

Monitor discriminatie bij woningverhuur 2024/2025

Inhoud

Samenvatting		3	5	Deelconclusie correspondentietesten	27
1	Inleiding	6	6	Onderzoeksopzet mystery calls	29
			6.1.	Uitvoering van de calls	29
			6.2.	Selectie van de verhuurbemiddelaars	29
			6.3.	Analyse van de gesprekken	30
2	Achtergrond	7	7	Resultaten mystery calls	31
2.1.	Discriminatie bij woningverhuur	7	7.1.	Resultaten en percentages	31
2.2.	Objectieve discriminatie meten met praktijktesten	10	7.2.	Resultaten in vergelijking met de vorige monitor	31
2.3.	De intentie tot discrimineren meten met mystery calls	11	7.3.	Resultaten leden versus niet-leden van brancheverenigingen	32
2.4.	Ethische afwegingen	11	7.4.	Kwalitatieve analyses	32
3	Onderzoeksopzet correspondentietesten	12	8	Deelconclusie mystery calls	38
3.1.	Uitvoering van de testen	12	9	Conclusie monitor discriminatie bij woningverhuur 2024/2025	40
3.2.	Profielen	12	Bijlagen		
3.3.	Aantal testen, power en testrondes	13	1.	Achtergrondinformatie over de correspondentietesten	43
3.4.	Selectie van advertenties	13	2.	Voorbeelden van berichten bij de correspondentietesten	45
3.5.	Verwerking van de reacties	13	3.	Codering van correspondentietesten	46
3.6.	Analyse van de reacties	13	4.	Gespreksleidraad mystery calls	47
3.7.	Kanttekeningen	15	5.	Codenummers mystery calls	48
4	Resultaten correspondentietesten	16			
4.1.	Netto-discriminatiegraad	17			
4.2.	Uitnodigingskansen	18			
4.3.	Aanvullende analyses per profiel	19			
4.4.	Vergelijking over de tijd	24			
4.5.	Regionale verschillen	26			

Samenvatting

Dit rapport presenteert de resultaten van de vierde landelijke monitor discriminatie bij woning-verhuur. Net als in de eerdere landelijke monitoren is in deze monitor onderzocht:

- in hoeverre mensen met een van origine niet-Nederlands klinkende naam^[1] dezelfde kans hebben op een bezichtiging van een huurwoning als mensen met een Nederlands klinkende naam;
- of stellen bestaande uit twee mannen (met Nederlands klinkende namen) dezelfde kans hebben op een bezichtiging als stellen bestaande uit een man en vrouw (beiden met Nederlands klinkende namen). Dit is voor het eerst onderzocht in de tweede monitor;
- of vrouwen dezelfde kans hebben op een bezichtiging als mannen (beide met een Nederlands klinkende naam). Dit is voor het eerst onderzocht in de derde monitor;
- in hoeverre verhuurbemiddelaars bereid zijn om mee te werken aan een discriminerend verzoek van een fictieve verhuurder.

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

Door middel van **correspondentietesten** reageerden we met twee fictieve, quasi-identieke profielen op advertenties van huurwoningen die via verhuurplatform Pararius werden aangeboden. Om te onderzoeken of er sprake is van discriminatie op basis van etniciteit, had het ene profiel een Marokkaans klinkende mannen- of vrouwen naam of een Pools klinkende mannen naam (test-profiel), en het andere profiel had een Nederlands klinkende mannen- of vrouwen naam (controle-profiel). Vervolgens vergeleken we de terugkomende reacties van woningaanbieders, om erachter te komen of iemands veronderstelde etnische achtergrond van invloed is op zijn of haar kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging. Ook analyseerden we in hoeverre seksuele gerichtheid uitnodigingskansen bepaalt. Hiervoor gebruikten we profielen van fictieve homoseksuele koppels (bestaande uit twee typische mannennamen) en heteroseksuele koppels (bestaande uit een typische mannen naam en een typische vrouwen naam). En tot slot analyseerden we ook de invloed van gender (Nederlands klinkende vrouwen namen in vergelijking met Nederlands klinkende mannennamen).

1 Waar wij het hebben over of een naam Nederlands of Marokkaans of Pools klinkt, bedoelen we 'van origine'. De gekozen namen bij deze profielen zijn gebaseerd op een lijst met gevalideerde namen uit recent Belgisch onderzoek, waaronder Marokkaans en Pools klinkende namen.

Het verschil in uitnodigingskansen tussen de test- en controleprofielen drukken we uit in de **netto-discriminatiegraad**. Een positieve netto-discriminatiegraad geeft het percentage weer dat het testprofiel systematisch wordt benadeeld ten opzichte van het controleprofiel. Een negatieve netto-discriminatiegraad geeft het percentage weer dat het testprofiel wordt bevoordeeld ten opzichte van het controleprofiel.

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

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

Resultaten correspondentietesten

In de periode december 2024 t/m mei 2025 zijn er 3.776 geslaagde correspondentietesten uitgevoerd verspreid over de vijf verschillende profielparen. Wij noemen hieronder de belangrijkste resultaten.

- Profielen met een **Marokkaans klinkende naam** (zowel mannen als vrouwen) worden iets minder vaak uitgenodigd voor een bezichtiging dan profielen met een Nederlands klinkende naam, maar de verschillen in kans op een uitnodiging zijn niet significant^[2]. De discriminatiegraad voor profielen met een Marokkaans klinkende mannen naam is 9%, en die voor profielen met een Marokkaans klinkende vrouwen naam is 12%. Gecombineerd voor mannen- en vrouwen namen vinden we een discriminatiegraad van 10%. In deze vierde landelijke monitor vinden we voor het eerst geen significante discriminatiegraad. In eerdere edities was dat wel het geval. Hoewel de onderlinge verschillen tussen de jaren niet significant zijn, lijkt het erop dat de discriminatiegraad is afgenomen sinds 2021/2022. De discriminatiegraad in 2024/2025 ligt ongeveer op het niveau van 2020, maar in 2020 was deze discriminatiegraad wel significant.

2 We spreken van een significante bevinding als het erg onwaarschijnlijk is dat dit resultaat door toeval is ontstaan. We hanteren een significantiewaarde van 95%, ofwel $p < 0,05$. Een resultaat is dan significant als er minder dan 5% kans is dat het resultaat op toeval berust

- Eenzelfde dalende trend in de mate van discriminatie lijkt er te zijn voor profielen met een **Pools klinkende mannennaam**. In 2020 en 2021/2022 vonden we een significante discriminatiegraad van respectievelijk 8% en 11%. In 2023 daalde deze tot 6% (niet-significant) en in 2024/2025 vonden we helemaal geen verschillen meer in kansen tussen profielen met een Pools of Nederlands klinkende mannennaam. De discriminatiegraad in 2024/2025 is 0%. Opnieuw geldt hierbij de kanttekening dat de onderlinge verschillen in discriminatiegraad tussen de jaren niet significant zijn.
- Ook voor de profielen van **homoseksuele mannenstellen** (vergeleken met heteroseksuele stellen) vonden we in 2024/2025 geen verschil in kansen. De niet-significante discriminatiegraad is, net als in 2023, 0%. In 2020 was de discriminatiegraad –2% en in 2021/2022 was deze –10% en significant. De relatief grotere kans die homoseksuele stellen in 2021/2022 hadden is daarmee verdwenen.
- Tot slot vonden we bij profielen met een **vrouwennaam** (versus mannennaam), beiden met een Nederlands klinkende naam, een discriminatiegraad van –15%. Ook deze discriminatiegraad is niet significant. Hoewel profielen met een vrouwennaam een iets hogere kans hebben op een uitnodiging voor een bezichtiging, is het verschil in kans niet significant. De negatieve discriminatiegraad is licht gestegen van –10% in 2023 naar –15% in 2024/2025, maar is in beide meetmomenten niet significant.

Hoewel de onderlinge verschillen in discriminatiegraad tussen de opeenvolgende jaren bijna nooit significant zijn, wijst de trend op een afname van discriminatie in de kans om een huurwoning te kunnen bezichtigen. In deze vierde landelijke monitor vinden we voor het eerst, globaal genomen, voor geen enkel profiel een discriminatiegraad die significant is. Slechts in enkele gevallen, en alleen bij bepaalde woningtypen zagen we een significante discriminatiegraad. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat woningaanbieders zich meer bewust zijn van het discriminatieverbod en zorgvuldiger omgaan met de regels ten aanzien van woondiscriminatie. Een belangrijke kanttekening is echter dat deze correspondentietesten alleen de eerste fase van de selectie van potentiële huurders in kaart kunnen brengen. Met deze onderzoeksmethode is alleen gekeken naar de kans dat (fictieve) potentiële huurders een positieve reactie krijgen wanneer zij aangeven een woning te willen bezichtigen.

We vonden geen significante verschillen in de discriminatiegraad tussen aanbieders van huurwoningen die wel of geen lid zijn van een van de volgende **brancheverenigingen**: NVM, Vastgoed Nederland, IVBN en VGM NL. Bij aanbieders die geen lid zijn van een branchevereniging lijken de profielen met Marokkaans klinkende namen en de profielen met vrouwennamen relatief gezien

iets minder kans te maken, maar de verschillen met aanbieders die lid zijn van een branchevereniging zijn niet significant.

We vonden ook geen significante verschillen in de discriminatiegraad tussen de **vier grote steden** (G4) en andere gemeenten (niet-G4).

Tot slot hebben we in deze monitor voor het eerst onderzocht of er verschillen in discriminatiegraad bestaan tussen 10 **regio's**, te weten de regio's van de regionale eenheden van de Nationale Politie.^[3] Deze analyse is uitgevoerd op alle meetmomenten samen, dus op de correspondentietesten die zijn uitgevoerd tussen 2020 en 2025. Alleen voor de profielen met Marokkaans versus Nederlands klinkende mannennamen vonden we significante verschillen tussen de regio's. Gemiddeld genomen over alle jaren samen (2020-2025), was de discriminatiegraad voor profielen met Marokkaans klinkende mannennaam versus Nederlands klinkende mannennaam relatief hoog in Noord-Nederland en Zeeland-West-Brabant en relatief laag in de regio Amsterdam.

Resultaten mystery calls

Voor dit onderzoek voerden we 200 mystery calls uit. Acteurs deden zich voor als potentiële verhuurders en namen telefonisch contact op met bemiddelaars, waarbij zij het volgende discriminerend verzoek deden: *'Zou het mogelijk zijn om niet te verhuren aan buitenlanders; Marokkanen, Turken of Polen?'*

De resultaten van de 200 reacties geven wij hierna weer:

- In 22,5% van de reacties geeft de verhuurbemiddelaar **expliciet aan niet mee te gaan in het discriminerend verzoek** (wat een kleine stijging is ten opzichte van 21% in 2023).
- In 50,5% van de reacties gaan de verhuurbemiddelaars **mee in het discriminerend verzoek** van de acteurs. Dat is meer dan in 2023 (37%).
- In 22,5% van de reacties benadrukt de bemiddelaar dat de **keuze aan de verhuurder** zelf is en werkt hiermee dus niet expliciet mee aan het discriminerend verzoek, maar faciliteert wel impliciet discriminatie verderop in het proces. In 2023 was dit meer, namelijk 30%.

3 De tien regio's zijn: (1) Noord-Nederland; (2) Oost-Nederland; (3) Midden-Nederland; (4) Noord-Holland; (5) Amsterdam; (6) Den Haag; (7) Rotterdam; (8) Zeeland West-Brabant; (9) Oost-Brabant; (10) Limburg.

- Een klein aandeel van de reacties valt in de categorie '**streng selectie**' (4%), waarmee zij selecteren op basis van criteria die indirect discriminerend uit kunnen pakken. In 2023 was dit 6%.
- Dit betekent dat 77,5% van de verhuurbemiddelaars niet (expliciet) tegen het discriminerende verzoek ingaat en zo direct of indirect meewerkt aan discriminatie. Dit normaliseert ongelijke behandeling, in plaats van deze tegen te gaan. In 2023 lag dit aandeel iets lager (73%). Het aandeel ligt dit jaar echter nog steeds onder het niveau van eerdere monitors: 80% in 2021/2022 en 84% in 2020.

In de analyse van de gesprekken valt het volgende op:

- Bij 111 van de 200 reacties (55,5% van het totaal) benoemen verhuurbemiddelaars expliciet dat het verzoek van de verhuurder discriminerend is, of dat het om uitsluiting op basis van afkomst gaat, en dat dat niet mag. Dat is een stuk meer dan in 2023 toen dit uit 37% van de gesprekken bleek. Een groot deel faciliteert het verzoek alsnog, namelijk 72 van de 111 gesprekken waarin de verhuurbemiddelaar zich bewust is van de aard van het discriminerende verzoek, wat 64,9% van deze 111 gesprekken is.
- Tegenover het hoge percentage verhuurbemiddelaars dat zich bewust is van de discriminatoire aard van het verzoek, zien we dat binnen de categorie 'discriminatie' juist steeds meer verhuurbemiddelaars zonder nuance of verwijzing naar regels direct instemmen met het discriminerende verzoek. In 2024/2025 gebeurde dit in 41 van die 101 gesprekken die onder de categorie 'discriminatie' vallen (40,6%), tegenover 22 van de 75 gesprekken die onder de categorie 'discriminatie' vallen (29,3%) in 2023.
- In 50 van de 200 gesprekken hanteren verhuurbemiddelaars subjectieve en vage criteria zoals 'een goed gevoel', 'passen bij de woning' of 'even in de ogen gekeken hebben'. Deze persoonlijke interpretaties kunnen leiden tot uitsluiting op basis van onbewuste vooroordelen.
- In 77,5% van de gesprekken wordt het discriminerende verzoek niet expliciet afgewezen.

Conclusie

Op basis van de correspondentietesten kunnen we concluderen dat we in 2024/2025 geen statistisch significante discriminatie vinden op basis van etniciteit, seksuele gerichtheid of gender, tijdens de eerste selectiefase voor de bezichtiging van een huurwoning. Hoewel profielen met een Marokkaans klinkende naam (ten opzichte van profielen met een Nederlands klinkende naam) relatief minder kans hebben om een woning te mogen bezichtigen en profielen met een vrouwen-naam (ten opzichte van een mannen-naam) relatief meer kans, zijn deze verschillen niet significant. Een vergelijking met de eerdere landelijke monitoren laat zien dat de discriminatiegraad op basis van etniciteit in 2024/2025 gemiddeld genomen kleiner is dan in de monitoren over 2021/2022

en 2023, en ongeveer even groot als in 2020. Hoewel de onderlinge verschillen tussen de jaren meestal niet significant zijn, lijkt het erop dat discriminatie enigszins is afgenomen. Waar we in 2021/2022 nog wel bij alle profielen een significante mate van discriminatie vonden, is dat in 2024/2025 niet meer het geval.

Ook concluderen we dat net als in de eerdere landelijke monitoren ook dit jaar blijkt dat het bewustzijn onder verhuurbemiddelaars over de discriminerende aard van bepaalde verzoeken verder is toegenomen. In 55,5% van de reacties wordt expliciet benoemd dat het verzoek van de verhuurder discriminerend is, of dat het om uitsluiting op basis van afkomst gaat, en dat dat niet mag. Tegelijkertijd is het aandeel bemiddelaars dat toch meegaat in het discriminerende verzoek gestegen van 37% in 2023 naar 50,5% in 2024/2025. Dit wijst erop dat een aanzienlijk deel van de bemiddelaars zich bewust is van de verboden aard van het verzoek, maar het desondanks faciliteert. Het percentage dat het verzoek actief afwijst is licht gestegen ten opzichte van vorig jaar, namelijk van 21% in 2023 naar 22,5% in 2024/2025. In 2020 betrof dit slechts 14%.

Op basis van het volledige beeld dat uit de reacties naar voren komt, blijkt dat in 2024/2025 77,5% van de gesproken verhuurbemiddelaars niet expliciet afstand neemt van het discriminerende verzoek. Daarmee werken zij direct of indirect mee aan discriminatie. Dit aandeel ligt iets hoger dan in de vorige landelijke monitor (2023), waarin dit 73% was. Vergeleken met 2021/2022 (80%) en 2020 (84%) is er echter sprake van een lichte daling.

1 Inleiding

De krapte op de Nederlandse woningmarkt blijft groot en er is de laatste jaren sprake van een 'wooncrisis'. Met deze landelijke monitor, waarvan de eerste editie is verschenen in 2021, wordt middels correspondentietesten in kaart gebracht in hoeverre er sprake is van discriminatie in de verhuurmarkt, op grond van etniciteit, seksuele gerichtheid en gender. Met mystery calls wordt onderzocht in hoeverre verhuurbemiddelaars meegaan met een discriminerend verzoek.

Het onderzoek bestaat uit twee delen. Het eerste deelonderzoek betreft de correspondentietesten, waarin we objectief meten wat de kansen zijn op een uitnodiging voor een bezichtiging van een huurwoning voor mensen met verschillende persoonskenmerken, zoals een Nederlands, Marokkaans of Pools klinkende naam. Ook kijken we naar het verschil in de kans op een uitnodiging tussen mannen en vrouwen en tussen stellen bestaande uit twee mannen en stellen bestaande uit een man en een vrouw. In het tweede deelonderzoek onderzoeken we via mystery calls in hoeverre verhuurbemiddelaars bereid zijn om mee te werken aan discriminatie wanneer een (fictieve) verhuurder daarom vraagt.

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

Hierna volgen drie hoofdstukken over het eerste deelonderzoek met de correspondentietesten. Achtereenvolgens bespreken we de aanpak en resultaten van de correspondentietesten in hoofdstuk 3 en 4 en sluiten dit deelonderzoek af met een deelconclusie in hoofdstuk 5. De volgende drie hoofdstukken (6, 7 en 8) hebben achtereenvolgens betrekking op de aanpak, resultaten en deelconclusie van het tweede deelonderzoek met de mystery calls.

Bij de bespreking van de resultaten van beide deelonderzoeken zullen we ook aandacht besteden aan de vergelijking met de resultaten van de drie eerder verschenen landelijke monitors Discriminatie bij woningverhuur^[4]. Door de gegevens van de correspondentietesten over meerdere jaren te koppelen, kunnen we ook meer inzicht bieden in mogelijke regionale verschillen in discriminatie bij woningverhuur.

