenten het belangrijk om te benoemen dat het proces van hypotheekverstrekking al snel als discriminerend kan worden ervaren, terwijl het geen discriminatie is. Het is het protocol van een verstrekker om een risico-inschatting te maken op basis van kredietwaardigheidsbeoordelingen, waarbij 'geoorloofde' discriminatie normaal is, bijvoorbeeld op leeftijd. Dat iemand op oudere leeftijd minder snel een hypotheek krijgt dan een jonger persoon, wordt als normaal beschouwd en niet als (problematische) discriminatie.

Een groot deel van het proces van hypotheekverstrekking is volgens de respondenten geautomatiseerd. Afwijkende aanvragen worden door een medewerker nader bekeken, maar als aan de acceptatiecriteria wordt voldaan is het niet de bedoeling dat een medewerker er nog persoonlijk naar kijkt. Volgens de respondenten wordt met *checks* en *balances* het beleid van verstrekkers en hun producten continu geëvalueerd, aangepast en verbeterd, zodat deze aansluiten op de huidige wet- en regelgeving, waarbij de risico's op discriminatie ook worden meegenomen.

Via het hanteren van een minimale marktwaarde voor een onderpand kan er indirect een vorm van *redlining* plaatsvinden, waardoor er in bepaalde buurten of postcodegebieden

geen hypotheek wordt verstrekt omdat de woningen daar een te lage waarde hebben. Ook richten sommige verstrekkers zich op een bepaald marktsegment, waardoor de producenten die ze daarvoor ontwikkelen als discriminerend worden ervaren. Een verzachtende omstandigheid is de hevige concurrentie onder hypotheekverstrekkers: verstrekkers zouden daardoor volgens de respondenten geen belang hebben om (onnodige) drempels op te werpen zoals discriminatoire eisen.

De geïnterviewde **hypotheekadviseurs** herkennen nagenoeg allemaal het voorkomen van discriminatie tijdens het proces van hypotheekverstrekking, maar suggereren net als de verstrekkers dat dit komt doordat het systeem normen bevat die discriminerende uitwerkingen hebben. Naast leeftijd is het onderscheid tussen het hebben van een tijdelijk of een vast contract een voorbeeld. Ook beleidsdoelstellingen van hypotheekverstrekkers of het zich willen richten op een bepaald marktsegment kunnen volgens de respondenten discriminatie in de hand werken. Bureaucratie en drukte kunnen redenen zijn waarom adviseurs 'complexe' aanvragen aan zich voorbij laten gaan. Klanten die veel werk en 'gedoe' op kunnen leveren voor een hypotheekadviseur kunnen daardoor benadeeld worden. Niet elke respondent kan zich hier overigens in vinden. Discriminatie is binnen de organisaties van hypotheekadviseurs verder geen onderwerp dat sterk leeft. Wel is er een aanspreekpunt en een overkoepelende organisatie die uitspraak kan doen.

Discriminatie in de koopsector is volgens de **makelaars** vooral het gevolg van marktwerking. Net als bij de huursector pleiten de makelaars voor transparantie.

### *Sociale huursector*

Er heerst de algemene veronderstelling dat de huidige, geautomatiseerde systemen in de corporatiesector weinig ruimte laten voor discriminatie, en dat het aanbodmodel transparant en eerlijk is. Het onderwerp discriminatie speelt bij de **corporaties** dan ook niet echt als thema op de werkvloer. Het systeem waar de woningen worden verdeeld is grotendeels geautomatiseerd en objectieve volgordecriteria zoals inschrijfduur bepalen wie een woning krijgt toegewezen. Wel geven verschillende woningcorporaties aan dat ze weleens een klacht krijgen dat iemand zich gediscrimineerd voelt. In de woonruimteverdeling maakt men gebruik van een geautomatiseerd systeem met allerlei verdelingsregels, omdat er sprake is van schaarste. In deze regels kunnen elementen zitten die voor bepaalde groepen nadeliger zijn dan voor andere groepen. De verschillende woningcorporaties geven aan dat bepaalde groepen door regels, zoals lokaal maatwerk, een kleinere kans hebben op een woning. Gevolg hiervan is dat bepaalde groepen onbedoeld meer last van 'het systeem' met de gehanteerde regels kunnen hebben dan andere groepen.

Het aanbodmodel, waarbij woningen worden toegewezen op basis van inschrijving, laat volgens de respondenten weinig ruimte voor discriminatie omdat het werkt op basis van objectieve criteria. Vanaf de (groeps)bezoeken ontstaat er wel enige vorm van ruimte voor discriminatie. Dit onderdeel is minder transparant en lang niet altijd bij elke woningcorporatie gestandaardiseerd. Er vindt een gesprek plaats met de potentiële huurder, waarbij volgens verschillende respondenten het onderbuikgevoel soms een rol gaat te spelen. 'Soms heb je een onderbuikgevoel dat er iets niet klopt bij iemand. Je voelspieten uitzetten en daar dan toch wat mee te gaan doen is dan heel menselijk, en dan komt er soms wel wat boven water'. De respondenten geven aan dat het in de meeste gevallen echter gaat om objectieve criteria en signalen.

Sommige corporaties hebben groepswoningen waar mensen zelfstandig leven in een sociaal verband, bijvoorbeeld specifiek voor een bepaalde groep zoals Chinese ouderen of Antilliaanse ouderen. Hier bestaat aldus de geïnterviewden wel het risico op discriminatie. Maar tegelijkertijd roept dit de vraag op bij de respondenten of dat erg is. Het groepswonen betreft ook maar een heel klein deel van alle aangeboden woningen.

Vanuit de maatschappij en de politiek hebben corporaties vaak te maken met bemoeienis met het toewijzingsstelsel. Met name bij bemiddeling is dit het geval. 'De maatschappelijke druk [...] kan wel bepalen aan wie je als verhuurmakelaar de woning bemiddelt, dus het beïnvloedt wel degelijk onbewust je gedrag,' aldus een respondent. De respondenten erkennen dat bemiddeling ondoorzichtiger is en dat dat mensenwerk is. Daardoor zit er altijd een subjectief element in.

De **organisaties voor huurders en woningzoekenden** geven aan dat ze geen meldingen van discriminatie krijgen in de sociale huur. Het is voor huurders moeilijk te bewijzen of er een discriminatoire afweging gemaakt is. De werkwijze van corporaties is grotendeels objectief, stellen de organisaties. Dat woningzoekenden toch voelen dat ze gediscrimineerd worden, kan volgens de respondenten komen doordat sommige groepen in het woonruimteverdeelsysteem voorrang krijgen boven andere. Daardoor kan het gevoel ontstaan dat andere mensen bevoorrecht worden. Hierbij gaat het dus eerder om verontwaardiging over de positieve discriminatie van anderen. Ook de algemene woningschaarste kan het gevoel van discriminatie opwekken volgens een respondent.

Voor zover woningcorporaties discriminatoire maatregelen nemen komt dat doordat die worden opgelegd door overheidsbeleid, stellen de respondenten. De Rotterdamwet is een voorbeeld. Wat betreft het risico op discriminatie bij groepswonen stellen de respondenten dat selectie daarbij hoort.

### 3 Ervaren discriminatie

In dit hoofdstuk staat de vraag centraal in hoeverre verschillende groepen woningzoekenden (mogelijk) discriminatie ervaren hebben bij het zoeken naar een woning in de provincie Zuid-Holland.

Voor de Provincie Zuid-Holland is een survey-onderzoek uitgevoerd om de ervaren discriminatie in verschillende sectoren van de woningmarkt in beeld te brengen. Woningzoekenden van koopwoningen en huurwoningen (van corporaties en particuliere verhuurders) is gevraagd of zij in de afgelopen twee jaar discriminatie hebben ervaren bij het zoeken en op welke gronden zij discriminatie hebben ervaren.

#### 3.1 Respons en onderzoeksgroep

Via panelbureaus zijn in totaal circa 15.000 panelleden benaderd die woonachtig zijn in Zuid-Holland of aangrenzende provincies. Van hen hebben er 3.633 (24%) de enquête geopend en de eerste (selectie)vraag beantwoord.

Daarvan hebben 1.078 panelleden (30%) aangegeven in de afgelopen twee jaar actief gezocht te hebben naar een woning in Zuid-Holland, waarmee ze behoren tot de doelgroep voor de survey. Met deze groep actieven gaan we verder. De respons is niet herwogen (gecorrigeerd) naar bevolkingsaandelen. We geven de aantallen en aandelen zoals deze in de survey voorkomen, zonder betrouwbaarheidsintervallen te geven in de tekst. In bijlage 2 zijn voor verschillende omvang van N de betrouwbaarheidsintervallen in een tabel te vinden.

Hoe zoeken mensen? Het is aannemelijk dat mensen in verschillende sectoren – koop, huur corporatie en particuliere huur– zoeken om hun kansen op het vinden van een geschikte woning te vergroten. Uitwisselbaarheid van sectoren is relevant als aanbod in de ene sector niet beschikbaar is. Mensen die bijvoorbeeld geen betaalbare koopwoning vinden kiezen (noodgedwongen) vaak voor de dure huur.

Tabel 3-1 toont dat mensen inderdaad in meerdere sectoren actief zoeken. De 1.078 actief zoekenden hebben gemiddeld 1,3 sectoren bezocht (met 1.377 zoekacties over 1.078 zoekenden). De tabel toont enorme afwijkingen rond dit gemiddelde. Minder sectoren worden onderzocht door de grootste groep: de koopzoekers (70 % van alle zoekacties). Van elke 100 zoekacties zijn er 81 beperkt tot de alleen de koop; 8% van de zoekacties betreft twee sectoren (koop en een van de huursectoren) en 11% van alle acties betreft alle sectoren. De meeste sectoren worden bezocht door de kleinste groep zoekers: de particuliere huurwoningzoekers (16% van alle zoekacties). Van elke 100 zoekacties zijn er maar 16 in deze particuliere huursector; de overige acties richten zich op de corporatiehuur (75%) en de koop (48%).

Tabel 3-1 Zoekgedrag naar sectoren (Bron: RIGO-Survey discriminatie 2021, n=1078)

Sector	Totaal	Koop	Corporatie huur	Particuliere huur	2 sectoren	3 sectoren
Koop	759	81%	16%	14%	8%	11%
Corporatiehuur	399	31%	50%	41%	29%	21%
Particuliere huur	219	48%	74%	16%	46%	38%
Zoekacties 1078 respondenten	1377					

### 3.2 Resultaten: ervaren discriminatie

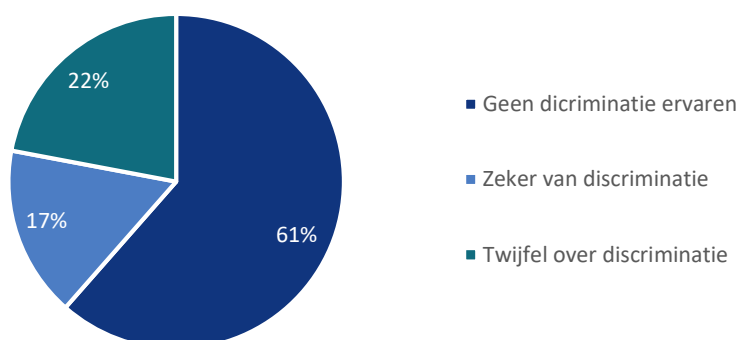
Aan de respondenten die tot de doelgroep behoren, zijn verschillende ‘negatieve ervaringen’ voorgelegd, waarbij woningzoekenden mogelijk discriminatie zouden kunnen ervaren. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de situatie dat iemand op een woning gereageerd heeft, maar niet werd uitgenodigd voor een bezichtiging of dat iemand een bod heeft gedaan op een woning, maar het bod niet geaccepteerd werd. Deze situaties werden afgestemd op de sector waarin naar een woning gezocht is. De respondenten is gevraagd of één of meer van deze mogelijke situaties is voorgekomen tijdens de zoektocht naar een woning in de afgelopen twee jaar, of daarbij sprake was van een gevoel van discriminatie en zo ja, op welke grond en op welke wijze.

Figuur 3-1 laat zien dat van alle 1.078 respondenten die in de afgelopen twee jaar naar een woning in Zuid-Holland hebben gezocht, er 758 aangegeven hebben één of meer negatieve ervaringen te hebben opgedaan tijdens het zoeken. Dit betekent dat 70% van alle respondenten een situatie heeft meegemaakt waarin (theoretisch gezien) discriminatie plaatsgevonden zou kunnen hebben. Alle cijfers en percentages in de rest van deze paragraaf zijn op deze groep respondenten gebaseerd.

Een incident meemaken wil volgens de respondenten nog niet zeggen dat dit volgens hen ook toe te schrijven is aan discriminatie. Een meerderheid van 61% (n=466) heeft zich niet gediscrimineerd gevoeld ondanks het incident. Het aandeel respondenten dat zich gediscrimineerd voelt is 17% (n=125) en 22% (n=167) twijfelt erover.