We sluiten het rapport af met een algemene conclusie in hoofdstuk 9. We kijken welke conclusies er te trekken zijn op basis van beide deelonderzoeken en de vergelijking met de eerdere landelijke monitors 'Discriminatie bij woningverhuur'.

2 Achtergrond

Wat is discriminatie bij woningverhuur precies en binnen welke context vindt het op dit terrein plaats? Die vragen beantwoorden we in paragraaf 1 van dit hoofdstuk. In paragraaf 2 beschrijven we hoe discriminatie met praktijktesten objectief aangetoond kan worden, en geven we een theoretische onderbouwing van deze methode. In paragraaf 3 geven we een soortgelijke beschrijving en onderbouwing voor de methode mystery calls. We sluiten dit hoofdstuk af met een aantal ethische afwegingen die relevant zijn bij dit type onderzoek.

2.1. Discriminatie bij woningverhuur

2.1.1. Wat is discriminatie bij woningverhuur?

Discriminatie is het ongelijk behandelen van (een groep) mensen op basis van kenmerken die er in de situatie niet toe doen. Het treedt op wanneer niet-relevante persoonskenmerken worden meegenomen in de beslissing om een huurder te accepteren voor woonruimte. Voorbeelden van dergelijke kenmerken zijn godsdienst, ras, geslacht, nationaliteit of hetero- of homoseksuele gerichtheid. Volgens de Nederlandse wet, waaronder de Algemene Wet Gelijke Behandeling (AWGB) en de Wet Gelijke Behandeling op grond van handicap of chronische ziekte (WGBH/CZ), is het verboden om op basis van deze kenmerken onderscheid te maken. Het verhuren van een woning wordt in deze wetten gezien als het aanbieden van goederen en diensten.

Indien niet-relevante persoonskenmerken toch meewegen bij de keuze voor een koper of huurder, kan er sprake zijn van discriminatie. Er zijn twee vormen van onderscheid te maken: direct en indirect. De gelijke behandelingswetten geven regels over directe en indirecte vormen van onderscheid. Directe discriminatie ontstaat wanneer iemand ongelijk wordt behandeld op basis van één van de beschermde kenmerken, zoals godsdienst, ras, geslacht, nationaliteit of hetero- of homoseksuele gerichtheid. Bijvoorbeeld: als een verhuurder expliciet zegt geen huurders van een bepaalde etnische groep te willen. Dit is direct onderscheid. Dit is verboden, tenzij de wet een uitzondering maakt. Bijvoorbeeld, wanneer een hospita een kamer in haar eigen woning alleen aan een vrouw wil verhuren, is dat een wettelijke uitzondering vanwege het privékarakter van

de woning.^[5] Deze uitzondering geldt echter niet voor discriminatie op basis van 'ras' (afkomst/huidskleur), dat is nooit toegestaan.

Indirecte discriminatie daarentegen lijkt aanvankelijk neutraal, maar heeft in de praktijk een discriminerend effect. Een voorbeeld hiervan is een verhuurder die bepaalde eisen stelt die ogenschijnlijk voor iedereen gelden, maar in werkelijkheid bepaalde groepen benadelen, zoals een eis om Nederlands te spreken zonder dat dit noodzakelijk is voor het woongenot. Soms is er wel een goede reden om indirect onderscheid te maken tussen mensen. Dan is een uitzondering op het verbod op indirect onderscheid mogelijk. Een uitzondering moet men goed kunnen uitleggen en objectief gerechtvaardigd zijn. Drie vragen spelen een rol. Als ze alle drie met 'ja' worden beantwoord, is een uitzondering mogelijk.

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

Zo heeft het College voor de Rechten van de Mens bijvoorbeeld geoordeeld dat een verhuurder eengezinswoningen met minimaal twee slaapkamers bij voorkeur aan gezinnen mocht verhuren.^[6] Er was geen sprake van indirecte discriminatie, ook al komen kandidaat-huurders die geen kinderen hebben, bij toewijzing aan gezinnen niet in aanmerking. Dat zijn voornamelijk mensen die ongehuwd zijn of geen geregistreerd partnerschap hebben. Er zou dus sprake kunnen zijn van indirect onderscheid op basis van burgerlijke staat. Daarop mag je geen onderscheid maken. In dit geval mag het wel. De verhuurder kan zijn voorkeur onderbouwen: gezinnen hebben meer kamers nodig en er is daarmee een objectieve rechtvaardiging.

Ook in het strafrecht komt het verbod op discriminatie voor. Het is strafbaar wanneer een persoon in de uitoefening van zijn of haar ambt, beroep of bedrijf mensen uitsluit vanwege onder meer

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

6 College voor de Rechten van de Mens. (2019). Een commerciële verhuurder discrimineert niet op grond van nationaliteit of burgerlijke staat bij de verhuur van de woningen. Verkregen via: <https://oordelen.mensen-rechten.nl/oordeel/2019-22>

hun culturele achtergrond of huidskleur ('ras'), godsdienst of seksuele gerichtheid. Dit geldt ook voor verhuurbemiddelaars en verhuurbedrijven.^[7]

Daarnaast is op 1 juli 2023 de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Hierin staat hoe verhuurders en verhuurbemiddelaars discriminatie bij woningverhuur voorkomen. Sinds 1 januari 2024 dienen alle gemeenten een meldpunt te hebben, waar huurders en woningzoekenden terecht kunnen met meldingen over ongewenst verhuurgedrag, waaronder discriminatie.

2.1.2. Context waarbinnen discriminatie plaatsvindt

Discriminatie vindt plaats wanneer iemand wordt beoordeeld op basis van veronderstelde kwalificaties of waardeoordelen die gegeven worden aan diens veronderstelde groepsidentiteit, in plaats van de persoonlijke kwalificaties van deze persoon.^[8] Deze veronderstelde groepsidentiteit en de bijhorende kwalificaties kunnen hun basis hebben in stereotypes die kleven aan bepaalde groepen. Kwalificaties en stereotyperingen kunnen met intentie gegeven worden en op expliciete wijze, maar vinden vaak ook impliciet en onbewust plaats.

Op de woningmarkt kunnen verschillende vormen van discriminatie plaatsvinden. De eerste vorm, 'taste-based' discriminatie, kan zowel plaatsvinden bij de verhuurder als bij de verhuurbemiddelaar. Er is sprake van taste-based discriminatie wanneer men een persoonlijke afkeer heeft van mensen uit bepaalde groepen.^[9] Deze discriminatie is gebaseerd op expliciete vooroordelen en leidt ertoe dat verhuurders bewust kiezen om mensen uit deze groepen te vermijden. Dit doet zich bijvoorbeeld voor wanneer een verhuurder expliciet aan de verhuurbemiddelaar vraagt om de woning niet aan iemand met een migratieachtergrond te verhuren.^[10] Ingaan op dit verzoek wordt beschouwd als een intentie om te discrimineren, wat voorafgaat aan het daadwerkelijke discriminerende

gedrag.^[11] Hoewel dit mechanisme het meest duidelijk is wanneer er een expliciet discriminerend verzoek van de verhuurder is, kan het ook voorkomen bij minder expliciete verzoeken.^[12] De verhuurbemiddelaar kan bijvoorbeeld veronderstellen dat de verhuurder een potentiële huurder zonder migratieachtergrond verkiest boven een potentiële huurder met een migratieachtergrond op basis van bepaalde veronderstelde vooroordelen van de verhuurder. Daarnaast kan deze vorm van discriminatie ook plaatsvinden bij verhuurbemiddelaars. Gebaseerd op Becker's theorie over discriminatie^[13], verwijst het in dit geval naar de vooroordelen van de verhuurbemiddelaar zelf. De verhuurbemiddelaar kan ervoor kiezen om potentiële huurders uit bepaalde etnische groepen te mijden op basis van persoonlijke afkeer of vooroordelen. Dit gedrag leidt mogelijk tot financiële kosten voor de verhuurbemiddelaar, zoals het mislopen van geschikte huurders, maar de verhuurbemiddelaar neemt deze kosten bewust voor lief. In dit geval is het niet de verhuurder die discrimineert, maar de verhuurbemiddelaar zelf, die op basis van eigen voorkeuren bepaalde groepen uitsluit. Dit mechanisme is een bewuste en opzettelijke handeling van de verhuurbemiddelaar en kan worden gezien als een direct gevolg van persoonlijke vooroordelen.^[14]

Discriminatie op de woningmarkt kan ook subtieler plaatsvinden. Dit kan komen door onbekendheid met regelgeving en onbekendheid met principes van non-discriminatie. Een verhuurder kan bijvoorbeeld het idee hebben dat hij of zij volledig vrij is om te bepalen wie in zijn of haar eigendom komt te wonen.

Discriminatie kan ook subtiel tot uiting komen door de voorkeur te geven aan mensen die aan de 'norm' voldoen en waar verhuurders positieve vooroordelen over hebben, omdat zij zich herkennen in de huurders. Deze mensen worden sneller gezien als betrouwbare huurders. Vaak gebeurt het subjectief beoordelen van een huurder onbewust en wordt het beïnvloed door een onderbuikgevoel,

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

8 Van der Hoff, M., Hoogenbosch, A., & Sikkema, M. (2022). Monitor discriminatie bij woningverhuur Gemeente Utrecht. Verwey-Jonker Instituut. https://www.verwey-jonker.nl/wp-content/uploads/2022/10/221253_Monitor-discriminatie-bij-woningverhuur-gemeente-Utrecht.pdf

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

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

11 Petersen T. (2006). Motive and cognition: conscious and unconscious processes in employment discrimination. In Elster, J., Gjelsvik, O., Hylland, A. and Moene, K. (Eds), Understanding Choice, Explaining Behaviour (pp. 225-248). Oslo: Fagbokforlaget.

12 Ghekiere, A., Verhaeghe, P. P., Baert, S., Derous, E., & Schelfhout, S. (2022). Introducing a vignette experiment to study mechanisms of ethnic discrimination on the housing market. PloS one, 17(10), e0276698.

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

14 Zogenaamde 'taste-based' of 'aversieve discriminatie'. Zie meer hierover in: Böcker, A., Terlouw, A. en Özdemir, E. (2019). Discriminatie bij de verhuur van woningen? Een verkennend onderzoek naar verklaringen en de mogelijke aanpak. Nijmegen: Radboud Universiteit.

wat tot gevolg heeft dat juist mensen die niet aan de norm voldoen worden buitengesloten en minder kans maken om een woning te huren.^[15]

Een andere vorm van discriminatie is 'statistische discriminatie'. Statistische discriminatie kan zowel bij de verhuurder als bij de verhuurbemiddelaar plaatsvinden. In beide gevallen vermijden zij potentiële huurders uit bepaalde groepen door gebruik te maken van generalisaties en oordelen die zij associëren met die groepen, in plaats van kandidaten op individuele basis te beoordelen.^[16] Dit leidt ertoe dat mensen uit bijvoorbeeld etnische minderheden ongelijk worden behandeld, omdat ze bijvoorbeeld worden beoordeeld op veronderstelde financiële onbetrouwbaarheid.^[17] Het mechanisme achter statistische discriminatie is gebaseerd op het gebrek aan volledige informatie over een individu. Verhuurders en verhuurbemiddelaars vullen deze leemte op door te vertrouwen op veronderstelde groepskenmerken. Bijvoorbeeld, de financiële betrouwbaarheid van een kandidaat wordt beoordeeld aan de hand van de veronderstelde gemiddelde situatie van een bepaalde etnische groep.

Daarnaast kan discriminatie ook plaatsvinden op basis van de buurt waarin de woning in kwestie staat. Deze vorm van discriminatie omvat het idee dat verhuurbemiddelaars discrimineren op basis van de expliciete of veronderstelde vooroordelen van de buurt of het gebouw waarin een woning zich bevindt.^[18] Dit mechanisme speelt vooral in wijken met specifieke demografische kenmerken, waarbij zowel sociaaleconomische factoren als etnische samenstelling een rol spelen, waarbij verhuurbemiddelaars rekening houden met de percepties van de huidige bewoners of de sociale samenstelling van de omgeving.^{[19],[20]} In feite gaat het om een strategische keuze van verhuurders

en verhuurbemiddelaars om de belangen van de huidige bewoners of de bredere gemeenschap te beschermen, zelfs als dit betekent dat ze actief bepaalde minderheden uitsluiten.

De laatste vorm is 'onbewuste discriminatie'. Deze vorm van discriminatie komt voort uit vooroordelen waarvan de verhuurder zich niet bewust is.^{[21],[22]} Dit kan gebeuren wanneer verhuurders hun keuze baseren op subjectieve criteria zoals 'onderbuikgevoelens' of de mate waarin een kandidaat 'aardig' overkomt tijdens een bezichtiging. Hierdoor kan de verhuurder onbewust voorkeur geven aan kandidaten die lijken op zichzelf of op de meerderheid van de huidige huurders, wat tot uitsluiting van anderen leidt zonder dat de verhuurder zich daarvan bewust is.

Ook kenmerken van de woningmarkt kunnen een rol spelen. Uit bestaand onderzoek dat zich richt op de arbeidsmarkt weten we dat schaarste aan de aanbodkant kan leiden tot meer discriminatie op de arbeidsmarkt.^[23] Bij woningverhuur heeft de verhuurder, net zoals een werkgever in vele gevallen, om die reden een sterke positie en kan hij of zij de keuze voor een huurder baseren op persoonlijke voorkeuren, waarbij ook niet-toegestane criteria leidend kunnen zijn.^[24]

2.1.3. Ontwikkelingen in wetgeving en de woningmarkt

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Hierin staat onder meer hoe verhuurders en verhuurbemiddelaars woondiscriminatie voorkomen. Dit geldt voor alle verhuurders en verhuurbemiddelaars die hun woningen openbaar aanbieden, bijvoorbeeld via hun eigen website, op Funda of Pararius. Bij de selectie van kandidaat-huurders en de toewijzing van een huurwoning geldt dat zij duidelijk dienen te maken hoe zij huurders selecteren. De selectie bij het openbaar aanbieden van woon- of verblijfsruimte moet neutraal zijn. Neutraal is bijvoorbeeld een woonruimteverdeelsysteem dat selecteert op de volgorde van aanmelding of op basis van inschrijfduur. Daarnaast informeert de verhuurder of verhuurbemiddelaar de woningzoekende bij het aanbieden van de woon- of verblijfsruimte over de manier van selecteren. Dat staat bijvoorbeeld in de advertentie. Verder dienen zij afgewezen kandidaat-huurders te laten weten waarom

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

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

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

18 Ghekiere, A., Verhaeghe, P. P., Baert, S., Derous, E., & Schelfhout, S. (2022). Introducing a vignette experiment to study mechanisms of ethnic discrimination on the housing market. PloS one, 17(10), e0276698.

19 Krysan, M., Couper, M. P., Farley, R., & Forman, T. A. (2009). Does race matter in neighborhood preferences? Results from a video experiment. American journal of sociology, 115(2), 527-559.

20 Yinger, J. (1986). Measuring racial discrimination with fair housing audits: Caught in the act. The American Economic Review, 881-893.

21 Verhaeghe, P. P. (2017). Liever Sandra dan Samira. Een boek over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie. Antwerpen: Uitgeverij EPO.

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

23 Veenman, J. (2003). Discriminatie op de arbeidsmarkt. De resultaten van Nederlands onderzoek. Beleid en Maatschappij 30(2): 90-100.

24 Zoals opgenomen in Artikel 1 van de Grondwet, Algemene Wet Gelijke Behandeling en Wet Gelijke Behandeling Handicap/Chronische Ziekte.

een andere huurder is gekozen. Als een woonruimteverdeelsysteem is gebruikt, is het voldoende om uit te leggen dat de gekozen huurder bovenaan de lijst stond.

Sinds 1 januari 2024 geldt voorts dat verhuurders en verhuurbemiddelaars een werkwijze dienen te hebben vastgelegd om woondiscriminatie tegen te gaan, dat deze werkwijze openbaar dient te zijn gemaakt, dat de werkwijze wordt aangepast als dat nodig is, en dat de werkwijze bekend is gemaakt bij hun werknemers. In het geval dat verhuurders en verhuurbemiddelaars zich niet aan deze regels van de Wet goed verhuurderschap houden, zijn gemeenten bevoegd hierop te handhaven.

2.2. Objectieve discriminatie meten met praktijktesten

Discriminatie kan op verschillende manieren worden onderzocht. Een belangrijk onderscheid is het verschil tussen onderzoek naar subjectieve ervaringen met discriminatie en het onderzoeken van objectieve of feitelijke discriminatie. Ervaringen met discriminatie hoeven niet altijd te wijzen op feitelijke discriminatie, en andersom. Er kan sprake zijn van vermeende discriminatie (mensen ervaren discriminatie zonder dat daar feitelijk sprake van is), maar ook van verholde discriminatie (mensen hebben niet in de gaten dat zij gediscrimineerd worden). Met name bij selectieprocessen waarbij mensen om verschillende redenen afgewezen kunnen worden (zoals sollicitaties voor een baan of stageplek, of de keuze wie uitgenodigd wordt om een woning te bezichtigen) is het voor de betreffende kandidaat niet altijd duidelijk waarom deze afgewezen werd. Ervaringen met discriminatie kunnen grote gevolgen hebben voor het welbevinden.^[25]

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

2.2.1. Praktijktesten

Bij praktijktesten is het doel om selectieprocessen in de praktijk te meten. Praktijktesten zijn een experimentele methode waarbij gekeken wordt of en in welke mate quasi-identieke kandidaten verschillend worden behandeld. De kandidaten zijn identiek of zeer sterk vergelijkbaar, behalve op het ene specifieke kenmerk dat getest wordt op mogelijke discriminatie, zoals etniciteit, gender of

seksuele gerichtheid. Eventuele ongelijke behandeling kan dan uitsluitend worden toegeschreven aan discriminatie op basis van dat kenmerk.^[26] Als deze testen alleen schriftelijk worden uitgevoerd, zonder persoonlijk contact tussen de tester en de geteste, worden ze correspondentietesten genoemd.

In deze monitor is gebruik gemaakt van gepaarde correspondentietesten waarbij twee vergelijkbare kandidaten reageren op eenzelfde woningadvertentie. Met de correspondentietest meten we of mensen gelijk of ongelijk behandeld worden bij uitnodigingen voor bezichtigingen van huurwoningen. Hierbij reageren we met een testprofiel en een controleprofiel op dezelfde huurwoningadvertentie, en analyseren we de reactie die we terugkrijgen van de verhuurder. Het testprofiel en het controleprofiel verschillen alleen in de variabele die we onderzoeken: naam (Nederlands klinkend versus niet-Nederlands klinkend), gender of seksuele gerichtheid.

Door een groot aantal testen uit te voeren, kunnen we objectief bepalen of er een patroon van ongelijke behandeling bestaat tussen het testprofiel en het controleprofiel, en dus of de onderzochte variabele invloed heeft op de kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging.

2.2.2. Kanttekeningen bij correspondentietesten

Een belangrijk punt om te benoemen is dat we met deze onderzoeksmethode alleen discriminatie kunnen vaststellen tijdens de fase waarin potentiële huurders al dan niet een uitnodiging krijgen om een beschikbare huurwoning te bezichtigen. Daarna volgen nog andere stappen in het selectieproces van potentiële huurders, zoals de daadwerkelijke bezichtiging van de woning, de kennismaking met en het verkrijgen van aanvullende informatie van de potentiële huurder. Met de uitgevoerde correspondentietesten krijgen we alleen zicht op discriminatie tijdens de eerste fase van het proces. Het is niet uit te sluiten dat er tijdens de latere fasen alsnog directe of indirecte discriminatie plaatsvindt. Een ander belangrijke kanttekening om te benoemen bij deze methode is dat uit de test zelf niet duidelijk wordt *waarom* iemand de voorkeur geeft aan het ene profiel ten opzichte van het andere profiel. Het is dus niet mogelijk om te achterhalen waarom iemand ongelijke behandeling laat zien bij het uitnodigen van personen voor een bezichtiging voor een huurwoning. Tot slot merken we op dat we met deze methode objectief kunnen vaststellen in welke mate er, gemiddeld genomen, sprake is van discriminatie op de huurmarkt. Discriminatie vaststellen bij één enkele aanbieder door middel van een correspondentietest is echter niet goed mogelijk: het kan namelijk voorkomen dat er sprake is van een toevallige of onbedoelde ongelijke

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

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

behandeling van de profielen. Bijvoorbeeld als de reactie van het testprofiel per ongeluk in de spam-box van de verhuurder terechtkomt en de reactie van het controleprofiel niet. Om bij een individuele aanbieder discriminatie vast te stellen zijn meerdere testen nodig om een patroon te kunnen waarnemen.

2.3. De intentie tot discrimineren meten met mystery calls

Met mystery calls wordt onderzocht of verhuurbemiddelaars bereid zijn om discriminerend te handelen. Bij een mystery call doet iemand zich voor als een potentiële klant (verhuurder) en belt een verhuurbemiddelaar. Tijdens het gesprek wordt gekeken of de verhuurbemiddelaar ingaat op een discriminerend verzoek. Door veel van deze gesprekken te voeren, kunnen we onderzoeken of verhuurbemiddelaars bereid zijn discriminerend te handelen op basis van wat de klant wil, terwijl dit volgens de wet verboden is. Naast de vraag of verhuurbemiddelaars wel of niet meegaan met het discriminerende verzoek van de klant, geeft een kwalitatieve analyse van de mystery calls ook meer zicht op de manieren waarop er gesproken wordt over wenselijke en minder wenselijke huurders en de verschillende strategieën van verhuurbemiddelaars om te voldoen aan de wensen van de klant. Mystery calls kunnen ook laten zien of verhuurbemiddelaars op de hoogte zijn van de wettelijke regels omtrent het verbod op discriminatie en bieden daarmee zicht op de mate van bewustzijn rondom discriminatie bij woningverhuur. Bij het analyseren van de antwoorden is, waar de onderzoekers twijfelde in welke categorie de reactie te plaatsen was, altijd het voordeel van de twijfel gegeven aan de verhuurbemiddelaar.

2.3.1. Kanttekeningen bij mystery calls

Bij de mystery call methode kunnen we alleen de intentie tot discriminatie aantonen. Met mystery calls meten we alleen of iemand bereid is om discriminerend te handelen, niet of er daadwerkelijk sprake is van discriminatie. Soms blijft de verhuurbemiddelaar vaag om negatieve reacties te voorkomen. De verhuurbemiddelaar kan ook meegaan met de verhuurder om de potentiële klant tevreden te houden, zonder de intentie om huurders op verboden gronden uit te sluiten. Verhuurbemiddelaars zeggen vaak dat de verhuurder de uiteindelijke keuze maakt. Hoewel dit klopt, zorgt deze houding er echter voor dat discriminatie kan blijven voortbestaan in (latere fasen van) het verhuurproces.

2.4. Ethische afwegingen

Een belangrijke gangbare norm in onderzoek is dat mensen die onderzocht worden daarvan op de hoogte worden gesteld en vrijwillig instemmen met hun deelname aan het onderzoek (informed

consent). In dit onderzoek, bij zowel de correspondentietesten als bij de mystery calls, zijn de deelnemers echter niet op de hoogte gesteld en hebben ze geen toestemming gegeven voor hun deelname. Dit komt doordat mensen vaak hun gedrag veranderen wanneer ze weten dat ze worden onderzocht, vooral bij een gevoelig onderwerp zoals discriminatie. Omdat het in dit onderzoek belangrijk is dat mensen hun echte gedrag vertonen, is het van belang dat zij niet op de hoogte zijn van het onderzoek. Eerder onderzoek heeft aangetoond dat het aankondigen van onderzoek naar discriminatie bij woningverhuur direct effect heeft op het gedrag van mensen.^[27] Met andere woorden: er is geen voorafgaande bekendmaking van het onderzoek gedaan, omdat dit de validiteit en betrouwbaarheid van de resultaten beïnvloedt en daarmee het objectief vaststellen van discriminatie hindert. Bovendien rechtvaardigen verschillende onderzoekers het ontbreken van informed consent omdat praktijktesten de enige manier zijn om discriminatie te onderzoeken die niet gebaseerd is op persoonlijke ervaringen van discriminatie.^{[28],[29],[30]}

Een andere ethische overweging is dat bij mystery calls verhuurbemiddelaars worden misleid om discriminatie bij hen uit te lokken. Daarnaast besteden aanbieders tijd aan de deelname aan het onderzoek, zonder dat ze zich hiervan bewust zijn. Verschillende wetenschappers erkennen deze ethische bezwaren. Het tegenargument is dat deze vorm van misleiding een groter maatschappelijk belang dient, namelijk het in kaart brengen van discriminatie en het bestrijden ervan.^{[31],[32],[33]} Daarnaast is het belangrijk om in dit soort onderzoeken de tijdsinvestering voor verhuurbemiddelaars zo klein mogelijk te houden.

-
- 27 Van der Bracht, K., Verhaeghe, P.P. en Van de Putte, B. (2016). Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport. Gent: Universiteit Gent.
 - 28 Bovenkerk, F. (1992). A Manual for International Comparative Research on Discrimination on the Grounds of 'Race' and 'Ethnic origin'. Geneva: International Labour Organization.
 - 29 Riach, P. A. & Rich, J. (2004). Deceptive field experiments of discrimination: Are they ethical? *Kyklos*, 57, pp: 457-470.
 - 30 Zschirnt, E. (2016). Revisiting ethics in correspondence testing. Working paper series, nr.8, NCCR On the Move.
 - 31 Verstaete, J. en Verhaeghe, P.P. (2019). *Ethnic discrimination upon request? Real estate agents' strategies for discriminatory questions of clients*. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35, pp: 703-721.
 - 32 Banton, M. (1997). The ethics of practice-testing. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 23, pp: 413-420.
 - 33 Zschirnt, E. (2019). Revisiting ethics in correspondence testing: an update. *Research Ethics*, pp: 1-21.

3 Onderzoeksopzet correspondentietesten

In dit hoofdstuk beschrijven we hoe de testen zijn uitgevoerd, welke profielen zijn gebruikt en hoe de advertenties zijn geselecteerd. Daarnaast beschrijven we hoe we de reacties van de aanbieders hebben verwerkt, gecodeerd en geanalyseerd. De onderzoeksopzet is vrijwel identiek aan de voorgaande drie landelijke monitoren. Voor onderbouwingen van de keuzes verwijzen we dan ook naar de eerste landelijke monitor.^[34]

3.1. Uitvoering van de testen

Bij correspondentietesten voeren we een zogenaamde gepaarde test uit met twee quasi-identieke profielen. De twee profielen verschillen alleen van elkaar op de te onderzoeken variabele. In dit onderzoek voeren we vijf verschillende gepaarde testen uit waarbij het test- en controleprofiel in namen verschilden van elkaar. Met deze verschillende profielen reageren we op advertenties voor huurwoningen die aangeboden worden op verhuursite Pararius.^[35] Op elke advertentie werd eerst gereageerd met het ene profiel en ongeveer drie uur later met het andere profiel. Bij de helft van de testen werd gestart met het testprofiel, bij de andere helft van de testen werd gestart met het controleprofiel.

Onze reactie houdt in dat er wordt geklikt op de button 'plan een bezichtiging' of 'contact met de makelaar' die te vinden was op de advertentiepagina. Vervolgens werd het formulier ingevuld met de profielinformatie. Het ging dan om naam, e-mailadres, telefoonnummer en een kort tekstbericht waaruit de interesse voor een bezichtiging van de woning blijkt. Deze tekstberichten waren verschillend tussen het test- en controleprofiel, maar nagenoeg identiek in lengte en taalgebruik. De tekstberichten zijn daarbij aselekt toegewezen aan de verschillende profielen. In bijlage 2 zijn voorbeelden te vinden van de berichten die we hebben verstuurd. De tekstberichten sloten altijd

af met de volledige naam van het profiel, zodat de naam op drie verschillende plekken terugkomt: in het hokje van de naam, het e-mailadres en in het bericht.

3.2. Profielen

Net als in de derde landelijke monitor discriminatie bij woningverhuur, onderzoeken we in deze monitor discriminatie op basis van etniciteit, gender en seksuele gerichtheid. Voor **etniciteit** kijken we naar de mate waarin profielen met een Pools klinkende mannaam en profielen met een Marokkaans klinkende mannen- of vrouwennaam ongelijk worden behandeld ten opzichte van profielen met een Nederlands klinkende naam als het gaat om uitgenodigd te worden voor een bezichtigingsmoment van een huurwoning. Om discriminatie op basis van etniciteit te onderzoeken gebruiken we dus drie verschillende gepaarde testen: we vergelijken de kans op een uitnodiging voor profielen met een Pools of Nederlands klinkende mannaam, van profielen met een Marokkaans of Nederlands klinkende mannaam, en van profielen met een Marokkaans of Nederlands klinkende vrouwennaam. We analyseren de verschillende uitkomsten voor elk van deze test- en controleprofielen en daarnaast kijken we naar het gecombineerde profiel van mannen en vrouwen met een Marokkaans of Nederlands klinkende naam. De gekozen namen bij deze profielen zijn gebaseerd op een lijst met gevalideerde namen uit Belgisch onderzoek, waaronder Marokkaans en Pools klinkende namen.^[36]

Voor **seksuele gerichtheid** kijken we naar de verschillen in behandeling van homoseksuele stellen ten opzichte van heteroseksuele stellen. We gebruiken hiervoor een testprofiel met twee Nederlands klinkende mannennamen versus een controleprofiel met een Nederlands klinkende mannaam en Nederlands klinkende vrouwennaam. In de tekstberichten (zie bijlage 2) verwijzen we naar de relatie tussen de twee namen, zo schrijven we bijvoorbeeld 'mijn man en ik' of 'mijn echtgenoot en ik'. We sluiten het bericht af met de twee voornamen en een achternaam, zoals 'Jan en Berend de Vries' of 'Maaïke en Freek Janssen'. Voor de heteroseksuele stellen wordt de mannaam gebruikt voor het invullen van de naam in het invulformulier op Pararius. Ook het e-mailadres verwijst bij de heteroseksuele stellen naar de mannaam, zodat eventuele ongelijke behandeling tussen het test- en controleprofiel toegeschreven kan worden aan seksuele gerichtheid en niet aan gender.

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

35 In de eerste monitor werd aan de hand van een Google-trends analyse vastgesteld dat Pararius een goed steekproefkader biedt voor testen in heel Nederland. Dit platform biedt ongeveer 65% van de huurwoningen aan in Nederland. Zie ook pagina 15 in Hoogenbosch, A. en Fiere, B. (2021). Gelijke kansen op een huurwoning in Nederland? Monitor discriminatie bij woningverhuur. Rotterdam: Art.1/RADAR.

36 Martiniello, B. and Verhaeghe, P.P. (2022) Signaling ethnic-national origin through names? The perception of names from an intersectional perspective. Plos One.

Voor **gender** kijken we naar de verschillen in behandeling die profielen met Nederlands klinkende vrouwenamen hebben ten opzichte van profielen met Nederlands klinkende mannennamen. We gebruiken hiervoor een testprofiel met een Nederlands klinkende vrouwen naam versus een controleprofiel met een Nederlands klinkende mannen naam.

3.3. Aantal testen, power en testrondes

Om betrouwbare resultaten te krijgen, is het belangrijk dat er voldoende testen uitgevoerd worden. In de analyses kijken we naar netto-discriminatiegraden en de kans op een uitnodiging om een woning te mogen bezichtigen. Op basis van de eerdere onderzoeken hebben we een goed zicht op de verwachte effecten, waardoor we het benodigde aantal respondenten kunnen inschatten. Om met voldoende power^[37] (uitgaande van 80%) uitspraken over significante ($p < 0,05$) verschillen tussen uitnodigingskansen te kunnen doen, zijn 500 testen per groep noodzakelijk. Om ook bij kleinere verschillen in gelijke behandeling significante resultaten te vinden en/of significante verschillen tussen enkele regio's op te kunnen sporen, streefden we naar een totaal aantal van 3.750 testen.

De testen werden verdeeld over meerdere testrondes, die elk twee weken duren. Het aantal advertenties voor huurwoningen dat op Pararius werd gepubliceerd lag relatief laag vergeleken met eerder onderzoek, mogelijk als gevolg van de huidige krapte op de woningmarkt. Om de beoogde aantallen testen te kunnen bereiken waren uiteindelijk 10 rondes nodig. In totaal werd er op 4.033 advertenties voor een huurwoning gereageerd in de periode medio december 2024 tot en met medio mei 2025.

In beginsel werd van elke aanbieder maar één beschikbare huurwoning meegenomen per ronde. Omdat het aantal advertenties voor huurwoningen echter relatief laag was en er ook veel advertenties waren van dezelfde aanbieders, is besloten om vanaf de derde testronde maximaal twee advertenties van dezelfde aanbieder mee te nemen. Als een aanbieder meerdere huurwoningen aanbood, is een willekeurige selectie van twee woningen gemaakt. De advertenties hadden echter nooit betrekking op hetzelfde soort profiel, waarbij we er bovendien voor zorgden dat we niet reageerden met twee etnische profielen (met niet-Nederlands versus Nederlands klinkende namen) bij dezelfde aanbieder. In de laatste, tiende ronde zijn er maximaal drie advertenties van dezelfde aanbieder meegenomen, die op dezelfde wijze verdeeld zijn over de profielen.

37 Power betreft de geldigheid van de uitspraken die je doet over effecten in een grotere populatie. De kritische ondergrens van power wordt over het algemeen gesteld op 80%.

3.4. Selectie van advertenties

Voorafgaand aan iedere ronde, downloaden we door middel van een 'webscraping tool' alle beschikbare advertenties, die we overzetten naar een overzicht. Vanuit dit overzicht stellen we een steekproefkader op: we selecteren alle advertenties van huurwoningen met een maximale huurprijs van 2.250 euro met de status 'te huur'. Deze huurprijs is 250 euro hoger dan in de vorige monitor en 750 euro hoger dan in de eerste monitor, om rekening te houden met de stijging van de huurprijzen in de afgelopen jaren. Vervolgens verwijderen we zoveel mogelijk woningen die van dezelfde aanbieder waren om de belasting voor de aanbieders te minimaliseren. Voor de profielen van een homoseksueel of heteroseksueel koppel maakten we geen gebruik van advertenties van woningen die bestemd zijn voor één persoon. Tenslotte is nog een keer gecontroleerd of alle woningen voldeden aan de criteria van huurprijs, status 'te huur' hadden en of deze beschikbaar waren sinds maximaal 2 weken.

3.5. Verwerking van de reacties

Na het uitsturen verwerken we tot elf dagen na de testdag de reacties van aanbieders die per e-mail, sms of voicemail terugkomen. Alle reacties coderen we aan de hand van elf codes (zie de codelijst in bijlage 3). Alle toegekende codes controleren we volgens het vierogen principe om fouten te voorkomen en subjectiviteit tegen te gaan.

3.6. Analyse van de reacties

Nadat alle reacties zijn verwerkt, analyseren we de resultaten gebruikmakend van een statistisch programma. Er is op twee manieren onderzocht of er sprake is van discriminatie: met behulp van de netto-discriminatiegraad en door te kijken naar uitnodigingskansen. Hieronder lichten we beide manieren toe.

Netto-discriminatiegraad

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

- Situatie a: Zowel de test- als controlepersoon wordt uitgenodigd voor een bezichtiging;
- Situatie b: De controlepersoon wordt uitgenodigd voor een bezichtiging en het testprofiel niet (discriminatie);

- Situatie c: De testpersoon wordt uitgenodigd voor een bezichtiging en het controleprofiel niet (omgekeerde discriminatie);
- Situatie d: Zowel de test- als controlepersoon wordt niet uitgenodigd voor een bezichtiging.