**Welke conclusie kunnen we nu al trekken? Als we streng zijn dan geldt dat 125 van de 1.078 respondenten zich gediscrimineerd voelt (12%). Houden we rekening met het betrouwbaarheidsinterval (bijlage 2) dan zal het werkelijke percentage in populatie tussen de 10% en 14% liggen. Nemen we discriminatie ruimer dan gaat het om 39% (n=292) van de respondenten. In dit geval zou het betrouwbaarheidsinterval tussen de 36% en 42% liggen.**

*Figuur 3-1 Ervaren (mogelijke) discriminatie bij respondenten die een incident hebben meemaakt (Bron: RIGO-Survey discriminatie 2021, n=758)*

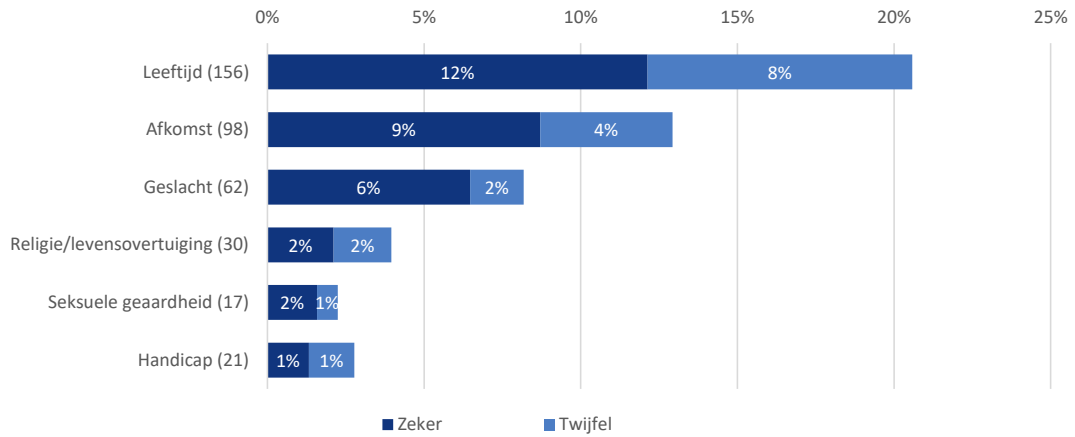


### 3.3 Discriminatiegronden

Aan de respondenten die aangaven zich (mogelijk) gediscrimineerd te hebben gevoeld, is gevraagd op welke grond zij zich gediscrimineerd voelden (Figuur 3-2 en Figuur 3-4). In de meeste gevallen betrof het de leeftijd. Circa een vijfde geeft aan zich op grond van leeftijd

(mogelijk) gediscrimineerd te hebben gevoeld. 12% is er zeker van dat het om discriminatie ging en 8% twijfelt daarover.

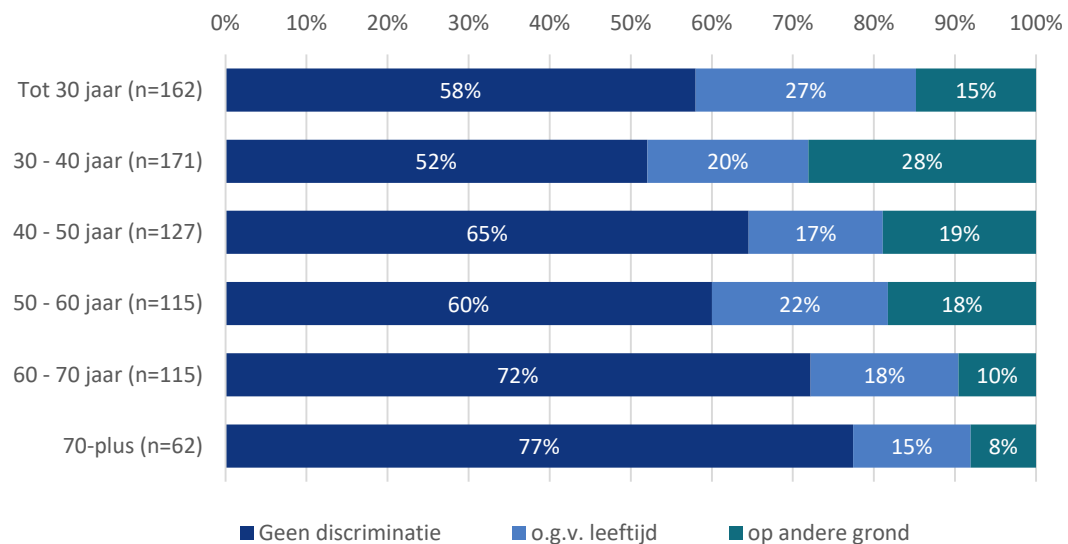
**Figuur 3-2 Ervaren (mogelijke) discriminatie naar discriminatiegronden (Bron: RIGO-Survey discriminatie 2021, n=758)**



### Leeftijd

Als we nader inzoomen op verschillende leeftijdscategorieën (Figuur 3-3), zien we dat woningzoekenden tot veertig jaar en tussen de vijftig en zestig jaar zich in het algemeen vaker gediscrimineerd hebben gevoeld dan de andere leeftijdsgroepen. Woningzoekenden tot dertig jaar en boven de zestig jaar voelden zich vaker gediscrimineerd op grond van hun leeftijd dan de woningzoekenden tussen de dertig en zestig jaar.

**Figuur 3-3 Ervaren (mogelijke) discriminatie naar leeftijdscategorie (Bron: RIGO-Survey discriminatie 2021, n=752)**



## **Geslacht**

Wat betreft het geslacht van de woningzoekenden vinden we dat mannen zich (ongeacht de discriminatiegrond) vaker gediscrimineerd hebben gevoeld dan vrouwelijke woningzoekenden. Er is geen verschil te vinden als het gaat om de mate waarin mannen en vrouwen zich gediscrimineerd voelden op grond van hun geslacht.

## **Afkomst**

Tweederde van de woningzoekenden met een migratieachtergrond heeft zich bij het zoeken naar een woning op enige wijze gediscrimineerd gevoeld. Onder woningzoekenden met een Nederlandse achtergrond is dat minder dan een derde (28%). Wanneer het specifiek gaat om discriminatie op grond van afkomst, ervoeren personen met een migratieachtergrond dat vaker dan woningzoekenden met een Nederlandse achtergrond (34% versus 5%).

## **Religie/levensovertuiging**

Woningzoekenden met een religie/levensovertuiging voelen zich in het algemeen vaker gediscrimineerd dan woningzoekenden zonder religie/levensovertuiging (46% versus 28%). Ook voelde de groep met religie/levensovertuiging zich vaker op deze grond gediscrimineerd dan de groep die geen religie/levensovertuiging heeft.

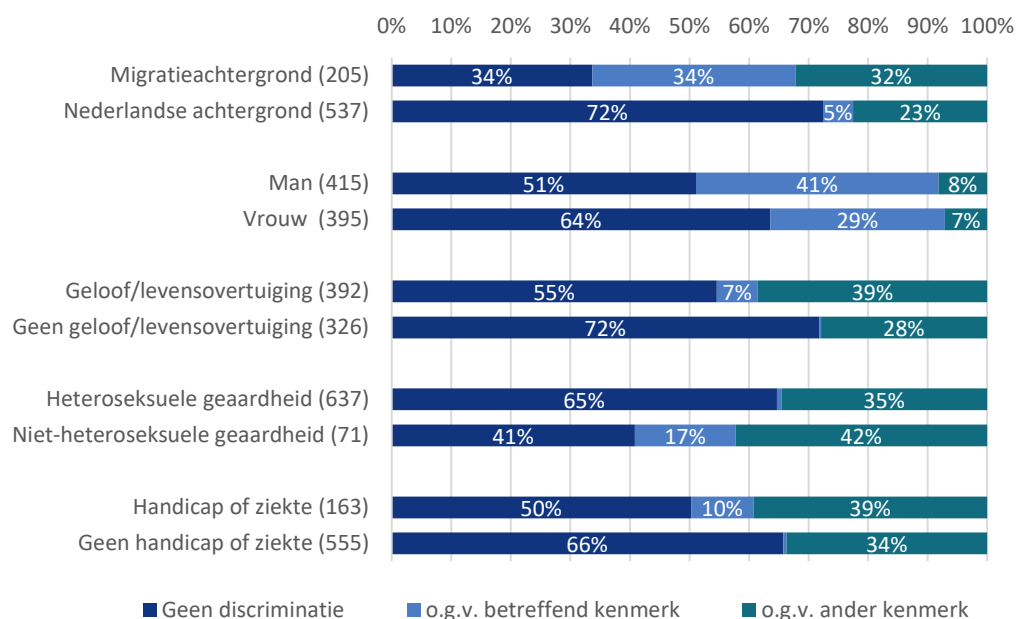
## **Seksuele geaardheid**

Van de heteroseksuele woningzoekenden heeft, ondanks het meemaken van een incident, bijna twee derde niet het gevoel gehad dat er sprake was van discriminatie. Iets meer dan een derde heeft dat gevoel wel gehad, maar dan ging het om discriminatie op grond van een ander kenmerk dan seksuele geaardheid. Onder woningzoekenden met een niet-heteroseksuele geaardheid is het beeld heel anders. Van hen heeft ruimschoots de helft (59%) het gevoel gehad (mogelijk) gediscrimineerd te zijn. 17% geeft aan dat het ging om discriminatie op grond van seksuele geaardheid. Vooral personen met een homoseksuele of lesbische geaardheid hebben vaker discriminatie ervaren, zowel op grond van hun geaardheid als in het algemeen.

## **Handicap of chronische ziekte**

Woningzoekenden met een handicap of chronische ziekte hebben in hun zoekproces vaker (mogelijke) discriminatie ervaren dan niet-gehandicapte of zieke woningzoekenden. 10% geeft aan zich gediscrimineerd te hebben gevoeld op grond van hun handicap of ziekte en 39% voelt zich op andere gronden gediscrimineerd. Onder woningzoekenden zonder handicap of chronische ziekte voelt 34% zich op andere gronden (mogelijk) gediscrimineerd.

**Figuur 3-4 Ervaren (mogelijke) discriminatie naar achtergrondkenmerk woningzoekende en discriminatiegrond (Bron: RIGO-Survey discriminatie 2021, n=758)**

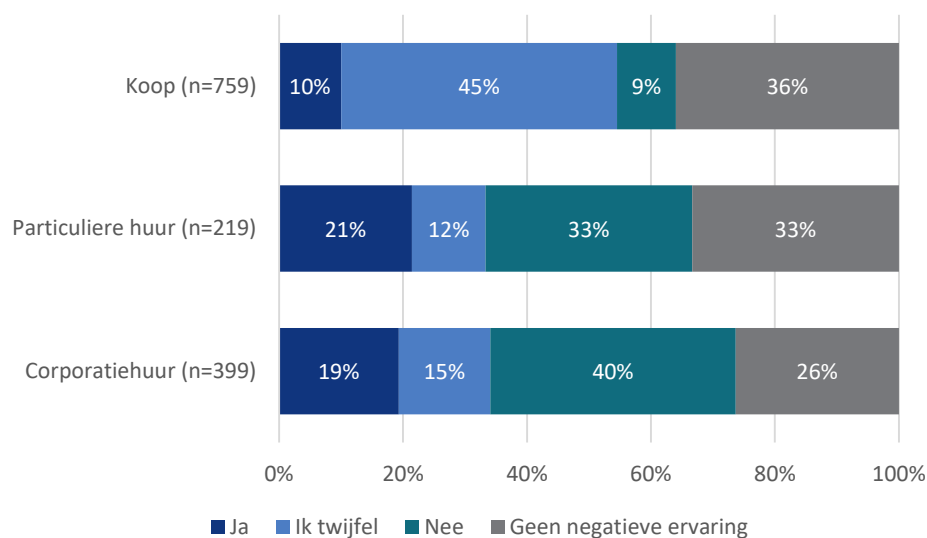


### 3.4 Resultaten per woningmarktsector

In deze paragraaf betrekken we weer alle respondenten die actief hebben gezocht (n=1078). We splitsen deze wel uit naar de drie sectoren zodat de tabellen per sector op een andere steekproefomvang betrekking hebben (zie Tabel 3-1).

Als we kijken naar de drie verschillende sectoren op de woningmarkt (Figuur 3-5), valt op dat ruimschoots de helft van de respondenten die een koopwoning heeft gezocht, zich gediscrimineerd heeft gevoeld. Slechts 10% geeft echter aan zeker te weten dat het om discriminatie ging, de rest twijfelt daarover.

**Figuur 3-5 Ervaren (mogelijke) discriminatie per woningmarktsector (Bron: RIGO-Survey discriminatie 2021, n=1078)**





Van de respondenten die gezocht hebben naar een huurwoning in de particuliere sector is iets meer dan een vijfde er zeker van dat hij of zij gediscrimineerd werd. Met betrekking tot de corporatiesector is dat 19%. Ondanks dat het aandeel respondenten met een negatieve ervaring in de corporatiesector het grootst is, is ook het aandeel dat zich niet gediscrimineerd heeft gevoeld in deze sector het grootst (40%).