De netto-discriminatiegraad is het percentage wat aangeeft in welk deel van de gevallen het test-profiel systematisch benadeeld is ten opzichte van het controleprofiel. Hierbij zijn testen waarbij beide profielen geen reactie kregen niet meegenomen, omdat we daaraan geen conclusies over (on)gelijke behandeling kunnen verbinden.^[38] De netto-discriminatiegraad wordt berekend aan de hand van de formule:

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

Nadat we de netto-discriminatiegraad hebben berekend, analyseren we aan de hand van de McNemar-toets in hoeverre de netto-discriminatiegraad statistisch significant is en of er (geen) sprake is van verschil gebaseerd op toeval. Het resultaat van deze toets wordt uitgedrukt in een χ^2 waarde met bijbehorende p-waarde. Hoe dichter de p-waarde bij nul ligt, hoe groter de kans dat de netto-discriminatiegraad niet op toeval berust en dat het gaat om ongelijke behandeling van het testprofiel. We beschouwen de resultaten als significant wanneer de p-waarde kleiner is dan 0,05.^[39]

Uitnodigingskansen

Per profiel kunnen we de uitnodigingskans berekenen. Dat is het aantal keren dat het profiel een uitnodiging ontvangt (reacties die gecodeerd zijn met codes 4, 5 of 6, zie bijlage 3) gedeeld door het totaal aantal testen dat bij dit profiel is uitgevoerd. Hierbij kijken we eerst met een paired samples proportions test (McNemar) of de uitnodigingskans per testpaar significant verschilt tussen de test- en controlegroep. Daarna kunnen we op basis van een independent samples test controleren in welke mate het verschil tussen de profielen systematisch lager of hoger is ten opzichte van de andere profielen, via (logistische) regressie is het vervolgens ook nog mogelijk om te toetsen welke andere factoren hierin verder een rol spelen.

38 Zie hierover de **aanbevelingen** van de Internationale Arbeidsorganisatie (ILO) over hoe correspondentie-testen uit te voeren.

39 We spreken van significantie wanneer de kans dat we een bepaald resultaat hebben gevonden, op toeval berust, kleiner is dan 5%.

3.6.1. Uitsplitsingen in data

Naast netto-discriminatiegraden per testpaar en uitnodigingskansen per profiel, doen we een aantal analyses waarbij we de resultaten uitsplitsen, zodat we nog meer te weten komen over discriminatie bij woningverhuur.

G4 versus niet-G4

Net als in de tweede en derde landelijke monitor splitsen we de data uit naar G4 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) versus niet-G4. Dit doen we vanwege het verschil in de bevolkingspopulatie tussen de G4 en de niet-G4 gemeenten (rest van Nederland).

Verschillen tussen 10 regio’s

In deze monitor kijken we ook gedetailleerder naar regionale verschillen binnen Nederland. We hebben daarbij gekozen voor een analyse van de verschillen tussen de tien regio’s waar het werkgebied van de Nationale Politie in onderverdeeld is.^[40] Deze tien gebieden, de regionale eenheden van de Nationale Politie, vallen samen met de indeling in justitiële arrondissementen. De keuze voor deze regionale indeling is gemaakt vanwege analyse-technische en inhoudelijke redenen. Om statistisch significante resultaten te kunnen vinden, moeten er voldoende testen per regio uit te voeren zijn. Dat betekent dat het totale aantal regio’s in de analyse niet te groot kan zijn en ook mogen er geen kleine regio’s zijn waarin er slechts weinig testen uitgevoerd kunnen worden. Een gedetailleerd onderscheid tussen gemeenten is om deze reden bijvoorbeeld niet goed mogelijk. Een analyse per provincie is ook minder geschikt omdat het totale aanbod van huurwoningen in minder dicht bevolkte provincies – en daarmee het aantal mogelijke testen – relatief klein is. De indeling naar regionale eenheden van de Nationale Politie is daarnaast inhoudelijk relevant omdat er bij het voorkomen en bestrijden van discriminatie veel samenwerking plaatsvindt binnen deze regionale eenheden. Jaarlijks verschijnt er voor elke regio een Monitor Discriminatie, waarin politie en antidiscrimatievoorzieningen gezamenlijk rapporteren over discriminatie-incidenten en meldingen van discriminatie.^[41]

Type woningen en huurprijs

De gegevens over de verhuurde objecten bevatten ook informatie over het soort woning (appartement, huis, studio of kamer) dat wordt verhuurd, het aantal kamers, de oppervlakte en de

40 Het betreft de regio’s: (1) Noord-Nederland; (2) Oost-Nederland; (3) Midden-Nederland; (4) Noord-Holland; (5) Amsterdam; (6) Den Haag; (7) Rotterdam; (8) Zeeland West-Brabant; (9) Oost-Brabant; (10) Limburg

41 Zie <https://discriminatie.nl/rapportages/>

huurprijs. Deze onderwerpen hebben we in de analyses meegenomen. We kijken of deze (mede) van invloed zijn op de netto-discriminatiegraad die we bij de verschillende profielen vinden.

Leden versus niet-leden van brancheverenigingen

In de analyses kijken we eveneens of er een verschil is tussen aanbieders van woningen die zijn aangesloten bij een van de brancheverenigingen en zij die geen lid zijn van een branchevereniging. Voor alle geteste woningen hebben we in kaart gebracht of de aanbieder lid is van een van de volgende brancheverenigingen: NVM, Vastgoed Nederland (een fusie van VBO en Vastgoed Pro sinds 1 januari 2025), VGM NL en IVBN.^[42] In totaal is 23% van alle in 2024/2025 geteste (unieke) aanbieders aangesloten bij een of meer van de vier genoemde brancheverenigingen. Daarvan zijn 4 aanbieders (0,5% van het totale aantal geteste aanbieders) lid van twee brancheverenigingen. Hoewel we in de analyse geen onderscheid maken tussen de vier brancheverenigingen, geven we in tabel 1 wel als achtergrondinformatie de aantallen geteste aanbieders weer per branchevereniging.

**Tabel 1. Aantallen geteste aanbieders dat lid is van een van deze
 branchevereniginge**

Branchevereniging	Aantal aanbieders
NVM	91
Vastgoed Nederland	80
VGM NL	14
IVBN	2

3.6.2. Vergelijkingen tussen meetmomenten

Als laatste vergelijken we de resultaten van de huidige monitor (uitvoering 2024/2025) met de drie eerdere monitoren (uitvoering 2020, uitvoering 2021/2022, en uitvoering 2023) en benoemen we de significante verschillen tussen deze jaren.

3.7. Kanttekeningen

Een belangrijke kanttekening van dit onderzoek met behulp van correspondentietesten is dat we enkel onderzoeken of er sprake is van ongelijke behandeling in de kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtigingsmoment. Ongelijke behandeling in de stappen tijdens en ná de bezichtiging blijven met deze methode onderbelicht. Deze kanttekening beschreven we eerder in hoofdstuk 2 van dit rapport. Een andere kanttekening betreft het in dit hoofdstuk genoemde verschil tussen aanbieders die al dan niet lid zijn van een branchevereniging. Omdat we geen informatie hebben over welke aanbieders lid zijn van de branchevereniging Vastgoed Belang kunnen we geen volledig onderscheid maken tussen leden en niet-leden van brancheverenigingen.

42 We konden niet beschikken over lidmaatschapsgegevens van branchevereniging Vastgoed Belang, waarvan vooral particuliere vastgoedeigenaren lid zijn. Bij de interpretatie van de gerapporteerde verschillen tussen de leden en niet-leden van brancheverenigingen dient hier rekening mee gehouden te worden.

4 Resultaten correspondentietesten

In dit hoofdstuk bespreken we de resultaten van de geslaagde correspondentietesten. In de periode van medio december 2024 tot en met medio mei 2025 werd er iedere twee weken een ronde met correspondentietesten uitgevoerd, verdeeld over de vijf profielparen. In 10 rondes werden er in totaal 4.033 advertenties gebruikt die op Pararius gepubliceerd waren. Uiteindelijk resulteerde dit in 3.776 geslaagde correspondentietesten (van de in totaal 4.033 uitgevoerde testen). De niet-geslaagde testen betreffen bijna uitsluitend testen waarbij het niet mogelijk was om te reageren met zowel het test- als het controleprofiel, omdat de woning inmiddels niet meer beschikbaar was (zie ook bijlage 1). Alle cijfers in dit hoofdstuk hebben betrekking op de 3.776 geslaagde correspondentietesten.

We voerden vijf soorten gepaarde testen uit, zoals ook te zien is in tabel 2. Elke testpaar bestaat uit een test- en controleprofiel, waarmee onderzocht werd in hoeverre de kans op een positieve reactie om een woning te mogen bezichtigen afhankelijk is van het achtergrondkenmerk van de fictieve aanvrager. Om discriminatie op grond van etniciteit te onderzoeken gebruikten we drie gepaarde testen: (1) we vergeleken de uitnodigingskansen voor een persoon met een Marokkaans klinkende mannaam versus een persoon met een Nederlands klinkende mannaam, (2) een persoon met een Marokkaans klinkende vrouwennaam versus een persoon met een Nederlands klinkende vrouwennaam, en (3) een persoon met een Pools klinkende mannaam versus een persoon met een Nederlands klinkende mannaam. Voor het vaststellen van discriminatie op grond van seksuele gerichtheid gebruikten we een gepaarde test waarbij wij de profielen van een homokoppel versus een heterokoppel vergeleken. Discriminatie op grond van gender werd gemeten door een gepaarde test bestaande uit een profiel van een persoon met een Nederlands klinkende vrouwennaam versus een profiel van een persoon met een Nederlands klinkende mannaam.

Tabel 2 geeft een overzicht van het aantal geslaagde testen per testpaar, dat varieert tussen de 702 en 868 per groep. De testen zijn uitgevoerd op verschillende typen huurwoningen binnen de particuliere sector. Het merendeel van de reacties is verstuurd op advertenties voor appartementen (66%). Daarnaast is er gereageerd op huizen (18%), kamers (10%) en studio's (6%). De gemiddelde huurprijs van de woningen waarop is gereageerd bedraagt €1.425 per maand (standaarddeviatie = €547). Voor meer gedetailleerde achtergrondgegevens van de correspondentietesten, zoals de regionale verdeling en de verdeling naar woningtype en huurprijzen, verwijzen wij naar bijlage 1.

Tabel 2. Overzicht aantal succesvolle testen

Discriminatiegrond	Testpaar (test- versus controleprofiel)	Aantal testen
Etniciteit	Marokkaans klinkende mannaam vs. Nederlands klinkende mannaam (MM)	764
	Marokkaans klinkende vrouwennaam vs. Nederlands klinkende vrouwennaam (MV)	714
	Pools klinkende mannaam vs. Nederlands klinkende mannaam (PM)	728
Seksuele gerichtheid	Homoseksueel stel vs. heteroseksueel stel (HO)	702
Gender	Nederlands klinkende vrouwennaam vs. Nederlands klinkende mannaam (NV)	868
Totaal		3.776

In dit hoofdstuk wordt eerst de netto-discriminatiegraad besproken en vervolgens de uitnodigingskansen beschreven. Er wordt ingegaan op de totale resultaten en we beschrijven diverse uitsplitsingen, zoals het verschil in discriminatiegraad tussen aanbieders van huurwoningen die wel of niet zijn aangesloten bij een branchevereniging. Ook splitsen we de resultaten uit voor verschillende typen woningen. Bovendien kijken we op twee manieren naar regionale verschillen. Ten eerste analyseren we, net als in de voorgaande landelijke monitoren, het verschil in discriminatiegraad tussen de vier grote steden (G4) en overige gebieden. Daarnaast gebruiken we in deze monitor voor het eerst een meer fijnmazigere indeling in regio's, waarbij we kijken naar verschillen tussen 10 regio's. Tot slot maken we een vergelijking met de uitkomsten van de eerdere landelijke monitoren.

Voor de helderheid rondom de begrippen die we gebruiken en de analyses die we doen, hebben we hieronder een leeswijzer toegevoegd die uitleg geeft over netto-discriminatiegraad, uitnodigingskansen en significantie.

Leeswijzer: netto-discriminatiegraad, uitnodigingskansen en significantie

In dit hoofdstuk worden verschillen tussen netto-discriminatiegraden en uitnodigingskansen besproken. Via correspondentietesten onderzoeken we of er sprake is van discriminatie in de eerste fase van woningverhuur door te kijken of een testpersoon (testprofiel) minder vaak wordt uitgenodigd om een huurwoning te bezichtigen dan de controlepersoon

(controleprofiel). Onder een uitnodiging verstaan we de reacties die gecodeerd zijn met codes 4, 5 of 6 (zie bijlage 3).

- De netto-discriminatiegraad is het percentage huuradvertenties waarbij het testprofiel niet wordt uitgenodigd voor een bezichtiging en het controleprofiel wel.
- De uitnodigingskans is het aantal testen waarbij een (test- of controle) profiel een uitnodiging ontvangt, gedeeld door het totaal aantal testen dat bij dit profiel is geanalyseerd.

Het verschil tussen de uitnodigingskans van het testprofiel en het controleprofiel is bepalend voor de netto-discriminatiegraad bij deze gepaarde test. De uitnodigingskansen kunnen echter ook van aanvullende waarde zijn om buiten de gepaarde test analyses te doen. Zo kunnen bijvoorbeeld de testprofielen van twee afzonderlijke gepaarde testen met elkaar vergeleken worden of twee controleprofielen.

Netto-discriminatiegraden en uitnodigingskansen worden beiden in percentages uitgedrukt. Hierbij vermelden wij of een verschil (statistisch) significant is. We hanteren hierbij een maximale toevalkans van 5%. Dit betekent dat wanneer de kans dat we toevallig een bepaald verschil vinden kleiner is dan 5%, we spreken van een daadwerkelijk verschil. Wanneer de toevalkans groter is dan 5% spreken we niet van een significant verschil. Deze toevalkans is mede afhankelijk van het aantal waarnemingen oftewel de statistische power van de toets. Dit betekent dat wanneer we verschillen bespreken over een groot aantal waarnemingen, we sneller significantie bereiken dan wanneer we verschillen bespreken over een kleiner aantal waarnemingen. Als voorbeeld noemen we hieronder het onderscheid naar G4 en niet-G4 en het beeld in heel Nederland.

Het is in theorie mogelijk dat we voor bepaalde profielen op deze drie niveaus (landelijk, G4 en niet-G4), exact dezelfde netto-discriminatiegraad en uitnodigingskansen vinden, waarbij de netto-discriminatiegraad en het verschil tussen de uitnodigingskansen op landelijk niveau wel significant (dus betekenisvol) is, terwijl het op G4 en niet-G4 niveau niet significant is. We zeggen dan op landelijk niveau dat er sprake is van significante discriminatie, terwijl we op G4 en niet-G4 niveau niet kunnen concluderen dat er sprake is van discriminatie. Dit wordt dan alleen veroorzaakt door het aantal waarnemingen. Er moeten genoeg waarnemingen zijn om bepaalde verschillen een significante betekenis te geven.

4.1. Netto-discriminatiegraad

Net als in de eerdere monitoren hebben we de netto-discriminatiegraden berekend per (gepaard) profiel. Deze netto-discriminatiegraad is het percentage advertenties waarbij het testprofiel niet werd uitgenodigd voor een bezichtiging en het controleprofiel wel. Hoe hoger de discriminatiegraad, des te sterker de mate van discriminatie. Een positief getal (discriminatiegraad > 0) duidt erop dat het testprofiel minder vaak werd uitgenodigd dan het controleprofiel. Een negatief getal (discriminatiegraad < 0) duidt er daarentegen op dat het testprofiel juist vaker werd uitgenodigd dan het controleprofiel, ofwel omgekeerde discriminatie. De netto-discriminatiegraden per profiel zijn weergegeven in figuur 1 en de uitnodigingskansen in figuur 2.

Zoals in figuur 1 is te zien, vinden we bij de testen met Marokkaans klinkende namen (vergeleken met Nederlands klinkende namen) discriminatiegraden tussen de 9% en 12%. Dat duidt erop dat de profielen met een Nederlands klinkende naam vaker uitgenodigd werden dan de profielen met een Marokkaans klinkende naam. Echter, deze discriminatiegraden zijn allen niet significant, hetgeen betekent dat er geen statistisch bewijs is voor systematische discriminatie.^[43] De discriminatiegraad voor de test van profielen met Pools klinkende mannennamen (versus Nederlands klinkende mannennamen) is nul, hetgeen betekent dat er geen discriminatie is gevonden. Hetzelfde geldt voor de test van profielen van een homoseksueel versus een heteroseksueel koppel. Bij de test voor profielen met een Nederlands klinkende vrouwen naam (versus een Nederlands klinkende mannen naam) vinden we een negatieve discriminatiegraad (-15%), hetgeen erop duidt dat de profielen met een vrouwen naam vaker werden uitgenodigd dan de profielen met een mannen naam. Maar ook deze discriminatiegraad is (net) niet significant.^[44] We vinden kortom voor alle testparen gemiddeld genomen geen significante discriminatie. In de onderstaande paragrafen gaan we nader in op de mogelijke verschillen naar woningtype en regionale verschillen.

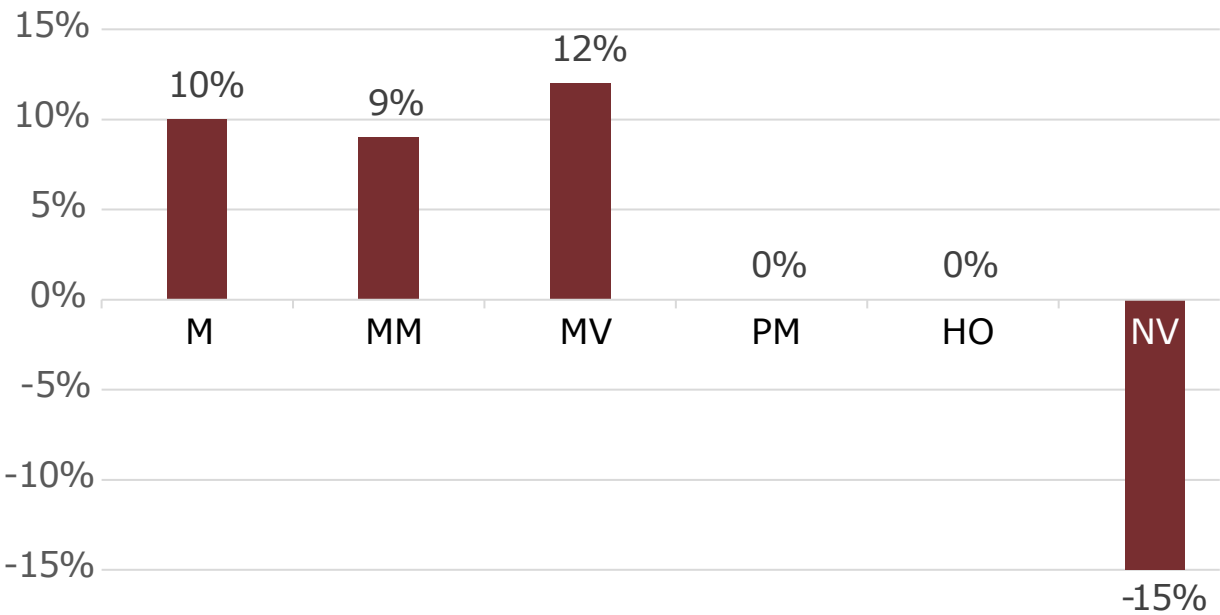
We hebben ook getoetst of de verschillen in netto-discriminatiegraden *tussen* de testparen onderling significant zijn. Hoewel de netto-discriminatiegraden sterk variëren (van -15% tot 12%, zoals te zien is in figuur 1), zijn deze verschillen in netto-discriminatiegraad tussen testparen meestal

43 Voor de toets op significantie per testpaar is gebruik gemaakt van de McNemar-toets, zie paragraaf 3.6. We hanteren in dit rapport als vuistregel dat we spreken van een significant resultaat als de kans dat dit resultaat op basis van toeval ontstond kleiner is dan 5%. Oftewel, we hanteren als criterium $p < 0,05$ (tweezijdig getoetst).

44 De discriminatiegraad is met een p-waarde van 0,08 slechts marginaal significant. We spreken van marginaal significant als de kans dat het resultaat op basis van toeval ontstond kleiner is dan 10%; $p < 0,10$ (tweezijdige toets).

niet significant. Wel is het verschil in discriminatiegraad voor het testpaar van Nederlands klinkende vrouwennamen (-15%) en de discriminatiegraad voor het testpaar van Marokkaans klinkende vrouwennamen (12%) significant. Daarnaast is er ook een significant verschil in discriminatiegraad voor het testpaar van Nederlands klinkende vrouwennamen (-15%) en de discriminatiegraad voor de gecombineerde testparen van alle Marokkaans klinkende namen (10%). Overigens is het verschil in discriminatiegraad tussen de testparen voor Nederlands klinkende vrouwennamen (-15%) en de testparen voor Marokkaans klinkende mannennamen (9%) net niet significant.^[45]

Figuur 1. Netto-discriminatiegraden per testpaar



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

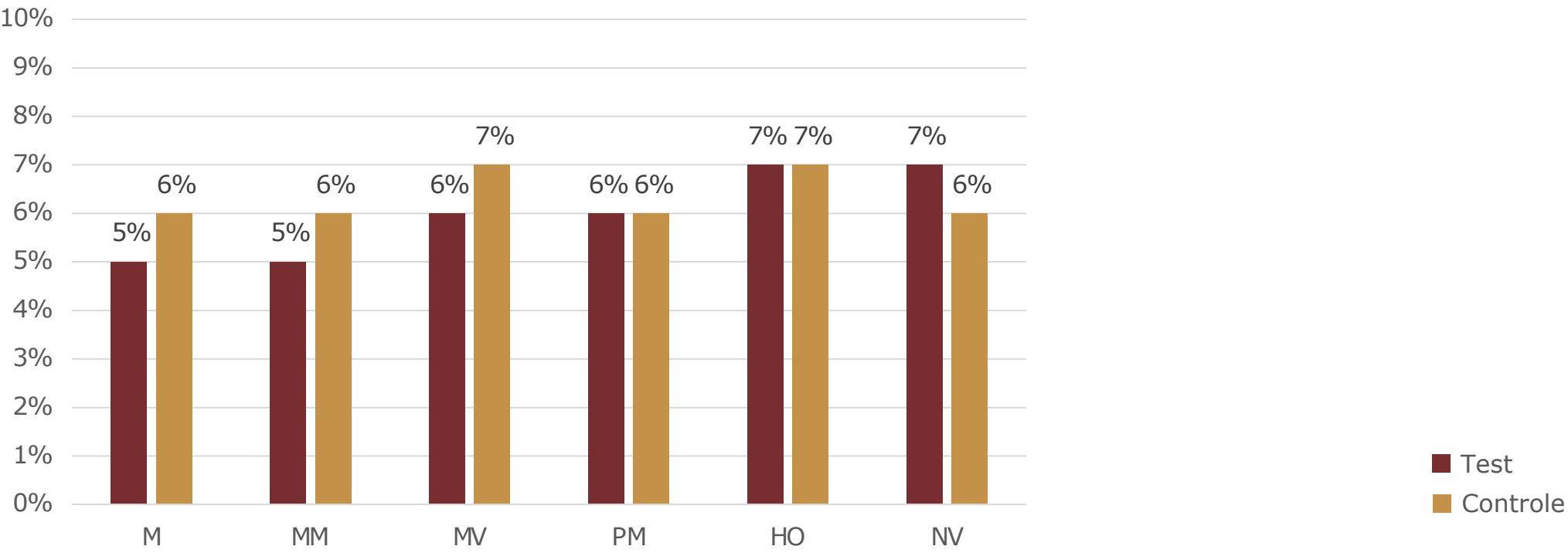
4.2. Uitnodigingskansen

Naast de netto-discriminatiegraad kunnen we ook kijken naar het verschil in de uitnodigingskansen om een woning te mogen bezichtigen. Het verschil tussen de uitnodigingskansen van het testprofiel en het controleprofiel bepaalt mede de netto-discriminatiegraad, maar de uitnodigingskansen zijn op zichzelf ook interessant om te bekijken.^[46] In figuur 2 zijn de uitnodigingskansen van de verschillende testprofielen, samen met de bijbehorende controleprofielen weergegeven.

45 Het verschil is met een p-waarde van 0,054 net boven de grenswaarde van 0,05 en dus slechts marginaal significant.

46 Zoals eerder beschreven worden bij de berekening van de discriminatiegraad de testen waarbij beide profielen geen uitnodiging kregen, niet meegenomen. De discriminatiegraad wordt dus anders berekend dan louter het verschil in uitnodigingskansen tussen beide profielen.

Figuur 2. Uitnodigingskansen van de verschillende test- en controleprofielen



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

Voor elk van de profielen is het verschil in uitnodigingskansen tussen test- en controleprofiel niet significant.^[47] De verschillen in uitnodigingskansen binnen elk profielpaar zijn in lijn met de eerder besproken resultaten voor de netto-discriminatiegraad. Een discriminatiegraad groter dan 0 (zoals bij de profielen met een Marokkaans versus Nederlands klinkende naam) correspondeert met de situatie waarin het testprofiel minder kans maakte dan het controleprofiel. Een discriminatiegraad kleiner dan 0 (zoals bij het testpaar van Nederlands klinkende vrouwennaam versus mannennaam) correspondeert met een hogere kans voor het testprofiel (vrouwennaam) dan het controleprofiel (mannennaam). Tot slot correspondeert een discriminatiegraad van 0 met gelijke kansen voor het test- en controleprofiel.

Kandidaten met een Nederlands klinkende naam hebben een iets hogere kans op een uitnodiging dan kandidaten met een Marokkaans klinkende naam. Het verschil is echter niet significant, net zoals dat het geval was voor de bijbehorende netto-discriminatiegraad. Dit geldt zowel voor het profiel met mannennamen (MM), vrouwennamen (MV) en de combinatie daarvan (M).

47 Op basis van een McNemar toets voor het verschil in proporties bij een gepaarde test. Een verschil wordt als significant beschouwd indien $p < 0,05$ (tweezijdige toets).

Bij de gepaarde testen met een Pools of Nederlands klinkende mannennaam is de kans op een uitnodiging voor het test- en controleprofiel even groot. Datzelfde geldt voor de testen waarbij de kans voor een homoseksueel stel werd vergeleken met een heteroseksueel stel.

Kandidaten met een Nederlands klinkende vrouwennaam hebben een iets hogere kans op een uitnodiging dan kandidaten met een Nederlands klinkende mannennaam). Dit verschil is net niet significant: het verschil is slechts marginaal significant ($p=0,06$).

Kijken we naar de uitnodigingskans voor de verschillende profielen tezamen dan zien we voor kandidaten met een Nederlands klinkende mannennaam bij alle drie de betreffende profielen een even grote kans. Deze kans is telkens 6%, ongeacht in welke combinatie ze zijn getest (samen met Marokkaans klinkende mannennaam of samen met Pools klinkende mannennaam, of samen met Nederlands klinkende vrouwennaam). Kandidaten met een Nederlands klinkende vrouwennaam hebben een iets hogere kans, namelijk 7%. Ook hier zien we overal dezelfde kans, ongeacht in welke combinatie ze zijn getest (samen met Marokkaans klinkende vrouwennaam of samen met Nederlands klinkende mannennaam).

4.3. Aanvullende analyses per profiel

4.3.1. Etniciteit

Om te onderzoeken of personen met een niet-Nederlands klinkende naam gediscrimineerd worden hebben we testen verricht voor verschillende profielen met een niet-Nederlands klinkende naam, versus profielen met een Nederlands klinkende naam. We bespreken de uitkomsten per testpaar.

Profielen met een Marokkaans klinkende naam (mannen- en vrouwennaam gecombineerd) hebben een kleinere kans op uitnodiging, maar niet significant.

Om te onderzoeken of woningzoekenden met een Marokkaans klinkende naam in het algemeen op de verhuurmarkt ongelijke kansen ondervinden, hebben we de resultaten voor de profielen met een Marokkaans klinkende mannennaam en een Marokkaans klinkende vrouwennaam samengenomen. Kandidaten met een Marokkaans klinkende naam worden weliswaar minder vaak uitgenodigd om een woning te bezichtigen dan vergelijkbare kandidaten met een Nederlands klinkende naam, maar de discriminatiegraad is niet significant. Op landelijk niveau zien we een netto-discriminatiegraad van 10% ($p=0,16$). Dat betekent dat bij 10% van de woningadvertenties (waarbij één of beide kandidaten werden uitgenodigd) de kandidaat met een Marokkaans klinkende naam niet werd uitgenodigd terwijl de kandidaat met een Nederlands klinkende naam wel werd uitgenodigd.

De netto discriminatiegraad is echter niet significant. In de voorgaande monitoren was dit wel het geval; in eerdere jaren was er sprake van een significante mate van discriminatie. In 2023 bedroeg de netto-discriminatiegraad 13% en in 2021/2022 zelfs 22%.^[48] Over de jaren heen is de netto-discriminatiegraad dus afgenomen, van 22% in 2021/2022 tot 10% in 2024/2025.

Gemiddeld genomen ligt de uitnodigingskans voor profielen met een Marokkaans klinkende naam met 5% iets, maar niet significant, lager dan de uitnodigingskans voor profielen met een Nederlands klinkende naam, die 6% bedraagt (zie ook paragraaf 4.2). Buiten de G4 bedroeg de uitnodigingskans voor profielen met een Marokkaans klinkende naam 6%, tegenover 7% voor profielen met een Nederlands klinkende naam. Dit verschil vertaalt zich in een netto-discriminatiegraad van 10%, wat niet significant was. Binnen de G4-gemeenten lag de uitnodigingskans lager met 4% voor profielen met een Marokkaans klinkende naam, tegenover 5% voor Nederlands klinkende profielen. Dit geeft een netto-discriminatiegraad van 13%, maar ook hier is het verschil statistisch niet significant. Kortom, zowel binnen als buiten de G4-gebieden zagen we geen aanwijzingen voor systematische benadeling van profielen met een Marokkaans klinkende naam. Binnen de G4-gemeenten ligt de netto-discriminatiegraad iets hoger dan daarbuiten (13% tegenover 10%), maar dat verschil is niet significant.

Daarnaast hebben we gekeken naar het type woning waarop gereageerd werd.^[49] Bij appartementen – de grootste categorie huurwoningen – was de uitnodigingskans exact gelijk voor beide groepen: 6%. De netto-discriminatiegraad ligt hier ook op 0%. Ook bij huizen bleek de kans op een uitnodiging identiek: beide groepen kregen in 4% van de gevallen een bezichtiging aangeboden. De berekende netto-discriminatiegraad is ook hier 0%. Kijkend naar kamers, dan zien we een uitnodigingskans van 13% voor Nederlands klinkende namen tegenover 8% voor Marokkaans klinkende namen. De netto-discriminatiegraad komt daarmee uit op 33%, en dit is significant.^[50] Dit wil zeggen dat profielen met Marokkaans klinkende namen systematisch minder vaak werden uitgenodigd wanneer we reageerden op kamers. Tot slot zijn er de studio's, waar profielen met Nederlands klinkende namen ook een grotere uitnodigingskans (6%) hadden dan de profielen met Marokkaans klinkende namen (3%). De netto-discriminatiegraad was 50%. Deze relatief hoge

48 In de eerste monitor werd niet gerapporteerd over het gecombineerd profiel voor mannen en vrouwen met een Marokkaans klinkende naam.

49 De verschillen in discriminatiegraad tussen de vier woningtypes zijn onderling niet significant.

50 Bij een toets op de verschillen in discriminatiegraad tussen de verschillende woningtypen, vinden we dat de discriminatiegraad bij kamers significant hoger is dan bij appartementen. De overige onderlinge verschillen in discriminatie tussen de woningtypen zijn niet significant.

netto-discriminatiegraad was echter niet significant omdat het om een gering aantal testen ging. Het ontbreken van een significante discriminatiegraad kan namelijk veroorzaakt worden door een beperkte omvang van het aantal testen voor elk soort woningtype. Met uitzondering van appartementen zijn de subgroepen per woningtype relatief klein. Deze beperkte aantallen verlagen de statistische power, waardoor alleen zeer grote verschillen significant worden.

Kortom, gemiddeld genomen zien we dat profielen met een Marokkaans klinkende naam iets minder vaak een uitnodiging krijgen, maar er is geen sprake van een significante discriminatiegraad. Er zijn geen significante verschillen tussen de G4 en alle andere gemeenten. Opvallend is dat de netto-discriminatiegraad sterk verschilt tussen woningtypes: bij kamers en studio's zien we een hoge discriminatiegraad, waarbij alleen bij kamers er sprake is van een significante nadelige behandeling van kandidaten met een Marokkaans klinkende naam.

Profielen met een Marokkaans klinkende mannennaam hebben een kleinere kans op uitnodiging, maar niet significant

Als we specifiek kijken naar de Marokkaans versus Nederlands klinkende mannennamen, dan zien we opnieuw dat de uitnodigingskans voor een kandidaat met een Nederlands klinkende naam iets groter is dan voor een kandidaat met een Marokkaans klinkende naam: de uitnodigingskans voor profielen met een Marokkaans klinkende mannennaam bedroeg 5%, tegenover 6% voor de controlegroep van profielen met een Nederlands klinkende mannennaam, wat neerkomt op een netto-discriminatiegraad van 9%. Deze discriminatiegraad is echter niet significant. We vinden dus geen bewijs voor een systematisch nadelige behandeling.

Zowel binnen als buiten de G4 vinden we dezelfde discriminatiegraad (9%), die in beide gevallen niet significant is. Er is logischerwijs ook geen significant verschil in discriminatiegraad tussen de vier grootste gemeenten en alle andere gemeenten.

Als we kijken naar de discriminatiegraad voor elk van de vier verschillende woningtypen, dan zien we dat binnen geen enkel woningtype sprake is van significante discriminatie ten opzichte van profielen met een Marokkaans klinkende mannennaam. Wel ligt de discriminatiegraad van profielen met een Marokkaans klinkende mannennaam hoger bij kamers (42%) en studio's (50%) dan bij appartementen (3%) en huizen (-29%). Maar zoals gezegd is de discriminatiegraad binnen geen enkel woningtype significant. Bij kamers is de discriminatiegraad slechts marginaal significant is ($p < 0,10$). Vooral bij kamers en studio's lijken personen met een Nederlands klinkende mannennaam dus in het voordeel te zijn, maar ook hier is de discriminatiegraad niet significant. De verschillen in discriminatiegraad tussen de vier verschillende woningtypen zijn meestal niet

significant. Alleen bij kamers vinden we een significant hogere discriminatiegraad (42%) dan bij huizen (-29%).

Profielen met een Marokkaans klinkende vrouwennaam hebben een kleinere kans op uitnodiging, maar niet significant

Voor de profielen met een Marokkaans klinkende vrouwennaam zien we een grotendeels vergelijkbaar beeld als voor de profielen met een Marokkaans klinkende mannennaam. Voor personen met een Marokkaans klinkende vrouwennaam was de kans op een uitnodiging 6%, terwijl die voor personen met een Nederlands klinkende vrouwennaam iets hoger was met 7%. Dit verschil komt overeen met een niet-significante netto-discriminatiegraad van 12%. We vinden dus geen statistisch significant bewijs voor een systematisch nadelige behandeling van personen met een Marokkaans klinkende vrouwennaam ten opzichte van personen met een Nederlands klinkende vrouwennaam.

Buiten de G4 bedroeg de uitnodigingskans voor profielen met een Marokkaans klinkende vrouwen-naam 6%, tegenover 7% voor profielen met een Nederlands klinkende vrouwennaam. Dit verschil vertaalt zich in een niet-significante netto-discriminatiegraad van 10%. Binnen de G4-gemeenten was de eveneens niet-significante netto-discriminatiegraad iets hoger, namelijk 17%. In de vier grootste steden was de uitnodigingskans voor profielen met een Marokkaans klinkende vrouwen-naam 4%, tegenover 5% voor de controleprofielen met een Nederlands klinkende vrouwennaam. Zowel binnen als buiten de G4 waren de netto-discriminatiegraden dus statistisch niet significant. Ook is er geen significant verschil in de netto-discriminatiegraad tussen de vier grote steden en alle andere gemeenten. Ook hier zien we dat de uitnodigingskansen binnen de G4 iets lager liggen dan buiten de G4 voor beide profielen.