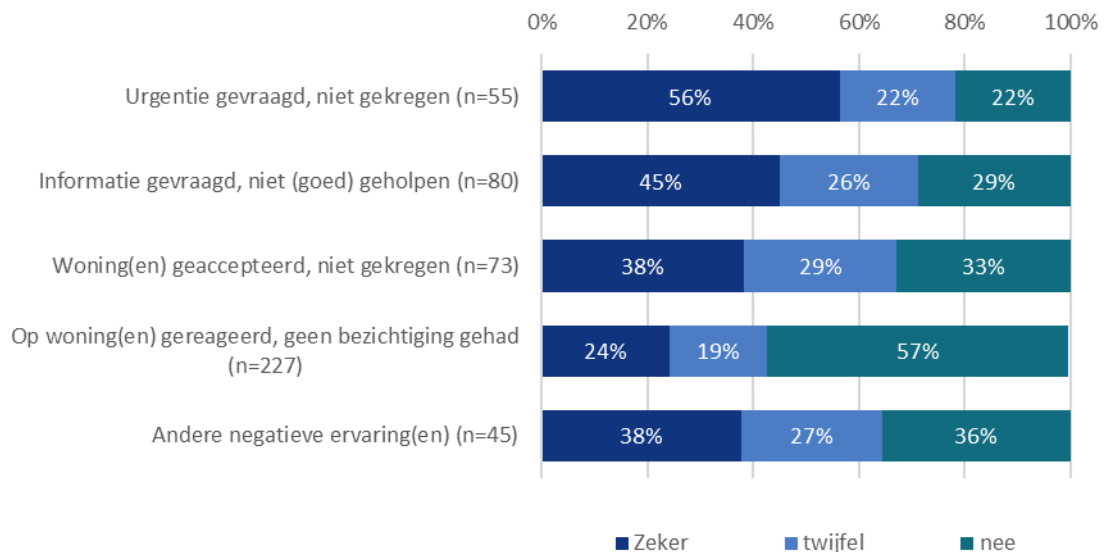
In de volgende paragrafen gaan we nader in op de resultaten per sector.

### 3.4.1 De corporatiesector

Aan de respondenten die in de afgelopen twee jaar gezocht hebben naar een corporatiewoning is gevraagd of, en zo ja, welke negatieve situaties zij daarbij hebben meegemaakt. Bijna driekwart van deze respondenten heeft wel eens een negatieve ervaring opgedaan. Ruimschoots de helft daarvan (43%) heeft een of meerdere keren geen bezichtiging gekregen na gereageerd te hebben op een woning. Een vijfde heeft informatie gevraagd en is daarbij niet naar tevredenheid geholpen. Nog eens bijna een vijfde (18%) heeft een woning niet toegewezen gekregen nadat hij of zij de woning bezichtigd en geaccepteerd had.

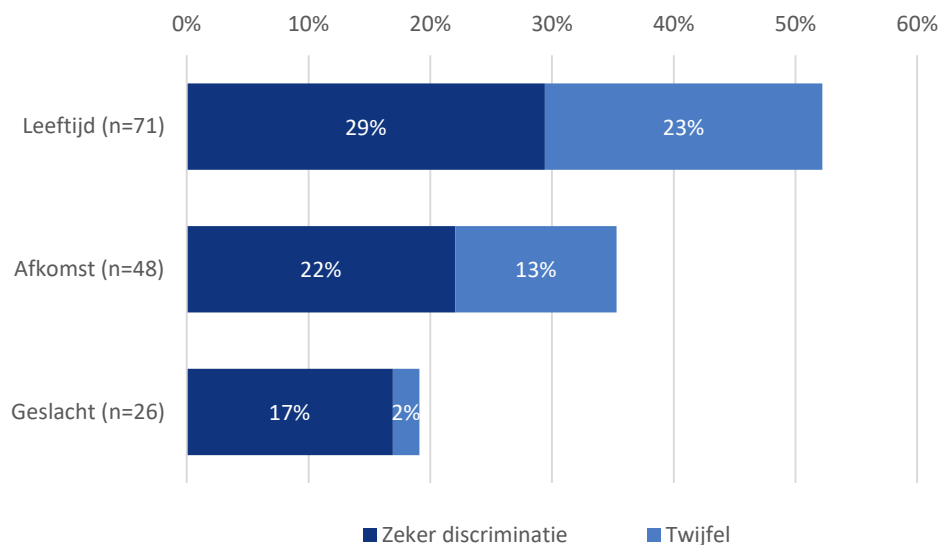
Situaties waarin woningzoekenden in deze sector het vaakst discriminatie hebben ervaren, zijn het niet krijgen van urgentie en het niet naar tevredenheid geholpen worden na het opvragen van informatie. Respectievelijk 56% en 45% van de personen die dit meemaakten zegt zeker te weten dat er in deze situatie sprake was van discriminatie.

**Figuur 3-6 Ervaren (mogelijke) discriminatie bij negatieve situaties in de corporatiesector**  
(Bron: RIGO-Survey discriminatie 2021, n=445 corporatiesector)



Van alle respondenten die gezocht hebben naar een corporatiewoning en die (mogelijk) discriminatie hebben ervaren, geeft iets meer dan de helft aan dat het ging om discriminatie op grond van leeftijd. Het merendeel (29%) is er zeker van dat er sprake was van discriminatie, de rest (23%) twijfelt of het echt discriminatie was. Na leeftijd zijn afkomst en geslacht de meest genoemde en gevoelde discriminatiegronden in de corporatiesector. De steekproef aantallen voor de discriminatiegronden religie, seksuele oriëntatie en handicap zijn te klein om te presenteren; het kleine aantal duidt echter wel op een grote kans dat deze gronden niet erg relevant lijken te zijn.

**Figuur 3-7 Ervaren (mogelijke) discriminatie in de corporatiesector naar discriminatiegronden**  
 (Bron: RIGO-Survey discriminatie 2021, n=445)



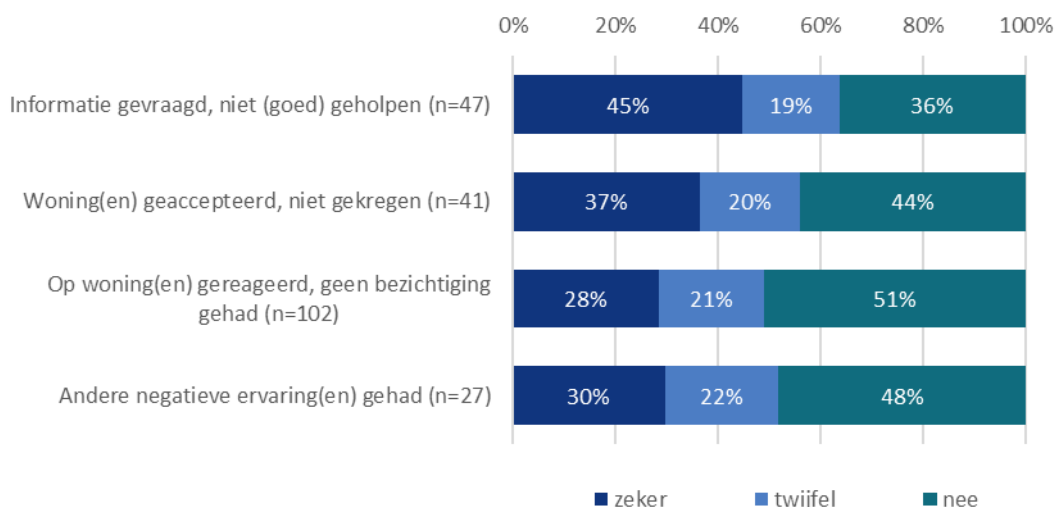
De (mogelijke) discriminatie uitte zich in circa de helft van de gevallen in ongelijke behandeling (51%). Negatieve opmerkingen met betrekking tot de respondent of het gezin kwamen in 29% van de gevallen voor en in 5% van de gevallen was er sprake van bedreiging.

### 3.4.2 Particuliere huursector

Van alle respondenten die in de afgelopen twee jaar gezocht hebben naar een huurwoning in de particuliere sector, heeft 69% één of meer van de voorgelegde negatieve situaties meegemaakt. Iets minder dan de helft (47%) heeft gereageerd op een woning en geen bezichtiging gekregen. Circa een vijfde (21%) heeft informatie gevraagd en is toen niet naar wens geholpen. Nog eens circa een vijfde (19%) heeft een woning niet gekregen, terwijl hij of zij de woning wel geaccepteerd had.

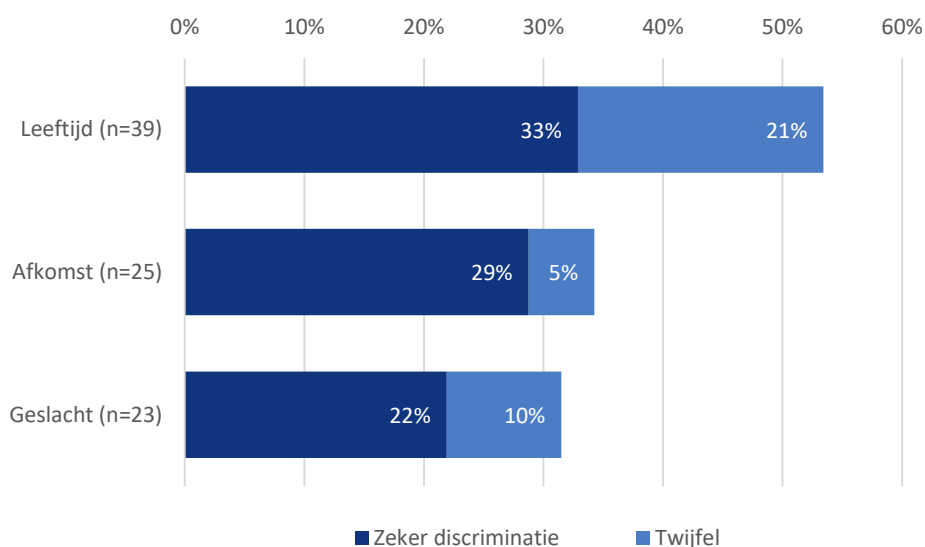
Van de respondenten die op een woning reageerden en geen bezichtiging kregen, heeft circa de helft het gevoel dat hij of zij gediscrimineerd werd. 28% zegt zeker te weten dat er sprake was van discriminatie. Van de personen die na een informatievraag niet (goed) geholpen werden, hebben naar verhouding de meesten het gevoel gediscrimineerd te zijn. 45% is er zeker van dat het om discriminatie ging en 19% twijfelt daarover.

**Figuur 3-8 Ervaren (mogelijke) discriminatie bij negatieve situaties in de particuliere huursector (Bron: RIGO-Survey discriminatie 2021, n=219 particuliere huursector)**



In de gevallen dat respondenten zich gediscrimineerd voelden, ging het meestal om discriminatie op grond van leeftijd. Ruim een derde is er zeker van dat er sprake was van discriminatie en 21% twijfelt daarover. Afkomst en geslacht zijn daarna de meest voorkomende discriminatiegronden in deze sector. Respectievelijk 29% en 22% van deze groep is er zeker van op deze grond gediscrimineerd te zijn. De steekproefaantallen voor de discriminatiegronden religie, seksuele oriëntatie en handicap zijn te klein om te presenteren; het kleine aantal duidt echter wel op een grote kans dat deze gronden niet erg relevant lijken te zijn.

**Figuur 3-9 Ervaren (mogelijke) discriminatie in de particuliere huursector naar discriminatiegronden (Bron: RIGO-Survey discriminatie 202, n=219)**



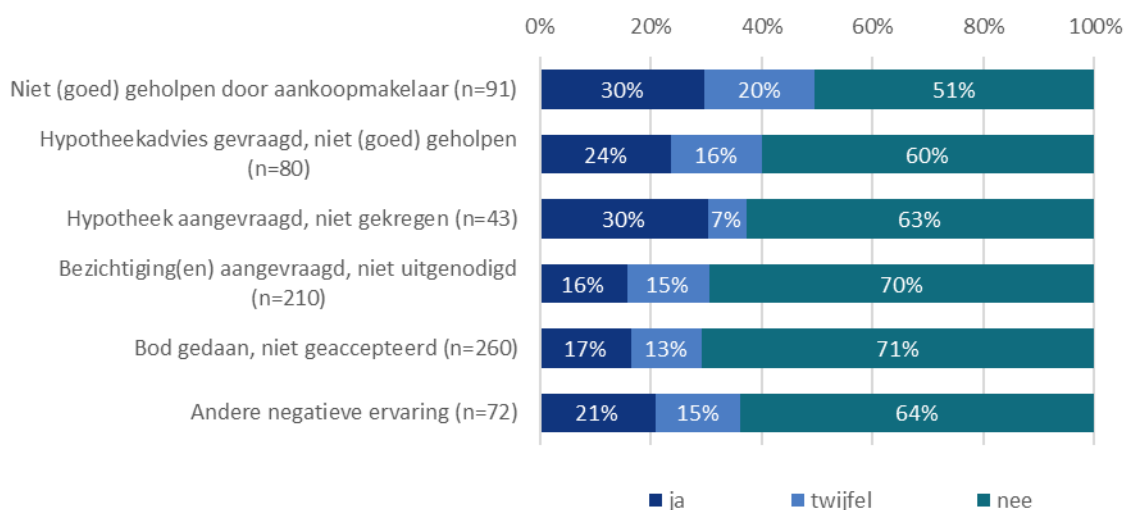
De meest voorkomende uitingsvorm van discriminatie in de particuliere huursector is ongelijke behandeling (53%), gevolgd door negatieve opmerkingen (41%) en bedreiging (15%).

### 3.4.3 De koopsector

Van de respondenten die in de afgelopen twee jaar naar een koopwoning hebben gezocht, heeft twee derde minimaal één van de voorgelegde negatieve situaties meegemaakt. Van hen heeft 34% wel eens een bod uitgebracht op een woning dat niet werd geaccepteerd, en 28% heeft een bezichtiging aangevraagd en werd daarna niet uitgenodigd.

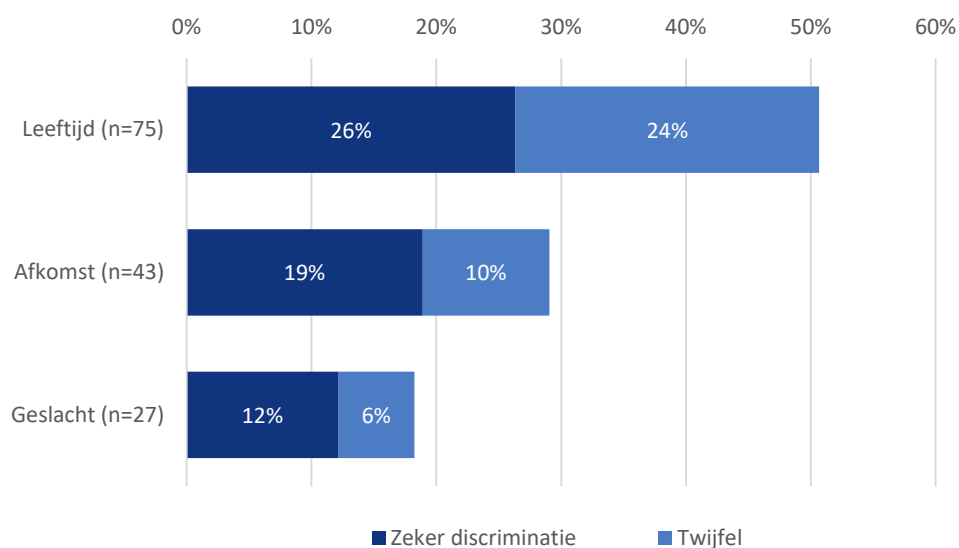
Voor alle situaties geldt dat meer dan de helft van de respondenten die het overkwam, niet het gevoel had dat er sprake was van discriminatie. Dat gevoel is in verhouding het meest ervaren als men niet (goed) werd geholpen door de aankoopmakelaar; volgens de helft van deze groep was er (mogelijk) sprake van discriminatie. 30% was daar zeker van. Ook 30% van de respondenten die de aangevraagde hypotheek niet kreeg, is er zeker van dat er discriminatie in het spel was.

**Figuur 3-10** Ervaren (mogelijke) discriminatie bij negatieve situaties in de koopsector (Bron: RIGO-Survey discriminatie 202, n=759)



Als er (mogelijk) sprake was van discriminatie, ging het in de meeste gevallen (51%) om discriminatie op grond van leeftijd. Iets minder dan een derde van de respondenten die zich gediscrimineerd hebben gevoeld, voelde zich gediscrimineerd op grond van afkomst en 18% op grond van geslacht. De steekproefaantallen voor de discriminatiegronden religie, seksuele oriëntatie en handicap zijn te klein om te presenteren; het kleine aantal duidt echter wel op een grote kans dat deze gronden niet erg relevant lijken te zijn.

**Figuur 3-11** Ervaren (mogelijke) discriminatie in de koopsector naar discriminatiegronden  
(Bron: RIGO-Survey discriminatie 202, n=759)



### 3.5 Conclusies

Op basis van de enquête levert kunnen we twee ramingen maken van ervaren discriminatie bij het zoeken. De strenge raming gaat uit van een antwoord dat een incident zich heeft voorgedaan en dit incident volgens de respondent te maken heeft met discriminatie. Deze raming stelt dat ruim 10 op elke 100 zoekers discriminatie ervaart. De ruime definitie laat ook twijfel aan discriminatie toe bij een incident, en komt op 40 van elke 100 zoekers die discriminatie ervaart.

De verklaringen voor de ervaren discriminatie liggen in volgorde aan leeftijd, afkomst en geslacht. Significant minder worden religie, seksuele oriëntatie en handicap genoemd. We hebben al deze gronden ook per sector uitgesplitst. Religie, seksuele oriëntatie en handicap komen dan nauwelijks voor; de volgorde leeftijd, afkomst en geslacht blijven gelijk in de koop, corporatie en de particuliere huur. Op basis van steekproefaantallen is er geen significant verschil waarneembaar tussen drie sectoren. Uit deze vergelijkingen blijkt ook dat in alle sectoren de ervaren discriminatie waarbij mensen niet twijfelen het hoogste is bij afkomst, gevolgd door geslacht.

Bovenstaande uitkomsten worden wel anders beoordeeld door verschillende woningzoekenden. Jongeren tot 30 jaar melden significant vaker dan de andere leeftijdsgroepen dat ze geen twijfel hebben aan hun ervaren discriminatie. Zoekers met een migratieachtergrond melden zevenmaal zo vaak dat hun achtergrond de oorzaak is (34% tegen 5% bij zoekers zonder migratieachtergrond). Mannen melden significant vaker dan vrouwen dat ze geen twijfel hebben bij hun ervaren discriminatie.

## 4 Slaagkansen

Om een beeld te krijgen van de relatieve woningmarktpositie van diverse groepen, zijn op basis van het Woon Onderzoek Nederland (WoON) de gerealiseerde verhuizingen afgezet tegen de gewenste verhuizingen. We vergelijken dus het zoekgedrag met het verhuiskeuzegedrag. Daarmee hebben we een koppeling met het vorige hoofdstuk, waarin bleek dat mensen die willen kopen vooral in de koop zoeken, terwijl mensen die zoeken in de particuliere huur ook de koop- en corporatiewoning zoeken. In de bijlage wordt nader ingegaan op de techniek achter de methode. Daarmee sluiten we met dit hoofdstuk dus deels aan op het vorige hoofdstuk.

### 4.1 Theorie en model

De ongelijke toegang tot Betaalbaarheid, Beschikbaarheid en Geschiktheid – de ijzeren driehoek van de volkshuisvesting – van verschillende typen huishoudens uit het WoON kan een aanwijzing zijn voor discriminatie. We gebruiken de (voormalige) CBS-definities van migratieachtergrond en westers en niet-westers.

Het landelijke Woononderzoek Nederland (WoON) – een representatieve steekproef van 67.000 respondenten met informatie over bevolking, huishoudens, vorige, huidige en gewenste woonsituatie – biedt inzicht in de gemiddelde verhuiskans in Nederland en hoe die verhuiskans kan afwijken van het gemiddelde voor bepaalde groepen zoekers. Het WoON biedt de ruimte om op het moment van ondervraging twee groepen te selecteren.

- Huishoudens die recent zijn verhuisd.
- (Toekomstige) huishoudens die willen verhuizen.

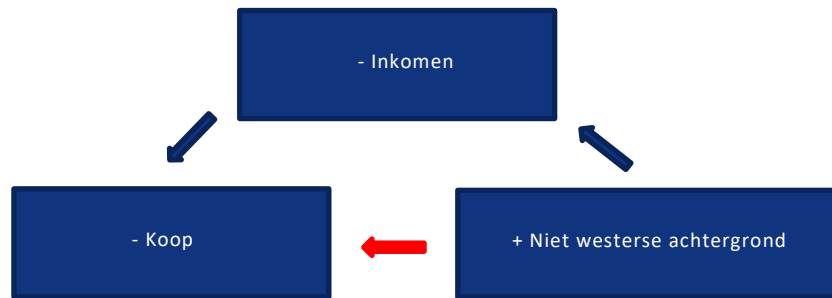
Met een selectie kunnen we beide groepen typeren als ‘min-of-meer tegelijkertijd actief op de markt.’ **Voor alle duidelijkheid: de risicogroep is geen representatieve afspiegeling van alle Nederlandse huishoudens: velen willen of kunnen niet verhuizen.** Als we beide groepen optellen, noemen we dit de ‘risicogroep’. Zo kunnen we de verhuiskans bepalen.

- Verhuiskans =  $\text{Verhuisden} / (\text{Verhuisden} + \text{Zoekers}) = P(v) = V / (V + Z)$
- Zoekkans =  $1 - \text{Verhuiskans} = P(z) = Z / (V + Z)$

We zijn op zoek of de verhuiskans voor bepaalde groepen – groepen waarvan we denken dat deze gediscrimineerd worden – afwijkt van de gemiddelde verhuiskans. Stel dat we denken dat het hebben van een niet-westerse achtergrond de gemiddelde kans op een koopwoning verkleint. Als we niet kritisch zouden zijn, zouden we alleen deze relatie testen.



Maar bewijst dit discriminatie? Wellicht loopt de relatie wel via het inkomen. We maken dan een driedimensionale tabel uit het WoON (Segment x Migratiestatus x Inkomen). De relatie tussen migratiestatus en segment verdwijnt dan en loopt via inkomen (blauwe pijl). Maar als inkomen onvoldoende verklaart, dan moet de rode pijl meedoen. Discriminatie wordt dan aannemelijker.



## 4.2 Beschrijvende analyse van enkelvoudige relaties

Een analyse voor alleen Zuid-Holland is niet mogelijk vanwege een te gering aantal respondenten. We moeten veronderstellen dat Zuid-Holland niet sterk zal verschillen van de rest van Nederland.

De te verklaren variabele is de verhuiskans. Voor dit onderzoek zijn a priori de samenstelling naar geslacht, migratiestatus en mobiliteit geselecteerd als mogelijke discriminatoire variabelen. Dit doen we op basis van eerdere onderzoeken en interviews. De andere huishoudenskenmerken als leeftijd, opleiding en inkomen worden standaard in onderzoek opgenomen. De woningkeuze die we hebben opgenomen zijn woningtype en eigendomssegment. Of ze uiteindelijk meedoen in de modelanalyse hangt van de beschrijvende analyse af.

In Tabel 4-1 staan de aantallen (gewogen) en verhuiskansen en alle gekozen variabelen in de analyse. Vanwege de grote verschillen in de omvang van splitsen we totale groep op in doorstromers en starters. In deze tabel zijn de variabelen nog niet gecombineerd; we weten de samenhang dus nog niet.

De belangrijkste conclusies zijn:

- Het patroon van de verhuiskansen wijkt af tussen doorstromers en starters. Op elke 100 doorstromers slagen er 40; bij starters is dat 70. Starters moeten vaak verhuizen om zeer dwingende niet-woonredenen: studeren, werken of samen te wonen. Starters accepteren dan ook vaker minder hooggewaardeerd aanbod waardoor de verhuiskans stijgt. Doorstromers verhuizen in de regel juist wel om woonredenen, maar kunnen ook veel vaker rustig afwachten.
- Hoe jonger hoe hoger de verhuiskans wat natuurlijk samenhangt met de starterstatus.
- Hoe hoger het inkomen en de opleiding hoe hoger de verhuiskans bij doorstromers. Bij starters is dit effect logischerwijze veel zwakker; zij beginnen net met hun scholings- en arbeidscarrière.
- Migratieachtergrond wijst op een lagere verhuiskans bij doorstromers met een niet-westerse achtergrond en een lagere verhuiskans bij starters met een westerse migratieachtergrond. Deze uitkomst is niet onverwacht. Doorstromers met een westerse migratieachtergrond lijken qua opleiding en inkomen meer op Nederlanders zonder migratieachtergrond. Dat starters met een westerse migratieachtergrond een lagere verhuiskans hebben, zal kunnen samenhangen met o.a. geen inschrijfduur en geen kennis van de markt.

Deze beschrijvende analyse laat echter de relaties niet zien tussen de variabelen. Daarvoor moeten we een statistisch model gebruiken dat de kansverhouding schat.

Voor de verdere analyse nemen we het segment (koop en twee huurtypen) mee. Migratieachtergrond wordt gekoppeld aan het segment. Dit huishoudenskenmerken worden gekoppeld aan de ingedikte huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en opleiding.