Als we kijken naar verschillende type woningen, dan vinden we geen statistisch significante discriminatiegraden voor elk afzonderlijk woningtype. Er zijn wel verschillen in de discriminatiegraad tussen de vier woningtypes, maar ook deze verschillen zijn onderling niet significant. Net als bij de profielen met een Marokkaans klinkende mannennaam, zien we bij de profielen met een Marokkaans klinkende vrouwennaam relatief hogere netto-discriminatiegraden bij kamers en studio's en relatief lagere netto-discriminatiegraden bij appartementen. Omdat de onderlinge verschillen tussen de woningtypes niet significant zijn, kunnen hier geen harde conclusies aan verbonden worden. De uitnodigingskans bij appartementen was zowel voor profielen met een Marokkaans als voor profielen met een Nederlands klinkende vrouwennaam (afgerond) 6%. De bijbehorende niet-significante discriminatiegraad was -3%. Hier werden profielen met een Marokkaans klinkende vrouwennaam net iets vaker uitgenodigd voor een bezichtiging, maar dit gebeurde niet systematisch

vaker. Bij huizen was er een verschil in de uitnodigingskans voor profielen met een Marokkaans klinkende vrouwennaam (2%) en profielen met een Nederlands klinkende vrouwennaam (4%). De netto-discriminatiegraad was hier 50%. Bij kamers was de uitnodigingskans voor profielen met een Marokkaans klinkende vrouwennaam 10% en voor profielen met een Nederlands klinkende vrouwennaam 15%. Hier kwam de nettodiscriminatiegraad uit op 27%. Tot slot bedroeg bij studio's de uitnodigingskans voor profielen met een Marokkaans klinkende vrouwennaam 5%, tegenover 9% voor profielen met een Nederlands klinkende vrouwennaam, wat een nettodiscriminatiegraad van 50% opleverde.

Geen discriminatie van profielen met Pools klinkende mannennaam

Daarnaast hebben we onderzocht of woningzoekenden met een Pools klinkende mannennaam ongelijke kansen ondervinden ten opzichte van degenen met een Nederlands klinkende mannennaam. Dat bleek, net als in de derde landelijke monitor, ook in deze monitor niet het geval te zijn: de profielen met een Pools klinkende mannennaam en een Nederlands klinkende mannennaam hadden beiden een uitnodigingskans van 6%. De bijbehorende netto-discriminatiegraad was dan ook 0%. In dit onderzoek vonden we dus wederom geen aantoonbare discriminatie of bevoordeling.

Buiten de G4 bedroeg de niet significante netto-discriminatiegraad 4% (met zowel voor Pools als Nederlands klinkende mannennamen een uitnodigingskans van 6%), en in de vier grootste gemeenten was de niet significante netto-discriminatiegraad -17% (met een iets hogere uitnodigingskans voor profielen met een Pools klinkende mannennaam (5%) dan voor profielen met een Nederlands klinkende mannennaam (4%)). Het verschil in netto-discriminatiegraad tussen de vier grootste gemeenten en alle andere gemeenten was niet significant. We concluderen dus dat zowel in de G4 als daarbuiten geen sprake was van significante discriminatie van personen met een Pools klinkende mannennaam.

In onze analyse van profielen met een Pools klinkende mannennaam ten opzichte van profielen met een Nederlands klinkende mannennaam vonden we voor geen enkel woningtype een significante discriminatiegraad. Bij appartementen (de grootste categorie) werden profielen met Pools klinkende mannennamen in 5% van de gevallen uitgenodigd tegenover 4% voor profielen met Nederlands klinkende mannennamen, wat een netto-discriminatiegraad van -13% oplevert. Voor huizen was de uitnodigingskans voor profielen met Pools klinkende mannennamen 7%, tegenover 10% voor profielen met Nederlands klinkende mannennamen, resulterend in een netto-discriminatiegraad van 25%. Bij kamers was de uitnodigingskans voor profielen met Pools klinkende mannennamen 9%, tegenover 10% voor profielen met Nederlands klinkende mannennamen, en daarmee was de netto-discriminatiegraad 9%. Bij studio's waren de uitnodigingskansen identiek,

2% voor beide groepen, wat een netto-discriminatiegraad van 0% opleverde. Hoewel de analyse per woningtype dus erop lijkt te wijzen dat alleen bij huizen en kamers mannen met een Pools klinkende naam een kleinere uitnodigingskans hebben, is er nergens sprake van een significante discriminatiegraad. Ook de onderlinge verschillen in discriminatiegraad tussen de woningtypen zijn niet significant.

4.3.2. Seksuele gerichtheid

Geen discriminatie op basis van seksuele gerichtheid

In de correspondentietesten voor de discriminatiegrond seksuele gerichtheid is door een fictief stel met twee Nederlands klinkende mannennamen gereageerd op huuradvertenties en door een fictief stel met een Nederlands klinkende mannennaam en een Nederlands klinkende vrouwennaam. Er zijn geen testen gedaan met een fictief stel met twee Nederlands klinkende vrouwennamen. Bij zowel het mannenstel als het gemengde stel was de uitnodigingskans 7%. De netto-discriminatiegraad was gelijk aan 0. We vonden dus dat homoseksuele stellen (zoals geïndiceerd door de twee mannennamen) gelijke kansen hadden als heteroseksuele stellen (zoals geïndiceerd door een mannen- en vrouwennaam).

Buiten de G4 waren de uitnodigingskansen voor profielen van homoseksuele en heteroseksuele stellen gelijk (beide 7%) en was de niet-significante netto-discriminatiegraad 4%. Binnen de G4 was de uitnodigingskans voor profielen van homoseksuele stellen iets hoger (9%) dan voor profielen van heteroseksuele stellen (7%). Hier komt de netto-discriminatiegraad uit op -12%. Hoewel deze resultaten er dus op lijken te wijzen dat in de vier grootste steden homoseksuele stellen iets hogere kans hebben om een woning te bezichtigen, vinden we nergens een significante mate van discriminatie. Ook de verschillen tussen de G4 en alle andere gemeenten zijn niet significant.

Met betrekking tot de verschillen naar woningtypen, benoemen we hier alleen de resultaten voor appartementen en huizen. Er zijn slechts een klein aantal testen uitgevoerd voor (grotere) kamers en studio's, omdat we wilden voorkomen dat dit profiel werd afgewezen voor woningen die mogelijk niet geschikt zouden zijn voor stellen. Zowel bij appartementen als huizen hadden beide profielen (homoseksuele koppel en heteroseksuele koppel) gelijke uitnodigingskansen (7%). Voor beide woningtypes vonden we dan ook geen significante netto-discriminatiegraad (2% bij appartementen en -6 bij huizen). Ongeacht woningtype vinden we dus geen discriminatie van homoseksuele stellen en er is geen significant verschil in discriminatiegraad tussen de woningtypen.

4.3.3. Gender

Personen met een Nederlands klinkende vrouwennaam hebben iets meer kans op een uitnodiging, maar meestal geen significante discriminatie

In een laatste vergelijking richtten we ons op profielen met een Nederlands klinkende vrouwennaam tegenover profielen met een Nederlands klinkende mannennaam om te onderzoeken of gender een rol speelt bij de uitnodigingskans. In deze test bedroeg de uitnodigingskans voor profielen met een vrouwennaam 7%, tegenover 6% voor profielen met een mannennaam. Dit resulteerde in een netto-discriminatiegraad van -15%, wat duidt op een licht voordeel voor vrouwen ten opzichte van mannen. Deze discriminatiegraad is echter niet significant en dus concluderen we dat er in het algemeen geen bewijs is voor systematisch ongelijke behandeling.^[51]

Zowel binnen als buiten de vier grote steden vinden we geen significante netto-discriminatiegraad en het verschil in discriminatiegraad tussen de vier grote steden en andere gemeenten is ook niet significant. Ook vinden we geen significant verschil tussen de vier grote steden en andere gemeenten in de relatieve uitnodigingskansen (voor testprofiel ten opzichte van controleprofiel). Wel zien we dat de profielen met een vrouwennaam relatief meer (maar niet significant meer) voordeel hadden binnen de vier grootste steden. Buiten de G4 bedroeg de uitnodigingskans voor profielen met een Nederlands klinkende vrouwennaam 7%, tegenover 6% voor profielen met een Nederlands klinkende mannennaam. Dit resulteert in een netto-discriminatiegraad van -10%, wat duidt op een licht, maar niet significant, voordeel voor de profielen met een vrouwennaam. Binnen de G4-gemeenten lag de uitnodigingskans voor profielen met een vrouwennaam op 5%, tegenover 3% voor profielen met een mannennaam. Dit verschil in kansen is significant ($p=0,03$). Binnen de vier grote steden is de netto-discriminatiegraad -50%, die echter ook niet significant was volgens de gangbare vuistregel ($p<0,05$). Met een p-waarde van 0,07 is de netto-discriminatiegraad binnen de vier grote steden slechts marginaal significant.

Kortom, hoewel profielen met een vrouwennaam in het algemeen meer kans maken dan profielen met een mannennaam, vinden we weinig significant bewijs voor discriminatie op basis van gender. Als we kijken naar de netto-discriminatiegraad, dan zien we dat er nergens sprake is van een significante discriminatiegraad. Dat geldt zowel gemiddeld genomen voor heel Nederland, als binnen en buiten de vier grote steden. Als we kijken naar het verschil in uitnodigingskansen, dan zien we alleen binnen de vier grote steden dat de kans op een uitnodiging voor profielen met een vrouwennaam significant hoger is dan voor profielen met een mannennaam.

51 De netto-discriminatiegraad is slechts marginaal significant ($p<0,10$) met $p=0,08$.

Tot slot keken we naar de verschillen tussen woningtypes. Bij drie van de vier woningtypes zagen we geen significante netto-discriminatiegraden. Alleen bij appartementen (de grootste categorie woningen) zagen we een significante mate van discriminatie. Bij appartementen was de uitnodigingskans voor profielen met een Nederlands klinkende vrouwennaam 7% tegenover 5% voor de controleprofielen. Dit leverde een netto-discriminatiegraad van -25%, en de uitkomst bleek statistisch significant ($p = 0,02$). Dit betekent dat personen met een Nederlands klinkende vrouwennaam systematisch vaker werden uitgenodigd voor appartementen dan personen met een Nederlands klinkende mannennaam. Bij de andere woningtypes zagen we geen significante netto-discriminatiegraden. Zowel bij kamers als studio's hadden de profielen met een vrouwennaam ook een iets hogere uitnodigingskans dan de profielen met een mannennaam (7% versus 5% bij kamers, en 6% versus 4% bij studio's), maar voor beide woningtypes was de netto-discriminatiegraad (-20% bij kamers, -33% bij studio's) niet significant. Bij huizen daarentegen hadden de profielen met een vrouwennaam met 8% een iets kleinere kans dan de profielen met een mannennaam (9%), hetgeen resulteerde in een netto-discriminatiegraad van 11%, die niet significant was.^[52]

4.3.4. Andere factoren hebben geen significante invloed

Middels (logistische) regressie hebben we bekeken of eventueel andere factoren (huurprijs, aantal kamers, woonoppervlakte woning) een significant effect hadden op de netto-discriminatiegraad en de uitnodigingskansen. Dat bleek niet het geval te zijn. Wel zien we dat de kans om uitgenodigd te worden hoger is naarmate de huurprijs hoger ligt, maar dit geldt zowel voor het test- als controleprofiel. Er is dus geen effect van de huurprijs op het verschil in uitnodigingskansen.

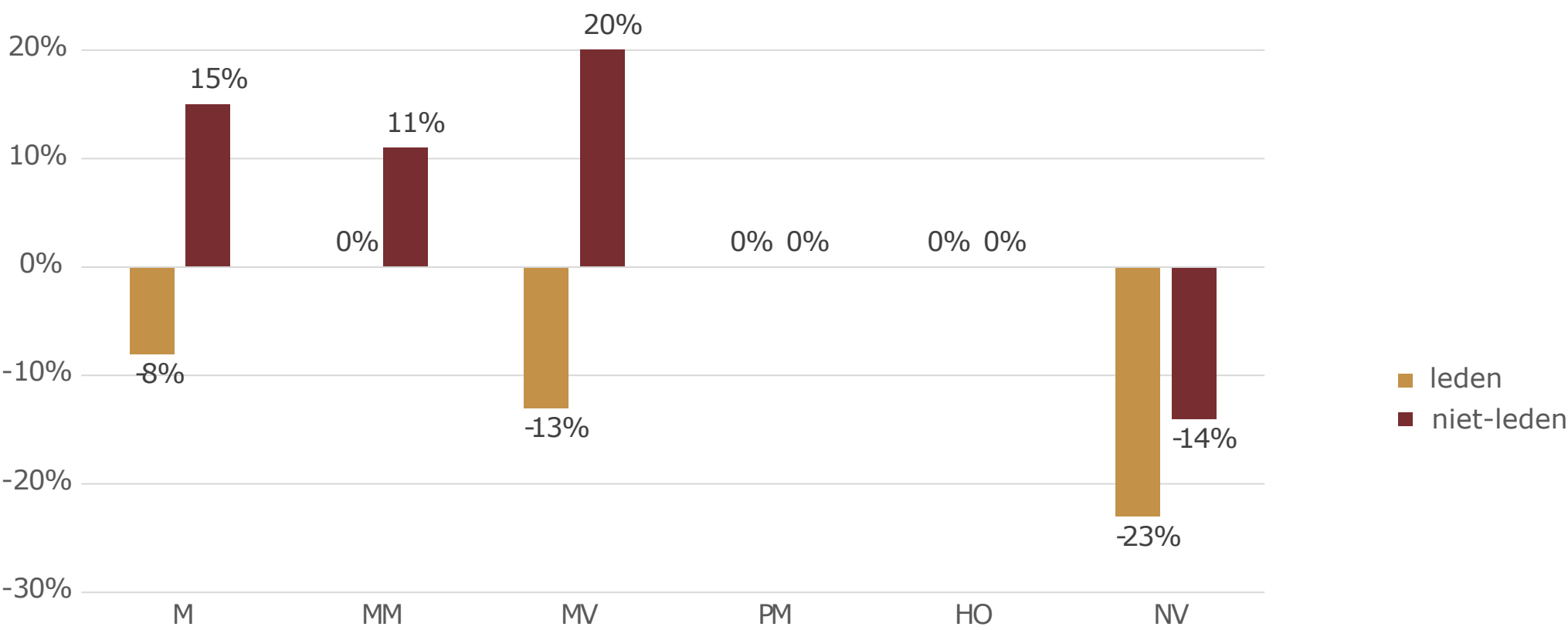
4.3.5. Verschil tussen leden en niet-leden van brancheorganisaties

We hebben ook gekeken of de mate van discriminatie significant verschilt tussen aanbieders van huurwoningen die wel of geen lid zijn van één van de volgende vier brancheverenigingen: NVM, Vastgoed Nederland (een fusie van VBO en Vastgoed Pro), VGM NL en IVBN. Als eerste kijken we naar de netto discriminatiegraad voor leden en niet-leden. Net als in de analyse over alle waarnemingen, vinden we bij de afzonderlijke analyses voor leden en voor niet-leden geen significante netto-discriminatiegraad. We vinden slechts eenmaal een marginaal significante netto-discriminatiegraad van 15% ($p=0,07$) voor de gecombineerde profielen met Marokkaans versus Nederlands klinkende namen onder niet-leden.

52 Bij de toets voor verschillen in discriminatie tussen de vier woningtypen vinden we alleen een significant verschil tussen de discriminatiegraad bij appartementen (-25%) en huizen (11%).

Zoals weergegeven in figuur 3, is de netto-discriminatiegraad bij de testen voor discriminatie op grond van Marokkaans klinkende namen groter onder niet-leden. Daarnaast is de mate van (omgekeerde) discriminatie in het voordeel van personen met een Nederlands klinkende vrouwennaam kleiner onder niet-leden. Hoewel de relatieve verschillen in netto-discriminatiegraden aanzienlijk lijken te zijn, zijn deze verschillen echter nergens significant. We vinden dus geen statistisch significante verschillen tussen aanbieders die wel of geen lid zijn van de vier genoemde brancheverenigingen.

Figuur 3. Netto-discriminatiegraden per testpaar voor leden en niet-leden van vier brancheverenigingen



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

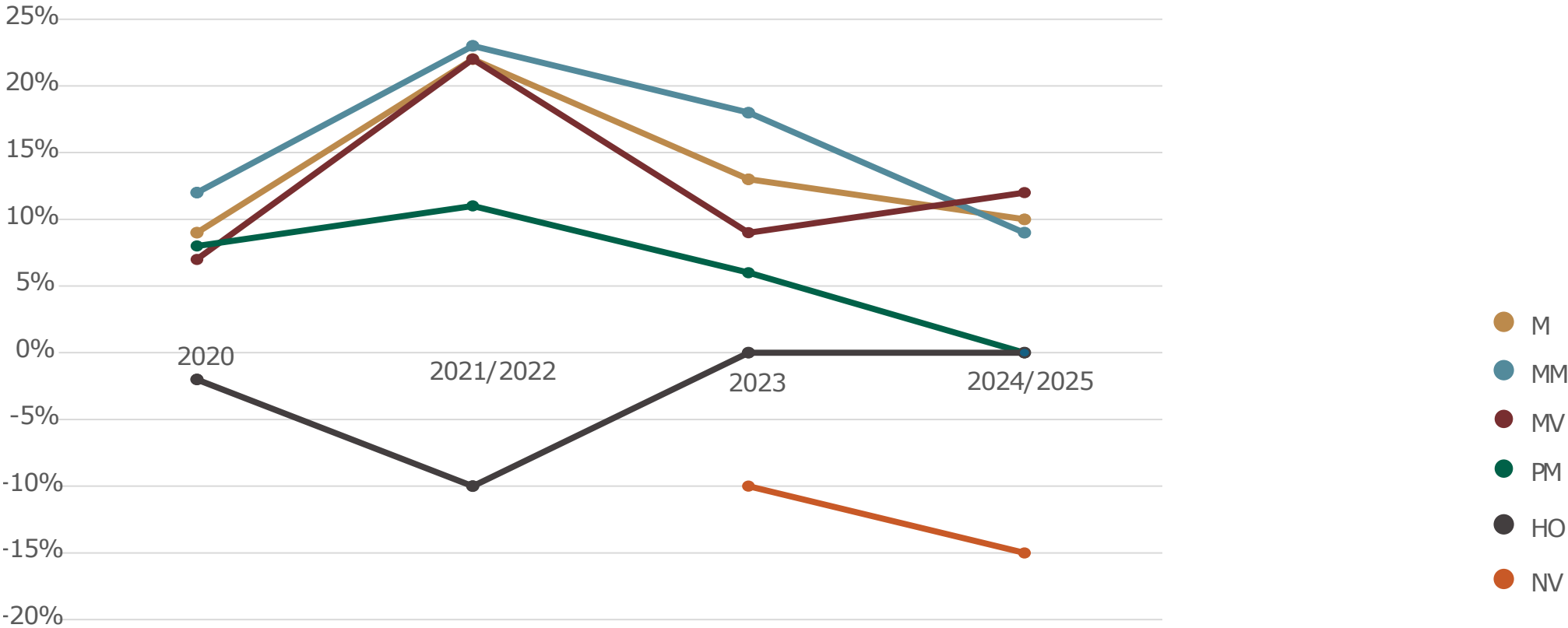
Eenzelfde analyse hebben we uitgevoerd voor de vergelijking van de uitnodigingskansen voor het testprofiel en controleprofiel. Net als in de analyse over alle waarnemingen, vinden we bij de afzonderlijke analyses voor leden en voor niet-leden geen significante verschillen tussen de uitnodigingskansen voor het test- en controleprofiel. Alleen bij de profielen met een Marokkaans versus Nederlands klinkende vrouwennaam vinden we een marginaal significant verschil ($p=0,07$) bij aanbieders die geen lid zijn van de brancheverenigingen: daar hebben profielen met een Marokkaans klinkende vrouwennaam een marginaal significant kleinere kans (5%) om een woning te mogen bezichtigen dan de profielen met een Nederlands klinkende vrouwennaam (7%). Vervolgens analyseerden we ook of er significante verschillen zijn tussen leden en niet-leden in de relatieve uitnodigingskansen: is het verschil in de kans tussen test-profiel en controle-profiel anders onder leden dan onder niet-leden? Ook hier vinden we geen significante verschillen tussen leden en niet-leden. We vinden eenmaal een marginaal significant verschil ($p = 0,052$): het verschil in uitnodigingskansen voor de gecombineerde profielen met Marokkaans klinkende namen vergeleken met de profielen met Nederlands klinkende namen is onder aanbieders die geen lid zijn van een branchevereniging iets groter dan onder aanbieders die wel lid zijn van een branchevereniging. Met andere woorden, bij aanbieders die geen lid zijn van een branchevereniging hebben profielen met Marokkaans klinkende namen een marginaal significant kleinere kans op een uitnodiging om een woning te mogen bezichtigen dan bij aanbieders die wel lid zijn van een branchevereniging.