**Tabel 4-1 De gewogen respons voor recent verhuisden en recent zoekenden vertaald naar de verhuiskans, uitgesplitst naar doorstromer en starters (Bron: WoON 2018, RIGO-bewerking)**

	Doorstromers			Starters		
	Geslaagd	Zoekend	Slaagkans	Geslaagd	Zoekend	Slaagkans
<b>Woningkeuzeopties</b>						
Type						
Eengezins	307.750	384.000	0,4	79.500	31.750	0,7
Meergezins	127.000	311.000	0,3	94.000	51.500	0,6
Totaal	434.750	695.000	0,4	173.750	83.500	0,7
<b>Eigendom</b>						
Koop	321.500	394.000	0,4	86.750	28.000	0,8
Huur, particulier	40.250	63.250	0,4	38.250	28.000	0,6
Huur, sociaal	73.000	191.750	0,3	48.750	14.750	0,8
Totaal	434.750	649.000	0,4	173.750	70.750	0,7
<b>Huishoudens (verwachte discriminatie)</b>						
<b>Samenstelling naar geslacht</b>						
Alleen man	48.250	140.000	0,3	61.250	28.250	0,7
Alleen vrouw	68.500	149.750	0,3	42.000	27.000	0,6
Paar man en vrouw	312.000	398.750	0,4	68.000	27.750	0,7
Paar, vrouw	-	-	-	-	-	-
Paar, man	-	-	-	-	-	-
Totaal	428.750	688.250	0,4	171.250	82.750	0,7
<b>Migratiestatus</b>						
Geen migratieachtergrond	335.000	495.000	0,4	125.000	52.500	0,7
Migratieachtergrond, niet-westers	55.750	121.250	0,3	34.750	17.750	0,7
Migratieachtergrond, westers	44.000	78.500	0,4	13.750	13.250	0,5
Totaal	434.750	695.000	0,4	173.750	83.500	0,7
<b>Mobiliteits (SCP)</b>						
Geen beperkingen	419.750	668.750	0,4	171.500	82.000	0,7
Beperkingen (wandelstok - rolstoel)	15.000	26.250	0,4	-	-	-
Totaal	434.750	695.000	0,4	171.500	82.000	0,7
<b>Huishoudens (standaard kenmerken)</b>						
<b>Leeftijd</b>						
Tot 30 jaar	70.250	79.000	0,5	95.000	26.500	0,8
30 tot 65 jaar	284.500	443.750	0,4	68.500	36.500	0,7
Vanaf 65 jaar	79.750	126.250	0,4	10.000	7.750	0,6
Totaal	434.750	649.000	0,4	173.500	70.750	0,7
<b>Inkomen</b>						
Tot EU-grens (€36.789)	174.500	372.500	0,3	120.250	57.000	0,7
Vanaf EU-grens	260.000	276.500	0,5	53.250	13.750	0,8
Totaal	434.750	649.000	0,4	173.500	70.750	0,7
<b>Opleiding</b>						
Laag	65.250	137.500	0,3	28.500	14.750	0,7
Midden	120.500	198.250	0,4	66.000	20.000	0,8
Hoog	238.000	289.500	0,5	70.000	33.750	0,7
Totaal	423.750	625.250	0,4	164.250	68.500	0,7
<b>Woningmarktcontext</b>						
<b>Gemeentegrootte (landelijk)</b>						
Landelijk (< 50.000)	188.250	232.000	0,4	62.250	15.250	0,8
Niet-landelijk	246.500	417.000	0,4	111.250	55.500	0,7
Totaal	434.750	649.000	0,4	173.500	70.750	0,7



### 4.3 Modelanalyse

We willen weten of de verhuiskans voor koop voor huishoudens met bijvoorbeeld een migratieachtergrond significant afwijkt van huishoudens zonder migratieachtergrond en of dit bijvoorbeeld te maken heeft met inkomen. Indien inkomen alleen niet een verklaring is, dan is er aanleiding om dit nader te onderzoeken omdat het te maken kan hebben met discriminatie.

#### 4.3.1 Doorstromers

We starten met de simpele relatie tussen segment en migratiestatus. Het uitgangspunt is dat we uit alle macht proberen om een model te schatten waar de theoretisch veronderstelde relatie wordt ontkend. Dit lijkt raar, maar die aanpak zorgt ervoor dat we onze 'waarheid' niet gemakkelijk gaan 'bewijzen'.

Tabel 4-2 toont voor doorstromers het verschil tussen de werkelijke en de gemodelleerde kansverhouding; de 'gekleurde' tabel toont of het model goed de werkelijkheid nabootst. Een goed model bootst de werkelijkheid redelijk na zonder grote systematische afwijkingen al levert een model altijd informatieverlies op.

Ondanks dat het model onvoldoende voldoet aan onze eis dat de afwijkingen niet systematisch zijn - de onderste tabel toont waarden die ver onder en boven de 1 liggen zoals de 1.39 (0,51 model/0,39 werkelijkheid) – is een aantal uitkomsten al indicatief.

- De kansverhouding op kopen (1,22) is beduidend hoger dan voor sociale huur (0,57).
- De kansverhouding voor huishoudens zonder migratieachtergrond is groter (1,09) en beduidend lager voor huishoudens met een niet-westerse achtergrond (0,71).
- De kansverhouding voor koop door een niet-migrant wordt zelfs nog groter (1,24) en daalt voor het huishoudens met niet-westerse migratieachtergrond (1,12). Maar vergeleken met de totale groep niet-westers (0,71) is de kansverhouding in de koop veel hoger (1,12). Is de koopsector voor deze groep zoekers een wens of een gedwongen keuze? We komen daar straks op terug.
- Voor alle drie de groepen kent de sociale huursector de laagste toegankelijkheid en veel lager dan de particuliere huursector.

**Tabel 4-2 Kansverhouding (verhuiskans/zoekkans) volgens het WoON, het geschatte model 'geen relatie' en de afwijking tussen model en WoON voor doorstromers (Bron: WoON 2018, RIGO-bewerking)**

Doorstromers					
WoON	Geen migratieachtergrond	Migratieachtergrond, niet-westers	Migratieachtergrond, westers	Totaal	
Koop	1,24	1,12	1,20	1,22	
Huur, particulier	1,07	0,58	0,90	0,95	
Huur, sociaal	0,70	0,39	0,36	0,57	
Totaal	1,09	0,71	0,89	1,00	
Model	Geen migratieachtergrond	Migratieachtergrond, niet-westers	Migratieachtergrond, westers	Totaal	
Koop	1,33	0,86	1,09	1,22	
Huur, particulier	1,04	0,67	0,85	0,95	
Huur, sociaal	0,62	0,40	0,51	0,57	
Totaal	1,09	0,71	0,89	1,00	
Model/WoON	Geen migratieachtergrond	Migratieachtergrond, niet-westers	Migratieachtergrond, westers	Totaal	
Koop	1,08	0,77	0,91	1,00	
Huur, particulier	0,96	1,16	0,94	1,00	
Huur, sociaal	0,88	1,04	1,39	1,00	
Totaal	1,00	1,00	1,00	1,00	

Vanwege de systematische afwijkingen formuleren we een model op basis van de twee tabellen (verhuisd en zoekend) Segment (3)\*Migratiestatus(3)\*Inkomen(2) voor doorstromers.

Onderstaand model (Tabel 4-3) beschrijft de waargenomen tabel uit het WoON. De relatie tussen migratiestatus en segment loopt niet alleen via het inkomen, maar er is ook een direct effect.

- Segment\*Migratiestatus
- Segment\*Inkomen
- Migratiestatus\*Inkomen

De tabel moet als volgt worden gelezen. Het gemiddelde effect (verhuisd) is 0,36 (0,4). Daarna komen de hoofdeffecten (type, migratieachtergrond, inkomen). Deze effecten zorgen versterken of verzwakken het gemiddelde effect. Indien de kansverhouding 1 is dan is er dus geen effect. De interactie-effecten zoals inkomen x migratieachtergrond verzwakken of versterken weer de hoofdeffecten.

Visueel is het model voor te stellen als een Russische Matroesjka: het kleinste poppetje is het gemiddelde; de hoofdeffecten zijn het volgende iets grotere poppetje. Hoe complexer het model, hoe meer poppetjes.

**Tabel 4-3 Parameters loglineaire model voor verhuiskans\*segment\*migratiestatus\*inkomen voor doorstromers (Bron: WoON 2018, RIGO-bewerking)**

		Logit	Kansverhouding	Slaagkans
Geslaagd		-0,29	0,56	0,36
Koop		0,12	1,27	0,56
Huur, particulier		0,16	1,38	0,58
Huur, sociaal		-0,28	0,57	0,36
Geen migratieachtergrond		0,11	1,26	0,56
Migratieachtergrond, niet-westers		-0,10	0,81	0,45
Migratieachtergrond, westers		-0,01	0,98	0,49
Tot EU-grens (€36.789)		-0,17	0,71	0,41
Vanaf EU-grens		0,17	1,41	0,59
Koop	Geen migratieachtergrond	-0,08	0,84	0,46
Koop	Migratieachtergrond, niet-westers	0,09	1,19	0,54
Koop	Migratieachtergrond, westers	0,00	0,99	0,50
Huur, particulier	Geen migratieachtergrond	0,03	1,06	0,51
Huur, particulier	Migratieachtergrond, niet-westers	-0,09	0,83	0,45
Huur, particulier	Migratieachtergrond, westers	0,06	1,14	0,53
Huur, sociaal	Geen migratieachtergrond	0,06	1,12	0,53
Huur, sociaal	Migratieachtergrond, niet-westers	0,00	1,01	0,50
Huur, sociaal	Migratieachtergrond, westers	-0,06	0,89	0,47
Koop	Tot EU-grens (€36.789)	<b>-0,01</b>	-	-
Koop	Vanaf EU-grens	<b>0,01</b>	-	-
Huur, particulier	Tot EU-grens (€36.789)	-0,14	0,75	0,43
Huur, particulier	Vanaf EU-grens	0,14	1,33	0,57
Huur, sociaal	Tot EU-grens (€36.789)	0,15	1,35	0,57
Huur, sociaal	Vanaf EU-grens	-0,15	0,74	0,43
Geen migratieachtergrond	Tot EU-grens (€36.789)	0,05	1,11	0,53
Geen migratieachtergrond	Vanaf EU-grens	-0,05	0,90	0,47
Migratieachtergrond, niet-westers	Tot EU-grens (€36.789)	0,01	1,03	0,51
Migratieachtergrond, niet-westers	Vanaf EU-grens	-0,01	0,97	0,49
Migratieachtergrond, westers	Tot EU-grens (€36.789)	-0,07	0,87	0,47
Migratieachtergrond, westers	Vanaf EU-grens	0,07	1,15	0,53

Vergeleken met het model van Tabel 4-2 veranderen de hoofdeffecten iets. We zien nu een grote kansverhouding voor de particuliere huursector (1,38). De verhuiskans in de sociale huursector blijft laag. We zien dat een hoger inkomen relevant is voor de kansverhouding.

- De relatie tussen **segment en inkomen** speelt naar verwachting een grote rol in de huur. Een hoog inkomen betekent een hogere verhuiskans in de particuliere huur. Voor de koop maakt dit niet zoveel uit. Dit lijkt raar, maar doorstromers nemen ook vermogen mee in de vorm van hun vorige woning. Dat vermogen telt zwaarder dan het inkomen.
- De relatie tussen **migratieachtergrond en inkomen** doet ertoe, maar niet voor de huishoudens met een niet-westerse achtergrond (0,01). De tegenstelling zien we juist tussen huishoudens met een westerse migratieachtergrond die vaker dan verwacht wordt een hoger inkomen hebben – de aantrekkelijkheid van hoogopgeleide expats komt niet uit den vreemde – en huishoudens zonder een migratieachtergrond die juist vaker dan verwacht een lager inkomen hebben.
- De relatie tussen **migratieachtergrond en segment** doet ertoe en is zeer interessant. We concentreren ons op de huishoudens met een niet-westerse achtergrond. **Deze verhuizen verhoudingsgewijs vaker naar de koop dan verwacht en kennen een significante lagere slaagkans in de particuliere huur.**

Kijken we naar het totale plaatje en richten we ons alleen op de huishoudens met een niet-westerse migratieachtergrond dan geldt het volgende: **Doorstromende actief zoekende huishoudens met een niet-westerse migratieachtergrond hebben grosso modo een significant lagere verhuiskans, die verhoogt wanneer er wordt gekocht, maar daalt in de particuliere huursector. In de sociale huursector is geen effect te zien. De lagere verhuiskans in de particuliere huursector zou kunnen duiden op discriminatoire effecten.**

#### 4.3.2 Starters

Op identieke wijze is een model voor starters geschat. We tonen alleen het finale model. De effecten die moeten worden opgenomen zijn zelfs het complexe hoogste interactie-effect, wat erop duidt dat alles met alles samenhangt bij starters. Het model is dus complexer dan bij de doorstromers.

- Segment\*Migratiestatus
- Segment\*Inkomen
- Migratiestatus\*Inkomen
- Segment\*Migratiestatus\*Inkomen

Wat toont de tabel los van de identieke gemiddelde verhuiskans van 0,7 (Tabel 4-4)? We concentreren ons op de huishoudens met een niet-westerse achtergrond.

- De kansverhouding in de particuliere huursector toont een grote (noodgedwongen) toegankelijk in tegenstelling tot de sociale huursector. Deze uitkomst is niet erg verrassend.
- De kansverhouding is ronduit positief voor huishoudens met een niet-westerse migratieachtergrond als ook van niet-migranten. We hebben overigens al opgemerkt dat starters veel water bij de wijn doen om te kunnen verhuizen.
- De slaagkans stijgt in de particuliere huur bij de hoogste inkomens en in de sociale sector bij lage inkomens. Deze uitkomsten zijn conform tal van andere onderzoeken. De particuliere huursector is een 'vluchtsector' vanwege beperkte toegankelijkheid in vooral de sociale huursector.