Kortom, aanbieders die geen lid zijn van een branchevereniging lijken, ten opzichte van aanbieders die wel lid zijn, de profielen met Marokkaans klinkende namen meer te benadelen en de profielen met (Nederlands klinkende) vrouwennamen minder te bevoordelen, maar de verschillen zijn niet significant.

4.4. Vergelijking over de tijd

In deze paragraaf vergelijken we de netto-discriminatiegraden en uitnodigingskansen die we in deze vierde landelijke monitor (2024/2025) vonden met de resultaten van de drie voorgaande landelijke monitoren, waarvan de correspondentietesten plaatsvonden in 2020, in 2021/2022 en in 2023.

Figuur 4. Netto-discriminatiegraad in verschillende jaren



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

Voor de profielen met een Marokkaans klinkende naam zagen we dat de netto-discriminatiegraad in 2021/2022 hoger was dan in 2020. Daarna trad een daling op, zoals te zien is in figuur 4. Voor het gecombineerde profiel met een Marokkaans klinkende naam is de netto-discriminatiegraad in 2024/2025 10%. Dit ligt iets lager dan in 2023 (13%) en duidelijk lager dan in 2021/2022 (22%). In 2020 lag dit percentage op 9%, wat betekent dat de discriminatiegraad in 2024/2025 (10%) weer ongeveer op het niveau van vijf jaar eerder ligt.

Bij profielen met een Marokkaans klinkende mannennaam zien we een daling in de netto-discriminatiegraad: van 23% in 2021/2022 naar 18% in 2023 en vervolgens naar 9% in 2025. Ook dit is enigszins vergelijkbaar met het niveau van vijf jaar geleden (12%).

Bij de profielen met een Marokkaans klinkende vrouwennaam zagen we ook dat de netto-discriminatiegraad het hoogste was in 2021/2022 met 22%. Daarna daalde de netto-discriminatie-grad naar 9% in 2023 en vervolgens steeg het steeg naar 12% in 2024/2025. Dat is iets boven het niveau van 2020 (7%).

Voor het profiel met een Pools klinkende mannennaam zien we een daling van de netto-discriminatiegraad. In 2020 was de netto-discriminatiegraad 8%, en in 2021/2022 11%. Daarna daalde de netto-discriminatiegraad naar 6% in 2023 en uiteindelijk naar 0% in 2024/2025. In 2021/2022 was er nog sprake van een significante nadelige behandeling van profielen met een Pools klinkende mannennaam. In 2023 was er nog steeds sprake van een kleinere kans voor profielen met een Pools klinkende mannennaam, maar was de netto-discriminatiegraad niet meer significant. Deze daling heeft zich verder doorgezet in 2024/2025. We vinden nu geen ongelijke behandeling meer voor profielen met een Pools klinkende mannennaam.

Wanneer we de netto-discriminatiegraden van de correspondentietesten voor homoseksuele (versus heteroseksuele) koppels bekijken, zien we dat de mate van ongelijke behandeling tussen de profielen over de tijd heen varieert. Voor het profiel met een homoseksueel stel blijft de netto-discriminatiegraad in 2024/2025 op 0%, net als in 2023. In 2021/2022 was er sprake van een significante en negatieve discriminatiegraad, waarbij homoseksuele koppels iets vaker werden uitgenodigd dan heteroseksuele koppels. In de laatst twee metingen vinden we geen ongelijke behandeling.

In deze en de vorige monitor (over 2023) is ook onderzocht of er sprake is van discriminatie op basis van gender, door profielen met een Nederlands klinkende vrouwennaam (NV) te vergelijken met profielen met een Nederlands klinkende mannennaam. In 2023 was er sprake van een negatieve discriminatiegraad van -10%, wat betekent dat dit profiel vaker werd uitgenodigd dan profielen met een Nederlands klinkende mannennaam. In 2024/2025 is deze discriminatiegraad verder toegenomen tot -15%. In beide jaren was de netto-discriminatiegraad echter niet significant. Vrouwen (met een Nederlands klinkende naam) hebben dus een iets meer voordeel op de verhuurmarkt, maar het verschil met mannen (met een Nederlands klinkende naam) is niet significant.

Hoewel de verschillen in netto-discriminatiegraad binnen de profielen tussen de verschillende meetmomenten redelijk groot lijken, zoals te zien is in figuur 4, vinden we alleen bij het profiel van Marokkaans (versus Nederlands) klinkende vrouwennaam een significant verschil ($p < 0,05$) tussen de netto-discriminatiegraad in 2020 (7%) en die in 2021/2022 (22%). Dus op basis van

deze gegevens kunnen we alleen stellen dat profielen met een Marokkaans klinkende vrouwen-naam meer gediscrimineerd werden in 2021/2022 dan in 2020. Alle andere verschillen tussen meetmomenten (binnen de profielen) zijn niet significant.

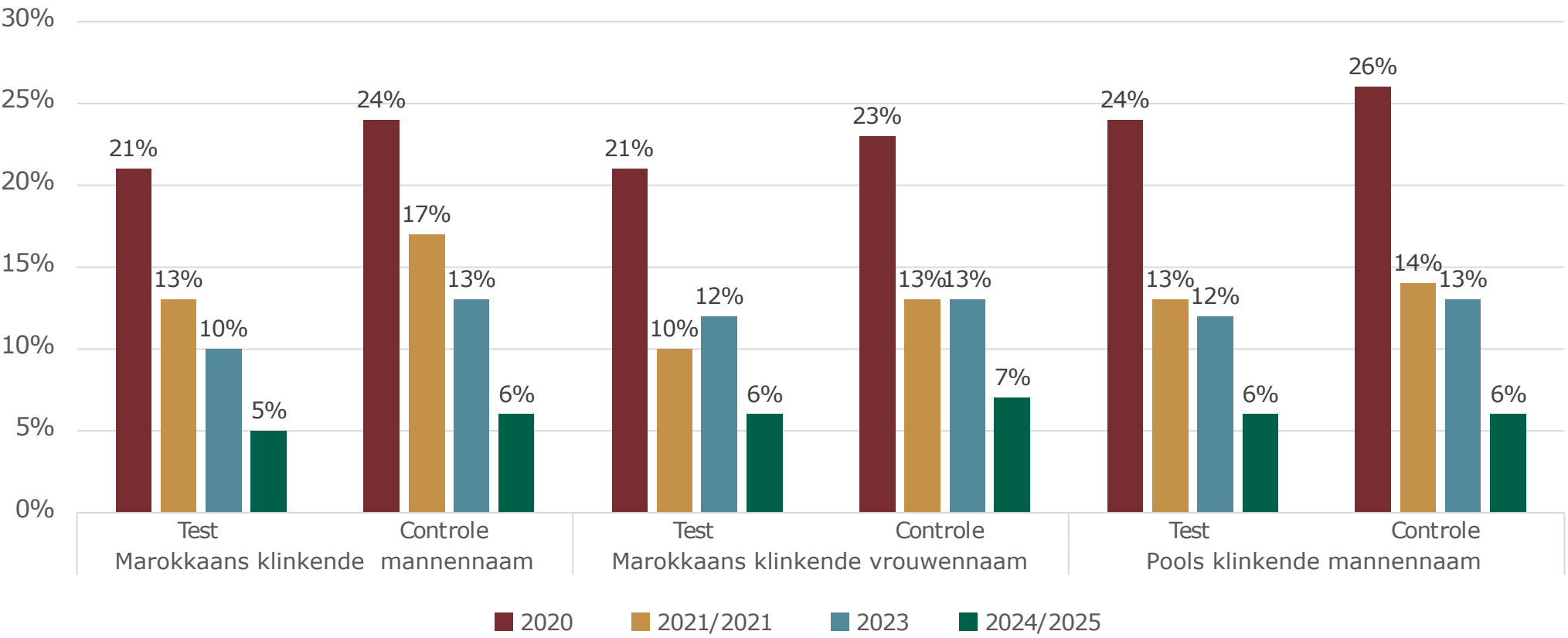
Hoewel we strikt genomen dus geen significante veranderingen zien in netto-discriminatiegraad tussen 2021/2022 en 2024/2025 lijken de resultaten wel te wijzen op een afname van discriminatie op grond van etniciteit. In 2020 was er een significante discriminatiegraad voor profielen met een Marokkaans of Pools klinkende mannen-naam. (De discriminatiegraad voor profielen met een Marokkaans klinkende vrouwen-naam was net niet significant in 2020). In 2021/2022 vonden we voor elk van de betreffende profielen een significante discriminatiegraad: in 2021/2022 kregen profielen met een Marokkaans klinkende naam (zowel bij mannen als vrouwen) of een Pools klinkende mannen-naam significant minder vaak de gelegenheid om een huurwoning te bezichtigen dan vergelijkbare profielen met een Nederlands klinkende naam. In 2023 was de discriminatiegraad alleen nog maar significant voor profielen met een Marokkaans klinkende mannen-naam en het gecombineerde profiel met Marokkaans klinkende mannen- en vrouwen-naam. In 2024/2025 is geen enkele discriminatiegraad voor profielen met Marokkaans of Pools klinkende naam nog significant. Hoewel niet significant, lijkt er dus sprake te zijn van een afname van discriminatie op grond van etniciteit.

Daarnaast lijkt er sprake te zijn van een – eveneens niet significante – trend waarbij de positieve discriminatie op grond van seksuele gerichtheid verdwenen is. In 2021/2022 hadden profielen van een homoseksuele koppel significant meer kans op een bezichtiging dan profielen van een heteroseksueel koppel. In 2023 en 2024/2025 (maar ook in 2020) was er geen significante discriminatie op grond van seksuele gerichtheid.

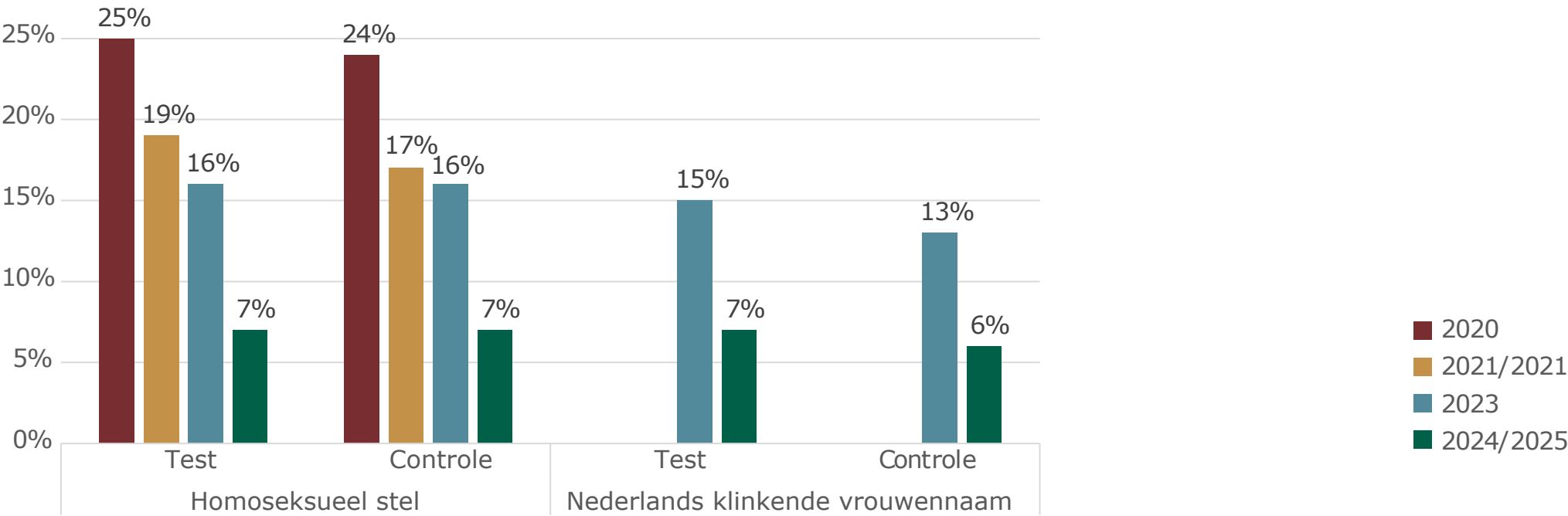
In figuren 5 en 6 zijn tot slot de uitnodigingskansen per jaar weergegeven van de test- en controleprofielen. Het lijkt dat de uitnodigingskansen van alle onderzochte groepen in 2024/2025 opnieuw iets lager liggen dan in 2023. Zowel voor de test- als controleprofielen zijn de uitnodigingskansen in de laatste drie meetmomenten (2021/2022, 2023 en 2024/2025) aanzienlijk lager dan ten tijde van de eerste monitor in 2020. Dit kan mede het gevolg zijn van de krappe woningmarkt, waardoor het voor iedereen moeilijker wordt om een passende woning te huren. Ook was mogelijk de coronacrisis van invloed op het aanbod ten tijde van de testen voor de eerste monitor in 2020.^[53]

53 Pararius gaf in hun woningmarktmonitor aan dat de uitbraak van corona tijdelijk resulteerde in meer aanbod aan huurwoningen en lagere huurprijzen door vertrekkende expats.

Figuur 5. Uitnodigingskansen in de verschillende jaren voor profielen met Marokkaans of Pools klinkende namen (testprofiel) versus Nederlands klinkende namen (controleprofiel)



Figuur 6. Uitnodigingskansen in de verschillende jaren voor profielen met homoseksueel stel (testprofiel) versus heteroseksueel stel (controleprofiel) en voor profielen met Nederlands klinkende vrouwen-naam (testprofiel) versus Nederlands klinkende mannen-naam (controleprofiel)



4.5. Regionale verschillen

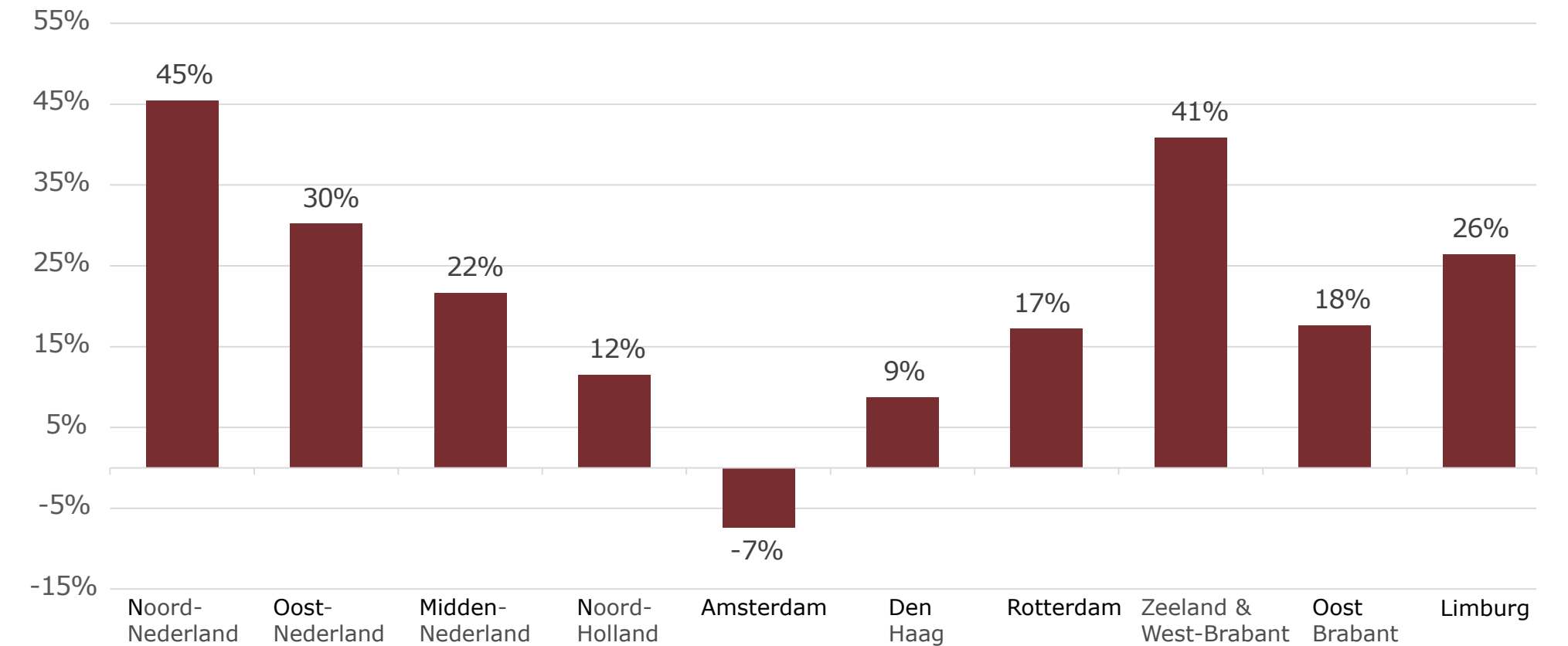
In dit onderzoek hebben we ook, voor elk testpaar afzonderlijk, bekeken of en in welke mate discriminatie op de woningmarkt voorkomt in 10 regio’s binnen Nederland (zie ook bijlage 1). Deze 10 regio’s vallen samen met de regionale eenheden van de Nationale Politie en de justitiële arrondissementen. Ten eerste hebben we in 2024/2025 voor elke regio afzonderlijk getoetst of de netto-discriminatiegraad per testpaar significant was. Dit bleek niet het geval te zijn. Net als in de analyse voor heel Nederland, vonden we geen enkele significante netto-discriminatiegraad *binnen* een specifieke regio. Dit kan mogelijk verklaard worden door de relatief lage aantallen geteste woningen per regio. Ook hier gaat weer op dat beperkte aantallen de statistische power verlagen, waardoor alleen zeer grote verschillen significant worden. Kleinere maar mogelijk relevante ongelijkheden kunnen daardoor onopgemerkt blijven.