**Tabel 4-4 Parameters loglineaire model voor verhuiskans\*segment\*migratiestatus\*inkomen voor doorstromers (Bron: WoON 2018, RIGO-bewerking)**

		Logit	Kansverhouding	Slaagkans
Geslaagd		0,38	2,16	0,68
Koop		<b>0,03</b>	-	-
Huur, particulier		0,33	1,94	0,66
Huur, sociaal		-0,36	0,48	0,33
Geen migratieachtergrond		0,21	1,53	0,60
Migratieachtergrond, niet-westers		0,39	2,19	0,69
Migratieachtergrond, westers		-0,61	0,30	0,23
Tot EU-grens (€36.789)		<b>-0,05</b>	-	-
Vanaf EU-grens		<b>0,05</b>	-	-
Koop	Geen migratieachtergrond	<b>0,04</b>	-	-
Koop	Migratieachtergrond, niet-westers	-0,24	0,62	0,38
Koop	Migratieachtergrond, westers	0,20	1,50	0,60
Huur, particulier	Geen migratieachtergrond	-0,42	0,43	0,30
Huur, particulier	Migratieachtergrond, niet-westers	0,38	2,12	0,68
Huur, particulier	Migratieachtergrond, westers	<b>0,05</b>	-	-
Huur, sociaal	Geen migratieachtergrond	0,39	2,16	0,68
Huur, sociaal	Migratieachtergrond, niet-westers	-0,13	0,76	0,43
Huur, sociaal	Migratieachtergrond, westers	-0,25	0,61	0,38
Koop	Tot EU-grens (€36.789)	<b>-0,08</b>	-	-
Koop	Vanaf EU-grens	<b>0,08</b>	-	-
Huur, particulier	Tot EU-grens (€36.789)	-0,60	0,30	0,23
Huur, particulier	Vanaf EU-grens	0,60	3,30	0,77
Huur, sociaal	Tot EU-grens (€36.789)	0,67	3,85	0,79
Huur, sociaal	Vanaf EU-grens	-0,67	0,26	0,21
Geen migratieachtergrond	Tot EU-grens (€36.789)	<b>-0,08</b>	-	-
Geen migratieachtergrond	Vanaf EU-grens	<b>0,08</b>	-	-
Migratieachtergrond, niet-westers	Tot EU-grens (€36.789)	-0,42	0,43	0,30
Migratieachtergrond, niet-westers	Vanaf EU-grens	0,42	2,33	0,70
Migratieachtergrond, westers	Tot EU-grens (€36.789)	0,51	2,76	0,73
Migratieachtergrond, westers	Vanaf EU-grens	-0,51	0,36	0,27
Koop	Geen migratieachtergrond	Tot EU-grens (€36.789)	<b>0,09</b>	-
Koop	Geen migratieachtergrond	Vanaf EU-grens	<b>-0,09</b>	-
Koop	Migratieachtergrond, niet-westers	Tot EU-grens (€36.789)	0,34	1,96
Koop	Migratieachtergrond, niet-westers	Vanaf EU-grens	-0,34	0,51
Koop	Migratieachtergrond, westers	Tot EU-grens (€36.789)	-0,42	0,43
Koop	Migratieachtergrond, westers	Vanaf EU-grens	0,42	2,33
Huur, particulier	Geen migratieachtergrond	Tot EU-grens (€36.789)	0,32	1,91
Huur, particulier	Geen migratieachtergrond	Vanaf EU-grens	-0,32	0,52
Huur, particulier	Migratieachtergrond, niet-westers	Tot EU-grens (€36.789)	-0,37	0,48
Huur, particulier	Migratieachtergrond, niet-westers	Vanaf EU-grens	0,37	2,10
Huur, particulier	Migratieachtergrond, westers	Tot EU-grens (€36.789)	<b>0,05</b>	-
Huur, particulier	Migratieachtergrond, westers	Vanaf EU-grens	<b>-0,05</b>	-
Huur, sociaal	Geen migratieachtergrond	Tot EU-grens (€36.789)	-0,41	0,44
Huur, sociaal	Geen migratieachtergrond	Vanaf EU-grens	0,41	2,27
Huur, sociaal	Migratieachtergrond, niet-westers	Tot EU-grens (€36.789)	<b>0,03</b>	1,07
Huur, sociaal	Migratieachtergrond, niet-westers	Vanaf EU-grens	<b>-0,03</b>	0,93
Huur, sociaal	Migratieachtergrond, westers	Tot EU-grens (€36.789)	0,38	2,12
Huur, sociaal	Migratieachtergrond, westers	Vanaf EU-grens	-0,38	0,47

- Huishoudens met een **niet-westerse migratieachtergrond** verhuizen significant vaker als ze een **hoog inkomen** hebben (0,42); dit is bij de andere groepen is dit niet zo. Inkomen telt dus zwaarder mee voor deze starters! Ondanks dit inkomenseffect is de **verhuiskans in de koop veel lager** dan verwacht (-0,24); deze groep heeft een significant hogere kansverhouding in de particuliere huur (0,38). Indien het inkomen hoog is, wordt dit de toegang tot de particuliere huursector nog groter. Het enige effect dat niet geduid kan worden is dat juist de lagere inkomens een betere toegang hebben tot de koopsector.

**Actief zoekende (startende) huishoudens met een niet-westerse migratieachtergrond hebben grosso modo een significant hoge verhuiskans. Die stijgt in de particuliere huursector en zeker met een hoger inkomen. Dit huursegment lijkt de enige waar deze starters kunnen verhuizen. De sociale huursector lijkt zeer ontoegankelijk te zijn.**

#### 4.4 Conclusies

Helaas laat het WoON niet toe om alleen voor de provincie Zuid-Holland analyses te maken vanwege de kleine aantallen. De aantallen zijn te klein omdat we een selectie maken van een groep zoekers die een tijdje voor de ondervraging actief aan het zoeken was. Een deel is verhuisd in die periode en een deel zoekt nog steeds. Van beide groepen hebben we kenmerken beschikbaar als leeftijd, geslacht, migratieachtergrond en hun voorkeur c.q. keuze voor een woning. Daarbij maken we onderscheid tussen doorstromers en starters. We sluiten met deze analyse dus deels aan op het vorige hoofdstuk waar zoekgedrag centraal stond.

Volgens het WoON 2018 waren in de periode voor de ondervraging circa 1.130.000 huishoudens zoekend. Daarvan zijn er 435.000 verhuisd ofwel hun slaagkans is 0,5. Het aantal starters is circa 257.000 huishoudens; hiervan zijn circa 174.000 verhuisd. Hun slaagkans is dus 0,7.

Het verschil in slaagkans ligt in de verhuismotieven. Starters moeten vaak verhuizen om zeer dwingende niet-woonredenen: studeren, werken of samen te wonen. Starters accepteren dan ook vaker minder hooggewaardeerd aanbod waardoor de verhuiskans stijgt. Doorstromers verhuizen in de regel juist wel om woonredenen, maar kunnen ook veel vaker rustig afwachten. Ook blijkt dat hoe jonger men is hoe hoger de verhuiskans, wat samenhangt met het verschil in de starter-doorstroomerstatus. Hoe hoger het inkomen en de opleiding hoe hoger de verhuiskans bij doorstromers. Bij starters is dit effect logischerwijze veel zwakker; zij beginnen net met hun scholings- en arbeidscarrière. Leeftijd hoeven we dus niet op te nemen in de analyse voor doorstromers en starters wat in lijn is met hoofdstuk 3. Geslacht lijkt ook niet relevant in deze analyse met het WoON.

Doet migratiestatus ertoe? Doorstromende actief zoekende huishoudens met een niet-westerse migratieachtergrond hebben grosso modo een significant lagere verhuiskans die verhoogt als wordt gekocht, maar daalt in de particuliere huursector. In de sociale huursector is geen effect te zien. De lagere verhuiskans in de particuliere huursector zou kunnen duiden op discriminatoire effecten.

Actief zoekende (startende) huishoudens met een niet-westerse migratieachtergrond hebben grosso modo een significant hoge verhuiskans. Die stijgt in de particuliere huursector en zeker met een hoger inkomen. Dit huursegment lijkt de enige waar deze starters kunnen verhuizen. De sociale huursector lijkt zeer ontoegankelijk te zijn.

## 5 Trends in discriminatiemeldingen in Zuid-Holland nog niet traceerbaar

Mensen die zich gediscrimineerd voelen, kunnen daarvan een melding maken bij een anti-discriminatiebureau (ook wel antidiscriminatievoorziening, ADV)<sup>25</sup>, de politie, het College voor de Rechten van de Mens of het meldpunt voor discriminatie op internet (MiND). In dit hoofdstuk gaan we in op de cijfers.

### 5.1 Wat kan er in theorie mee?

Deze discriminatiemeldingen worden jaarlijks op landelijk niveau geïnventariseerd en gerapporteerd<sup>26</sup>. Hiervoor leveren de ADV's cijfers aan over onder meer de discriminatiegronden, de wijze van de discriminatie en het maatschappelijke terrein waarop discriminatie plaatsvond (waaronder huisvesting). In de landelijke rapportage wordt binnen de cijfers van ADV's geen onderscheid gemaakt naar regio.

Om de ontwikkeling van de meldingen van discriminatie op de woningmarkt in Zuid-Holland in beeld te brengen, hebben we registratiecijfers opgevraagd bij de ADV's in Zuid-Holland. Indien deze cijfers beschikbaar zijn kunnen de volgende zaken worden bepaald:

- Trends in het aantal meldingen op het gebied van huisvesting;
- Op welke discriminatiegronden deze meldingen betrekking hebben;
- Op welke manier de discriminatie volgens de melder plaatsvond;
- Een vergelijking van de uitkomsten met discriminatie op de woningmarkt met discriminatie op andere maatschappelijke terreinen.

### 5.2 Resultaten

#### 5.2.1 Cijfers niet beschikbaar per gemeente

Het is gebleken dat in de looptijd van dit onderzoek de verschillende organisaties die deze cijfers verzamelen op landelijk niveau nog geen eenduidige leveringsafspraken hebben kunnen maken om de uitkomsten op een lager ruimtelijk schaalniveau te leveren. Dit geldt zowel voor het provinciale schaalniveau als het niveau van regio's of gemeenten.

Deze onvoorziene uitkomst betekent enerzijds dat bovenstaande vragen en daarmee een aantal onderzoeksvragen niet kwantitatief kunnen worden beantwoord, maar anderzijds een bestuurlijke opgave om deze cijfers op laag ruimtelijk schaalniveau eenduidig en regelmatig te monitoren.

De vraag is of bij beschikbaarheid de gegevens wel valide en betrouwbare informatie zouden geven. De volgende paragraaf gaat hierop in.

<sup>25</sup> In Zuid-Holland zijn vier ADV's: Den Haag Meldt, Stichting voor Inclusie en Discriminatiebestrijding Regio Haaglanden & Hollands Midden, RADAR Rotterdam-Rijnmond en RADAR Zuid-Holland-Zuid.

<sup>26</sup> Discriminatiecijfers in 2019, Ministerie van Binnenlandse Zaken, Politie en Art. 1, 2020.

## 5.2.2 Rotterdamse cijfers als verkenning

Van RADAR zijn onderstaande gegevens verkregen voor de gemeente Rotterdam.

We citeren RADAR: “Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal meldingen dat RADAR ontving van inwoners van de gemeente Rotterdam over discriminatie op het maatschappelijk terrein huisvesting in de periode 2018-2020. De cijfers tussen haakjes geven aan hoeveel van deze meldingen betrekking hebben op een voorval in de gemeente Rotterdam. Cijfers van eerdere jaren zijn niet voorhanden, omdat destijds een ander registratiesysteem werd gebruikt.”

**Tabel 5-1 Zoekgedrag naar sectoren (Bron: RIGO-Survey discriminatie 2021, n=1078)**

	2018	2019	2020
<b>Totaal</b>	<b>9 (8)</b>	<b>6 (5)</b>	<b>14 (7)</b>
<b>Discriminatiegronden</b>			
Arbeidscontract			1
Burgerlijke staat	1 (1)		
Geslacht	1 (1)		
Godsdienst		1 (1)	
Handicap/chronische ziekte	1 (1)	1 (1)	1
Herkomst/huidskleur	4 (3)	3 (2)	10 (5)
Niet-wettelijke gronden	3 (3)	1 (1)	1 (1)
Seksuele gerichtheid	1 (1)		
Onbekend			1 (1)
<b>Wijze van discriminatie</b>			
Omstreden behandeling	8 (7)	5 (4)	12 (6)
Vijandige bejegening	2 (2)	1 (1)	2 (1)

Het enige relevante cijfer is dat discriminatie op grond van herkomst/huidskleur en de wijze van discriminatie overeenkomt met de enquêteresultaten uit hoofdstuk 3. Maar ook nu geldt voorzichtigheid omdat de volgende kanttekeningen gelden volgens RADAR:

- Het is mogelijk dat één persoon meerdere meldingen heeft gedaan over discriminatie bij huisvesting;
- Ook is het mogelijk dat er over één incident (of bijvoorbeeld bepaald beleid) meerdere meldingen worden gedaan;
- De melder is niet per definitie ook gedupeerde/slachtoffer;
- Het is niet mogelijk om per melding meerdere discriminatiegronden en -wijzen te registreren, waardoor de optelsom van de gronden/wijzen groter kan zijn dan het totaal aantal meldingen;
- Meldingen die zijn geregistreerd onder het maatschappelijk terrein huisvesting hebben niet per definitie allemaal te maken met discriminatie bij inschrijving of bemiddeling/toewijzing, maar kunnen ook gaan over sociaal/technisch beheer of bijvoorbeeld het spreidingsbeleid van de gemeente;
- Meldingen van discriminatie-ervaringen zijn niet altijd ook feitelijk discriminatie. Daarnaast moet je (vermeende) discriminatie kunnen herkennen, wil je hier ook ergens melding van maken. Dit is lang niet altijd het geval.

### 5.2.3 Ramingen zijn niet te bevestigen noch te ontkrachten

Gevraagd is om een berekening te maken van het aandeel gemelde discriminatoire meldingen op basis van al het cijfermateriaal dat we hebben verzameld. **Het doel van de berekening is om aan te tonen dat op basis van het combineren van al die cijfers geen valide raming mogelijk is.**

#### Stap 1: Raming aantal meldingen?

- Het aantal RADAR-meldingen op grond van herkomst/huidskleur is maximaal 5 in de gemeente Rotterdam. We nemen voor het gemak aan dat de aanmeldingen valide en betrouwbaar zijn gemeten.
- Het SCP meldt dat circa 3 procent van de mensen maar een aangifte doet. Voor het rekengemak ronden we dit af naar 2,5 procent.
- Als 5 aanmeldingen gelijk staat aan 2,5 procent, dan is 100 procent gelijk aan 200 meldingen.

#### Stap 2: Op welke groep hebben de aanmeldingen betrekking?

- De groep waarop de meldingen betrekking moeten hebben zijn alle doorstromers en starters die in het betreffende jaar hebben gezocht: een deel zal verhuizen en een deel zal blijven zoeken (zie hoofdstuk 4).
- We moeten nu echter weten welke aandeel deze zoekers uitmaken van alle huishoudens. Van Rotterdam weten we dit niet.
- Op basis van het WoON 2018 moeten we twee stappen nemen:
  - We komen op 8 miljoen huishoudens waarvan circa 1.135.000 verhuisden huishoudens in afgelopen twee jaar; dat zijn 570.000 huishoudens per jaar. Dit zijn de verhuisden die zochten. Hier moeten we de zoekers die zijn blijven zoeken bij optellen.
  - De slaagkans is gemiddeld circa 40 procent (hoofdstuk 4). Als 570.000 gelijk staat aan 40 procent, dan is 100 procent gelijk aan 1.425.000.
  - De zoekgroep is dus 18 procent van alle huishoudens die op jaarbasis zoekend. Voor het rekengemak maken we hier 20 procent van.
- De zoekgroep in Rotterdam
  - Het aantal huishoudens in de gemeente Rotterdam is circa 335.000 (CBS). Nemen we alleen de niet-westerse huishoudens, dan komen we op circa 150.000 uit. Dat is dus 45 procent van de Rotterdamse huishoudens.
  - Hiervan is 20 procent zoekend op basis van het WoON 2018. Dat komt neer op een totale zoekgroep van 30.000 niet-westerse huishoudens.

#### Stap 3: Aandeel discriminatie in Rotterdam?

- Het aantal mogelijke aangiftes komt op 200.
- De zoekgroep is 30.000 huishoudens.
- De kans op discriminatie is dus  $200/30.000$  ofwel 0,67 procent. We ronden dit voor het gemak af op 1 procent.



De uitkomst van 1 procent kan dus bevestigd noch ontkracht worden op basis van het aantal meldingen, de kwaliteit ervan of de raming van de risicogroep.

#### 5.2.4 Visie van RADAR

Uit een telefonisch interview met mevrouw Bauke Fiere van RADAR naar aanleiding van deze cijfers en bovenstaande berekeningen zijn in samenspraak twee uiterste conclusies getrokken.

**Discriminatie aan de voorkant aanpakken.** Dit betekent minder aandacht besteden aan de registratie, maar de kans op discriminatie tegengaan. Het kernthema is daarbij het zo transparant mogelijk maken van de selectiemethoden van aanbieders. Vooral bij de particuliere huur liggen hier kansen. Dit komt ook naar voren in de interviews in hoofdstuk 3.

**Wel valide en betrouwbaar monitoren van discriminatie.** Een oplossing is om makelaars via mystery calls het hele jaar door te benaderen om te testen in hoeverre ze bereid zijn mee te gaan met discriminatoire verzoeken van verhuurders.

### 5.3 Conclusies

De huidige manier van registreren van discriminatie op de woningmarkt is niet valide en betrouwbaar. Een oplossing is een permanente monitoring met mystery-calls. Deze methode meet de bereidheid van aanbieders op de woningmarkt om te discrimineren, dan wel mee te gaan met discriminatoire verzoeken van opdrachtgevers.

De vraag is of deze methode niet het paard achter de wagen spannen is. Immers, het doel van monitoring is het bijsturen van interventietechnieken die discriminatie beperken: discriminatie aan de voorkant aanpakken. In hoofdstuk 3 zijn daarvoor al opmerkingen gemaakt door verschillende stakeholders.

## 6 Conclusies

De provincie Zuid-Holland richt zich op een passend woningaanbod voor alle doelgroepen: starters, gezinnen, ouderen, doorstromers, studenten, arbeidsmigranten en statushouders. De provincie streeft naar 'een open en inclusieve samenleving met gelijke kansen voor iedereen, een samenleving waarin iedereen meetelt en meedoet'. Daarvoor is cruciaal dat mensen in gelijke gevallen gelijk behandeld worden en niet gediscrimineerd worden op grond van persoonlijke kenmerken die niet relevant zijn. Daarom moeten omvang, verklaringen en trends in beide aspecten in beeld gebracht worden. In dit onderzoek staat de vraag 'in hoeverre is er sprake van discriminatie op de woningmarkt in Zuid-Holland?' centraal.

Op landelijk niveau is het nodige onderzoek naar dit probleem uitgevoerd, maar systematisch onderzoek naar de situatie in Zuid-Holland ontbreekt. Daarom heeft de Provincie Zuid-Holland onderzoek laten doen naar discriminatie op de woningmarkt in haar eigen provincie. Ter beantwoording van de hoofdvraag zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

1. Wat is de omvang van discriminatie op de woningmarkt in Zuid-Holland?
2. Is er een trend waarneembaar in discriminatie op de woningmarkt?
3. Welke bevolkingsgroepen betreft deze discriminatie?
4. Op welke manieren en door welke partijen wordt gediscrimineerd?

### Conclusie 1 m.b.t. vragen 1 en 2: Registratiedata ontbreekt

Mensen kunnen melding doen van discriminatie bij een antidiscriminatiebureau (ook wel antidiscriminatievoorziening, ADV), de politie, het College voor de Rechten van de Mens of het meldpunt voor discriminatie op internet (MiND). Het is echter gebleken dat de aangiftebereidheid bij deze instanties zeer laag is. Ook gelden er kanttekeningen bij de cijfers, zoals bijvoorbeeld dat het mogelijk is dat één persoon meerdere meldingen kan doen over discriminatie bij huisvesting. Daarnaast worden deze meldingen weliswaar jaarlijks op landelijk niveau geïventariseerd en gerapporteerd, maar zijn ze nog niet beschikbaar op een laag ruimtelijk schaalniveau. Dit geldt zowel voor het provinciale schaalniveau als voor het niveau van regio's of gemeenten. Daardoor is op basis van dit onderzoek onvoorzien geen harde kwantitatieve onderbouwing te geven van de exacte omvang, oorzaken en trends.

### Conclusie 2 m.b.t. vraag 1: Surveydata toont harde ervaren discriminatie van 10 procent

Op basis van de enquête kunnen we twee ramingen maken van ervaren discriminatie bij het zoeken. De strenge raming gaat uit van een antwoord dat een incident zich heeft voorgedaan en dit incident volgens de respondent zeker te maken heeft met discriminatie. Deze raming stelt dat ruim 10 op elke 100 zoekers discriminatie ervaart. De ruime definitie laat ook twijfel aan discriminatie toe bij een incident, en komt op 40 van elke 100 zoekers die discriminatie ervaart.

### Conclusie 3 m.b.t. vraag 3: Leeftijd, geslacht maar vooral migratieafkomst doen ertoe

Op de vraag welke bevolkingsgroepen getroffen worden door discriminatie geven zowel de enquête als de WoON-analyse van slaagkansen antwoorden. Uit de **enquête** blijkt dat de

verklaringen voor de ervaren discriminatie liggen aan leeftijd, afkomst en geslacht. Significant minder worden religie, seksuele oriëntatie en handicap genoemd.

We hebben al deze gronden ook per woningsector uitgesplitst. Religie, seksuele oriëntatie en handicap komen dan nauwelijks voor; de volgorde leeftijd, afkomst en geslacht blijven gelijk in de koop, corporatie en de particuliere huur. Op basis van steekproefaantallen is er geen significant verschil tussen drie sectoren. Uit deze vergelijkingen blijkt ook dat in alle sectoren de ervaren discriminatie waaraan mensen niet twifelen het hoogste is bij afkomst, gevolgd door geslacht.

Bovenstaande uitkomsten worden wel anders beoordeeld door verschillende woningzoekenden. Jongeren tot 30 jaar melden significant vaker dan de andere leeftijdsgroepen dat ze geen twijfel hebben aan hun ervaren discriminatie. Zoekers met een migratieachtergrond melden zeven maal zo vaak dat hun achtergrond de oorzaak is (34% tegen 5% bij zoekers zonder migratieachtergrond). Mannen melden significant vaker dan vrouwen dat ze geen twijfel hebben bij hun ervaren discriminatie.

Uit de **WoON-analyse** van slaagkansen blijkt zowel voor doorstromers als voor starters dat de gemiddelde slaagkans voor de sectoren koop, corporatiehuur en particuliere huur niet alleen verklaard wordt door de logische intermediaire variabele inkomen. De effecten van geslacht en leeftijd zijn echter niet significant zoals wel blijkt uit de enquête. De verklaring voor de afwezigheid van een leeftijdseffect zit in het splitsen van de slaagkansdata voor starters en doorstromers. De verklaring voor het wegvallen van geslacht is niet duidelijk, maar hangt er mogelijk mee samen dat dit effect in de enquête al laag was. De migratiestatus zelf – geen, westers en niet-westers – heeft wel een extra effect op de kans van slagen.

Volgens het WoON 2018 waren in de periode voor de ondervraging circa 1.130.000 huishoudens zoekend. Daarvan zijn er 435.000 verhuisd ofwel hun slaagkans is 0,5. Het aantal starters is circa 257.000 huishoudens; hiervan zijn circa 174.000 verhuisd. Hun slaagkans is dus 0,7.

Doorstromende actief zoekende huishoudens met een niet-westerse migratieachtergrond hebben grosso modo een significant lagere verhuiskans, die verhoogt als wordt gekocht, maar daalt in de particuliere huursector. In de sociale huursector is geen effect te zien. De lagere verhuiskans in de particuliere huursector zou kunnen duiden op discriminatoire effecten.

Actief zoekende (startende) huishoudens met een niet-westerse migratieachtergrond hebben grosso modo een significant hoge verhuiskans. Die stijgt in de particuliere huursector en zeker met een hoger inkomen. Dit huursegment lijkt de enige waar deze starters kunnen verhuizen. De sociale huursector lijkt zeer ontoegankelijk te zijn. Mogelijk hangt dit samen met aspecten als inschrijfduur die onder andere groepen hoger is als gevolg van mogelijk betere kennis.

Uit zowel de enquête als het WoON is er alle aanleiding om te veronderstellen dat migratie-afkomst wel degelijk een significantie rol speelt in de toegankelijkheid op de woningmarkt. Als minimum zou 10 procent kunnen worden aangehouden op basis van alleen de enquête.

#### **Conclusie 4 m.b.t. vraag 4: risicomijdende en onbedoelde discriminatie domineren en vragen om interventies**

De enquête en het WoON geven geen diepgaand inzicht in hoe er zou worden gediscrimineerd. Aangiftecijfers geven hier ook geen antwoord op. We trekken de conclusies daarom op basis van bestaande onderzoeken en onze groepsgesprekken.

De literatuur noemt drie vormen: aversieve of taste-based discriminatie: discriminatie vanuit diepgewortelde afkeer tegen specifieke groepen; risicomijdende discriminatie vanwege risico's die de discriminerende partij met de betreffende groep associeert; en onbedoelde discriminatie die voortkomt uit geïnternaliseerde vooroordelen waarvan mensen zich niet bewust zijn.

Op basis van literatuur lijken de risicomijdende en onbedoelde varianten te domineren als verklaring voor ervaren discriminatie, rekening houdend met andere variabelen zoals inschrijftijd en vooral inkomen. Het gaat dus om het extra effect dat ook openbaar wordt uit de enquête en het WoON.

Versterkende factoren lijken te zijn: krapte op de woningmarkt; structurele kenmerken van de woonruimteverdeling en hypotheekverstrekking die kunnen zorgen voor een ervaren discriminatie; het deels ontbreken van een verdelingsstelsel van huurwoningen boven de liberalisatiegrens; een sterke toename van kleine verhuurders die anders werken en vaker niet-gecertificeerd werken dan de institutionele verhuurders; de combinatie van huurbescherming en geldende privacyregels voor huurders met risicomijdend gedrag van verhuurders; en positieve discriminatie ten aanzien expats.

## Bijlage 1 Slaagkansen op de woningmarkt

Om een beeld te krijgen van de relatieve woningmarktpositie van diverse groepen, zijn op basis van het Woon Onderzoek Nederland (WoON) de gerealiseerde verhuizingen afgezet tegen de gewenste verhuizingen. In deze bijlage wordt nader ingegaan op de uitgevoerde analyses en de resultaten.

### Theorie en model

De ongelijke toegang tot Betaalbaarheid, Beschikbaarheid en Geschiktheid – de ijzeren driehoek van de volkshuisvesting – van verschillende typen huishoudens uit het WoON kan een aanwijzing zijn voor discriminatie. We gebruiken de (voormalige) CBS-definities van migratieachtergrond en westers en niet-westers.

### Verhuiskans

Het landelijke Woononderzoek Nederland (WoON) – een representatieve steekproef van 67.000 respondenten met informatie over bevolking, huishoudens, vorige, huidige en gewenste woonsituatie – biedt inzicht in de gemiddelde verhuiskans in Nederland en hoe die verhuiskans kan afwijken van het gemiddelde voor bepaalde groepen zoekers. Het WoON biedt de ruimte om op het moment van ondervraging twee groepen te selecteren.

- Huishoudens die recent zijn verhuisd.
- (Toekomstige) huishoudens die willen verhuizen.

Met een selectie kunnen we beide groepen typeren als ‘min-of-meer tegelijkertijd actief op de markt.’ **Voor alle duidelijkheid: de risicogroep is geen representatieve afspiegeling van alle Nederlandse huishoudens: velen willen of kunnen niet verhuizen.** Als we beide groepen optellen, noemen we dit de ‘risicogroep’. Zo kunnen we de verhuiskans<sup>27</sup> bepalen.

- Verhuiskans = Verhuisden/(Verhuisden + Zoekers) =  $P(v) = V/(V + Z)$
- Zoekkans =  $1 - \text{Verhuiskans} = P(z) = Z/(V + Z)$

In statistische modellen gebruiken we de verhouding tussen verhuis- en zoekkans (odds ratio). Is de verhuiskans 0,5 (50%) dan is de zoekkans 0,5 en daarmee de kansverhouding 1 (0,5/0,5).

- Kansverhouding =  $P(v)/P(z) = (V/(V + Z))/(Z/(V + Z)) = V/Z$
- Kans =  $\text{Kansverhouding}/(\text{Kansverhouding} + 1)$

### Verhuiskans voor groepen in de woningvoorraad

We zijn op zoek of de verhuiskans voor bepaalde groepen – groepen waarvan we denken dat deze gediscrimineerd worden – afwijkt van de gemiddelde verhuiskans. Onderstaande drie voorbeelden laten een paar varianten zien. Steeds vergelijken we verhuisden met zoekers.

<sup>27</sup>

In de regel wordt het begrip verhuiskans gelijk gesteld aan het vaker gebruikte begrip slaagkans. Feitelijk is dit incorrect omdat de slaagkans suggereert dat mensen niet alleen verhuizen, maar ook hun ideale woonwensen realiseren.

- In alle tabellen is de gemiddelde verhuiskans gelijk  $400/(400 + 800)=400/1.200=1/3=0,33$  (33 procent).
- In tabel 1 is geen enkele relatie tussen migratieachtergrond, woonwens en woningkeuze. Iedereen heeft identieke wensen en kiest identiek. De verhuiskans is dus voor iedereen gelijk aan het gemiddelde. Verhuiskans (Koop, Wel migratieachtergrond)= $100/(100 + 200)=100/300=1/3=0,33$  (33 procent).
- In tabel 2 is wel een relatie tussen migratieachtergrond, woonwens en woningkeuze, maar deze beïnvloedt de verhuiskans niet. Verhuiskans (Koop, Wel migratieachtergrond)= $50/(50 + 100)=50/150=1/3=0,33$  (33 procent). Dit komt omdat de woonwensen tussen groepen weliswaar afwijken, maar dat die afwijkingen identiek zijn bij de verhuizingen. Huishoudens zonder migratieachtergrond gaan drie maal zo vaak voor de koopwoning (300/100 en 150/50).
- In tabel 3 is wel een relatie tussen migratieachtergrond, woonwens en woningkeuze en die beïnvloedt de verhuiskans flink. Verhuiskans (Koop, Wel migratieachtergrond)= $50/(50 + 200)=50/250=1/5=0,20$  (20 procent). Deze tabel noopt tot argwaan omdat er geen verschil zit in woonwensen (altijd 200), maar wel in de keuzes. Dit kan duiden op discriminatie.

1

	Zoekend		Totaal
	Migratieachtergrond		
	Nee	Ja	
Koop	200	200	400
Huur	200	200	400
Totaal	400	400	800

	Verhuisd		Totaal
	Migratieachtergrond		
	Nee	Ja	
Koop	100	100	200
Huur	100	100	200
Totaal	200	200	400

2

	Zoekend		Totaal
	Migratieachtergrond		
	Nee	Ja	
Koop	300	100	400
Huur	100	300	400
Totaal	400	400	800

	Verhuisd		Totaal
	Migratieachtergrond		
	Nee	Ja	
Koop	150	50	200
Huur	50	150	200
Totaal	200	200	400

3

	Zoekend		Totaal
	Migratieachtergrond		
	Nee	Ja	
Koop	200	200	400
Huur	200	200	400
Totaal	400	400	800

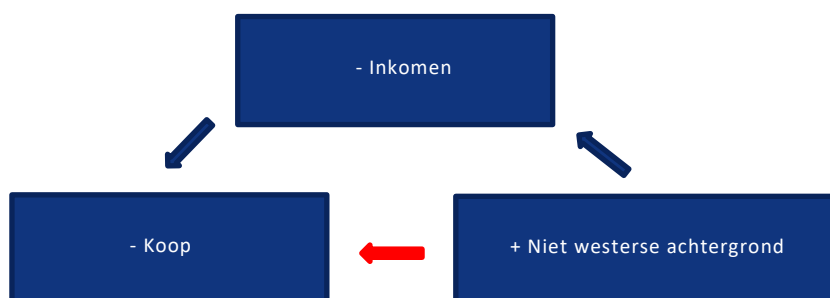
	Verhuisd		Totaal
	Migratieachtergrond		
	Nee	Ja	
Koop	150	50	200
Huur	50	150	200
Totaal	200	200	400

Hierboven hebben we drie simpele voorbeelden gebruikt. Deze hebben steeds het volgende denkmodel voor ogen:



Maar bewijst dit discriminatie? Wellicht loopt de relatie wel via het inkomen. We maken dan een driedimensionale tabel uit het WoON (Segment x Migratiestatus x Inkomen). De relatie

tussen migratiestatus en segment verdwijnt dan en loopt via inkomen. Maar als inkomen onvoldoende verklaart, dan moet de rode pijl meedoen. Discriminatie wordt dan aannemelijker.



## Bijlage 2 95 % - betrouwbaarheidsinterval

Een enquête is een afspiegeling van de populatie. Resultaten van een enquête leveren percentages op. Een enquêtepercentage is niet per se gelijk aan dat in de populatie. Aange-  
toond kan worden dat met het enquêtepercentage een betrouwbaarheidsinterval kan worden berekend. In dit interval zal ergens het percentage in de populatie liggen.

Significantie Z	95%									
	1,96									
n	Survey uitkomst									
	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
25	8,5%	11,8%	14,0%	15,7%	17,0%	18,0%	18,7%	19,2%	19,5%	19,6%
50	6,0%	8,3%	9,9%	11,1%	12,0%	12,7%	13,2%	13,6%	13,8%	13,9%
75	4,9%	6,8%	8,1%	9,1%	9,8%	10,4%	10,8%	11,1%	11,3%	11,3%
100	4,3%	5,9%	7,0%	7,8%	8,5%	9,0%	9,3%	9,6%	9,8%	9,8%
125	3,8%	5,3%	6,3%	7,0%	7,6%	8,0%	8,4%	8,6%	8,7%	8,8%
150	3,5%	4,8%	5,7%	6,4%	6,9%	7,3%	7,6%	7,8%	8,0%	8,0%
175	3,2%	4,4%	5,3%	5,9%	6,4%	6,8%	7,1%	7,3%	7,4%	7,4%
200	3,0%	4,2%	4,9%	5,5%	6,0%	6,4%	6,6%	6,8%	6,9%	6,9%
225	2,8%	3,9%	4,7%	5,2%	5,7%	6,0%	6,2%	6,4%	6,5%	6,5%
250	2,7%	3,7%	4,4%	5,0%	5,4%	5,7%	5,9%	6,1%	6,2%	6,2%
275	2,6%	3,5%	4,2%	4,7%	5,1%	5,4%	5,6%	5,8%	5,9%	5,9%
300	2,5%	3,4%	4,0%	4,5%	4,9%	5,2%	5,4%	5,5%	5,6%	5,7%
325	2,4%	3,3%	3,9%	4,3%	4,7%	5,0%	5,2%	5,3%	5,4%	5,4%
350	2,3%	3,1%	3,7%	4,2%	4,5%	4,8%	5,0%	5,1%	5,2%	5,2%
375	2,2%	3,0%	3,6%	4,0%	4,4%	4,6%	4,8%	5,0%	5,0%	5,1%
400	2,1%	2,9%	3,5%	3,9%	4,2%	4,5%	4,7%	4,8%	4,9%	4,9%
425	2,1%	2,9%	3,4%	3,8%	4,1%	4,4%	4,5%	4,7%	4,7%	4,8%
450	2,0%	2,8%	3,3%	3,7%	4,0%	4,2%	4,4%	4,5%	4,6%	4,6%
475	2,0%	2,7%	3,2%	3,6%	3,9%	4,1%	4,3%	4,4%	4,5%	4,5%
500	1,9%	2,6%	3,1%	3,5%	3,8%	4,0%	4,2%	4,3%	4,4%	4,4%
525	1,9%	2,6%	3,1%	3,4%	3,7%	3,9%	4,1%	4,2%	4,3%	4,3%
550	1,8%	2,5%	3,0%	3,3%	3,6%	3,8%	4,0%	4,1%	4,2%	4,2%
575	1,8%	2,5%	2,9%	3,3%	3,5%	3,7%	3,9%	4,0%	4,1%	4,1%
600	1,7%	2,4%	2,9%	3,2%	3,5%	3,7%	3,8%	3,9%	4,0%	4,0%
625	1,7%	2,4%	2,8%	3,1%	3,4%	3,6%	3,7%	3,8%	3,9%	3,9%
650	1,7%	2,3%	2,7%	3,1%	3,3%	3,5%	3,7%	3,8%	3,8%	3,8%
675	1,6%	2,3%	2,7%	3,0%	3,3%	3,5%	3,6%	3,7%	3,8%	3,8%
700	1,6%	2,2%	2,6%	3,0%	3,2%	3,4%	3,5%	3,6%	3,7%	3,7%
725	1,6%	2,2%	2,6%	2,9%	3,2%	3,3%	3,5%	3,6%	3,6%	3,6%
750	1,6%	2,1%	2,6%	2,9%	3,1%	3,3%	3,4%	3,5%	3,6%	3,6%
775	1,5%	2,1%	2,5%	2,8%	3,0%	3,2%	3,4%	3,4%	3,5%	3,5%
800	1,5%	2,1%	2,5%	2,8%	3,0%	3,2%	3,3%	3,4%	3,4%	3,5%
825	1,5%	2,0%	2,4%	2,7%	3,0%	3,1%	3,3%	3,3%	3,4%	3,4%
850	1,5%	2,0%	2,4%	2,7%	2,9%	3,1%	3,2%	3,3%	3,3%	3,4%
875	1,4%	2,0%	2,4%	2,7%	2,9%	3,0%	3,2%	3,2%	3,3%	3,3%
900	1,4%	2,0%	2,3%	2,6%	2,8%	3,0%	3,1%	3,2%	3,3%	3,3%
925	1,4%	1,9%	2,3%	2,6%	2,8%	3,0%	3,1%	3,2%	3,2%	3,2%
950	1,4%	1,9%	2,3%	2,5%	2,8%	2,9%	3,0%	3,1%	3,2%	3,2%
975	1,4%	1,9%	2,2%	2,5%	2,7%	2,9%	3,0%	3,1%	3,1%	3,1%
1000	1,4%	1,9%	2,2%	2,5%	2,7%	2,8%	3,0%	3,0%	3,1%	3,1%
1025	1,3%	1,8%	2,2%	2,4%	2,7%	2,8%	2,9%	3,0%	3,0%	3,1%
1050	1,3%	1,8%	2,2%	2,4%	2,6%	2,8%	2,9%	3,0%	3,0%	3,0%
1075	1,3%	1,8%	2,1%	2,4%	2,6%	2,7%	2,9%	2,9%	3,0%	3,0%
1100	1,3%	1,8%	2,1%	2,4%	2,6%	2,7%	2,8%	2,9%	2,9%	3,0%

Bij een uitkomst in de survey van 10% bij een steekproefgrootte van 100 (zie geel) zal in de populatie het echte percentage tussen de 4,1% (10% - 5,9%) en 15,9% (10% + 5,9%) liggen.



Het interval wordt ten eerste bepaald door de steekproefomvang: hoe groter deze is, hoe kleiner en dus fijner het interval. Globaal genomen neemt het betrouwbaarheidsniveau met de helft af als de steekproef vier maal zo groot wordt. Bij  $n=400$  toont de tabel 2,9% (zie oranje). Ten tweede wordt het bepaald door het significantieniveau. Het geeft aan hoe groot de fout is dat onterecht een uitkomst als 'correct' is. We nemen hier 95% aan ofwel we accepteren dat we in 5% van de gevallen een foute conclusie trekken. Hoe strenger we zijn – stel 1% - hoe groter het interval wordt: immers bij een groter interval is de kans dat we fout zitten kleiner. Ten derde bepaalt het percentage in de steekproef het interval. Als op een 'ja-nee vraag' het antwoord 10% ja is, dan discrimineert het antwoord veel sterker dan als het antwoord 50% zou zijn.