Ten tweede hebben we per testpaar getoetst of er verschillen bestaan in netto-discriminatiegraad *tussen* regio’s. Voor deze analyse hebben we de gegevens uit alle vier meetmomenten samengenomen, om voldoende grote aantallen per regio te kunnen analyseren. Met een Kruskal-Wallis toets voor onafhankelijke steekproeven is getoetst of er gemiddeld genomen significante verschillen in netto-discriminatiegraad bestaan tussen de 10 regio’s. Als dat het geval is, is vervolgens gekeken welke regio’s onderling significant van elkaar verschillen in discriminatiegraad.^[54]

We vonden (voor alle jaren samengenomen) geen significante verschillen tussen de regio’s in discriminatiegraad met betrekking tot gender of seksuele gerichtheid: zowel voor de profielen van (Nederlands klinkende) vrouwennamen versus (Nederlands klinkende) mannennamen en voor de profielen van homoseksuele (versus heteroseksuele) koppels vonden we geen significante verschillen tussen regio’s. Dat gold ook voor de profielen van Pools (versus Nederlands) klinkende mannennamen en voor de profielen van Marokkaans (versus Nederlands) klinkende vrouwennamen. Alleen bij de profielen van Marokkaans (versus Nederlands) klinkende mannennamen vonden we gemiddeld genomen significante verschillen tussen de 10 regio’s ($p < 0,05$). In figuur 7 is de netto-discriminatiegraad per regio (over alle jaren samen) weergegeven voor de testparen van Marokkaans versus Nederlands klinkende mannennamen. Te zien is dat de netto-discriminatiegraad relatief hoog is in Noord-Nederland en Zeeland-West-Brabant, en ook in Oost-Nederland. Daarentegen is de netto-discriminatie het laagst in de regio Amsterdam en eveneens relatief laag

in Noord-Holland en de regio Den Haag. Alleen de onderlinge verschillen tussen Amsterdam en Noord-Nederland en tussen Amsterdam en Zeeland-West-Brabant zijn statistisch significant ($p < 0,05$). De verschillen tussen Amsterdam en Oost-Nederland en tussen Den Haag en Noord-Nederland zijn slechts marginaal significant ($p < 0,10$).

Figuur 7. Netto-discriminatiegraad per regio, voor alle vier meetmomenten samen (2020-2025), voor profielen met Marokkaans versus Nederlands klinkende mannennaam



54 Als we alle regio’s onderling met elkaar vergelijken, zijn er 45 verschillende vergelijkingen te maken tussen elk tweetal regio’s. (Met 10 regio’s zijn er namelijk $(10 \times 9 / 2 =)$ 45 paren van regio’s). Een Bonferroni correctie is toegepast om het significantieniveau aan te passen aan dit grote aantal te toetsen vergelijkingen.

5 Deelconclusie correspondentietesten

In dit onderdeel van het onderzoek hebben we met behulp van correspondentietesten onderzocht of woningzoekenden met verschillende achtergrondkenmerken gelijke kansen hebben om uitgenodigd te worden voor een bezichtiging. Door systematisch paren van fictieve profielen te laten reageren op huuradvertenties, konden we nagaan of bepaalde groepen structureel benadeeld of bevoordeeld werden. De profielen verschilden enkel op één kenmerk, namelijk etniciteit (Nederlands klinkende naam of niet-Nederlands klinkende naam) of gender of seksuele gerichtheid.

Discriminatie op basis van etniciteit

In een gecombineerde analyse hebben we de profielen van mannen en vrouwen met een **Marokkaans (versus Nederlands) klinkende naam** samengenomen. De discriminatiegraad is 9%. We vonden geen aanwijzingen voor systematische benadeling: hoewel profielen met een Marokkaans klinkende naam wel iets minder kans op een uitnodiging hebben dan profielen met een Nederlands klinkende naam, is dit verschil niet significant. Zowel binnen als buiten de G4-gemeenten waren de verschillen in uitnodigingskansen ten opzichte van Nederlands klinkende namen statistisch niet significant. Binnen de vier grote steden is de netto-discriminatiegraad iets hoger dan daarbuiten (13% tegenover 10%), maar het verschil is niet significant. Als we onderscheid maken tussen de verschillende woningtypen, dan zien we dat de discriminatiegraad bij kamers significant hoger is dan bij appartementen. Van alle woningtypen vinden we alleen bij kamers een significante discriminatiegraad.

Profielen met een **Marokkaans klinkende mannennaam** worden iets minder vaak uitgenodigd voor een bezichtiging dan vergelijkbare profielen met een Nederlands klinkende mannennaam. Maar het verschil in kansen en de bijbehorende discriminatiegraad (9%) is echter niet significant. We vinden dus geen statistisch significante mate van discriminatie van profielen met een Marokkaans klinkende mannennaam. Ook uitgesplitst naar de verschillende woningtypen (appartementen, huizen, kamers en studio's) vonden we binnen geen enkel woningtype een significante discriminatiegraad. Wel is de discriminatiegraad significant hoger bij kamers dan bij huizen. We vonden geen verschil in discriminatiegraad tussen de vier grote steden (G4) en andere gemeenten: deze is in beide gevallen 9% en niet-significant.

Ook bij de profielen van personen met een **Marokkaans klinkende vrouwennaam** vinden we geen significante mate van discriminatie: de discriminatiegraad (12%) is niet significant. De

profielen van personen met een Marokkaans klinkende vrouwennaam worden weliswaar iets minder vaak uitgenodigd dan profielen van personen met een Nederlands klinkende vrouwennaam, maar het verschil is niet significant. Zowel binnen als buiten de vier grote steden is de discriminatiegraad niet significant. Weliswaar is de discriminatiegraad binnen de G4 iets hoger (17%) dan buiten de G4 (10%), maar dit verschil is ook niet significant. Binnen elk woningtype vinden we geen significante discriminatiegraad en de verschillen in discriminatiegraad tussen de woningtypen zijn niet significant.

Voor profielen met een **Pools klinkende mannennaam** vonden we geen aanwijzingen voor discriminatie. De discriminatiegraad was 0% en de kans op een uitnodiging was net zo hoog als voor profielen met een Nederlands klinkende mannennaam. De discriminatiegraad is zowel binnen de vier grote steden (-17%) als daarbuiten (4%) niet significant. De negatieve, maar niet significante, discriminatiegraad binnen de vier grote steden duidt erop dat de profielen met een Pools klinkende mannennaam relatief gezien een iets, maar niet significant, hogere kans op een uitnodiging hebben dan de profielen met een Nederlands klinkende mannennaam. Het verschil tussen de G4 en niet-G4 gemeenten is echter opnieuw niet significant. Ook binnen de afzonderlijke woningtypen vonden we geen significante discriminatiegraad en de verschillen tussen de woningtypen zijn niet significant.

Discriminatie op basis van seksuele gerichtheid

Voor profielen van homoseksuele stellen vonden we ook geen aanwijzingen voor ongelijke behandeling. De discriminatiegraad was 0% en de uitnodigingskansen waren identiek aan die van heteroseksuele controleprofielen. Zowel binnen de vier grote steden (discriminatiegraad -12%) als daarbuiten (discriminatiegraad 4%) vonden we geen significante discriminatiegraad en de verschillen tussen de G4 en niet-G4 gemeenten zijn niet significant. Ook vonden we geen verschillen in discriminatiegraad tussen de woningtypen.

Discriminatie op basis van gender

In de vergelijking tussen profielen met (Nederlands klinkende) vrouwennaam of mannennaam vonden we over het geheel genomen geen significante mate van discriminatie. De discriminatiegraad was -15% en dit is slechts marginaal significant ($p < 0,10$). De negatieve discriminatiegraad betekent dat profielen met een Nederlands klinkende vrouwennaam iets vaker, maar niet significant vaker, werden uitgenodigd dan de profielen met een Nederlands klinkende mannennaam. Zowel binnen de vier grote steden (discriminatiegraad -50%) als daarbuiten (-10%) is de discriminatiegraad niet significant (met 5% significantieniveau). Binnen de vier grote steden is de discriminatiegraad slechts marginaal significant ($p < 0,10$). Het verschil in uitnodigingskansen voor de profielen met

een vrouwen- of mannennaam is alleen binnen de vier grote steden significant ($p < 0,05$), waarbij profielen met een vrouwen naam een iets hogere kans hebben om een woning te kunnen bezichtigen. Als we kijken naar verschillen tussen woningtypes dan vinden we alleen een significante discriminatiegraad bij appartementen, waarbij profielen met een vrouwen naam significant vaker uitgenodigd worden dan profielen met een mannennaam.

Vergelijking tussen aanbieders die wel of geen lid zijn van een branchevereniging

We vinden geen significante verschillen in de mate van discriminatie tussen aanbieders die wel of geen lid zijn van een branchevereniging. Bij aanbieders die geen lid zijn van een branchevereniging lijken de profielen met Marokkaans klinkende namen en de profielen met een vrouwen naam relatief gezien – in vergelijking tot de aanbieders die wel lid zijn van een branchevereniging – iets minder kans te maken, maar de verschillen zijn niet significant.

Verschillen over de tijd

Samenvattend laten de correspondentietesten die voor deze vierde landelijke monitor in 2024/2025 zijn uitgevoerd over het algemeen geen systematisch ongelijke behandeling of discriminatie op basis van etniciteit, seksuele gerichtheid of gender zien. Slechts in enkele gevallen, en alleen bij bepaalde woningtypes, zagen we een significante discriminatiegraad. Dat is anders dan in de voorgaande edities van de landelijke monitor. Hoewel de verschillen in discriminatiegraad per testpaar *tussen* de verschillende jaren statistisch niet significant zijn, zijn de gevonden discriminatiegraden in 2024/2025 gemiddeld genomen lager dan in eerdere jaren.

De eerste landelijke monitor werd uitgevoerd in 2020 waarbij er een significante discriminatiegraad werd gevonden voor de profielen met Marokkaans en Pools klinkende mannennamen, maar niet voor de profielen met Marokkaans klinkende vrouwennamen. In 2021/2022 was de discriminatiegraad voor elk van deze drie profielen significant en hoger dan in 2020. Tussen 2021/2022 en 2025 zijn de discriminatiegraden bij de testen voor discriminatie op grond van etniciteit afgenomen. Zo daalde de discriminatiegraad voor de gecombineerde profielen met Marokkaans klinkende namen van 22% in 2021/2022 naar 13% in 2023 en 10% in 2024/2025. Bij de profielen met Pools klinkende mannennamen zagen we een vergelijkbaar beeld, waarbij de discriminatiegraad daalde van 11% in 2021/2022 naar 6% in 2023 en 0% in 2024/2025. Hoewel er statistisch gezien geen significante daling is, lijkt het er dus op dat de discriminatie op grond van etniciteit is afgenomen, tijdens de fase waarin de eerste selectie plaatsvindt van potentiële huurders voor een bezichtiging van een huurwoning.

Bij de testen voor discriminatie op grond van seksuele gerichtheid zien we dat het (significante) voordeel dat homoseksuele koppels in 2021/2022 nog hadden, sindsdien verdwenen is. De discriminatiegraad was in 2021/2022 significant en negatief (–10%), hetgeen betekent dat homoseksuele koppels toen meer kans hadden om een woning te mogen bezichtigen dan heteroseksuele koppels. In de latere jaren (2023 en 2024/2025) was de discriminatiegraad echter 0% en was er geen onderscheid op basis van seksuele gerichtheid meer.

Testen voor discriminatie op basis van gender zijn verricht in 2023 en in 2024/2025. In beide meetmomenten vonden we geen significante discriminatie op basis van gender. De discriminatiegraad was in 2023 –10% en in 2024/2025 –15%. Deze negatieve discriminatiegraad indiceert dat profielen met een vrouwen naam iets vaker (maar niet significant vaker) werden uitgenodigd voor een bezichtiging dan profielen met een mannennaam.

Verschillen tussen regio's

Tot slot onderzochten we verschillen in discriminatiegraad tussen 10 regio's (de regionale eenheden van de Nationale Politie). Om voldoende grote aantallen testen per regio te hebben, namen we in deze analyse alle meetmomenten samen. We vonden meestal geen significante verschillen tussen de regio's. Alleen bij de profielen van Marokkaans (versus Nederlands) klinkende mannennamen vonden we, gemiddeld genomen over alle jaren samen, significante verschillen tussen de regio's. De netto-discriminatiegraad voor mannen met Marokkaans klinkende namen was relatief hoog in Noord-Nederland en Zeeland-West-Brabant en relatief laag in de regio Amsterdam.

6 Onderzoeksopzet mystery calls

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

6.1. Uitvoering van de calls

Bij een mystery call neemt een acteur telefonisch contact op met een verhuurbemiddelaar waarbij de acteur zich voordoeft als een potentiële verhuurder van een woning. De fictieve potentiële verhuurder is een man of een vrouw met een fictieve Nederlands klinkende naam. De mystery calls werden uitgevoerd door een mannelijke acteur en door twee vrouwelijke acteurs.^[55]

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

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

55 Gedurende de onderzoeksperiode werden de mystery calls uitgevoerd door één mannelijke en één vrouwelijke acteur. Omdat de vrouwelijke acteur niet langer beschikbaar was, werd ongeveer halverwege de onderzoeksperiode gebruik gemaakt van een andere vrouwelijke acteur. Tijdens het onderzoek werd steeds gebruik gemaakt van dezelfde mannen- of vrouwenamen voor de fictieve potentiële verhuurder.

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

De acteurs hebben succesvolle mystery calls kunnen uitvoeren met 200 van de in totaal 603 geselecteerde verhuurbemiddelaars. De overige pogingen tot contact met verhuurbemiddelaars zijn om verschillende redenen mislukt. In sommige gevallen bleek de verhuurbemiddelaar, ondanks herhaalde pogingen, onbereikbaar. In andere gevallen viel het adres van de woning niet (meer) binnen het werkgebied van de verhuurbemiddelaar, of was de betreffende partij inmiddels gestopt met het aanbieden van verhuurbemiddelingsdiensten.

Het uitvoeren van geslaagde mystery calls kostte dit jaar meer tijd dan in de voorgaande jaren. Niet elke benadering leidde tot een gesprek waarin het discriminerende verzoek kon worden gedaan. Dit had diverse redenen. Verschillende verhuurbemiddelaars gaven aan dat de bemiddeling bij huurwoningen steeds moeilijker wordt door het tekort aan huurwoningen op de markt. Een nieuwe reden die dit jaar voor het eerst naar voren kwam, is dat sommige verhuurbemiddelaars de woningwaardering op basis van het puntensysteem te laag vonden om hun diensten aan te bieden. In deze telefoongesprekken is het discriminatoire verzoek daardoor niet aan bod gekomen. In één geval geeft de verhuurbemiddelaar de voorkeur aan een fysieke afspraak om de wensen en mogelijkheden persoonlijk te bespreken. Ook hierbij is het gesprek door de acteur beëindigd zonder dat het discriminerende verzoek geopperd was, waardoor de betreffende mystery call niet succesvol uitgevoerd kon worden.^[56]

6.2. Selectie van de verhuurbemiddelaars

Voor de mystery calls werd een lijst van te benaderen verhuurbemiddelaars opgesteld. In deze vierde landelijke monitor is eerst gestart met dezelfde lijst met verhuurbemiddelaars als in de tweede en de derde landelijke monitor. Deze lijst is aangevuld met nieuwe verhuurbemiddelaars die we voor dit onderzoek benaderd hebben in het correspondentietestendeel. Voor deze landelijke monitor is de lijst met geteste aanbieders wederom gecombineerd met informatie over

56 Daarnaast komt het steeds vaker voor dat er lange wachttijden zijn voordat een verhuurbemiddelaar telefonisch beschikbaar is om een potentiële verhuurder te woord te staan. Ook dit zorgde ervoor dat het belproces langer duurde dan bij het uitvoeren van de mystery calls voor de vorige landelijke monitors.

brancheleden. Door middel van een aselecte steekproef is er een selectie gemaakt van verhuurbemiddelaars die lid zijn van een branchevereniging en verhuurbemiddelaars van woningen die geen lid zijn. In totaal selecteerden we 603 verhuurbemiddelaars waarmee de acteurs aan de slag gingen.

6.3. Analyse van de gesprekken

Alle gesprekken zijn opgenomen en getranscribeerd. Daarna hebben we elk gesprek gecodeerd met behulp van dezelfde codes die zijn gebruikt in de eerdere landelijke monitors discriminatie bij woningverhuur. Deze codes zijn gebaseerd op eerder Belgisch onderzoek.^[57] Voor de codering hebben de onderzoekers gebruik gemaakt van de analysetool Atlas.ti.

Code	Beschrijving
Code 1	De categorie “geen discriminatie” verwijst naar de verhuurbemiddelaars die onmiddellijk weigerden mensen met een migratieachtergrond (‘buitenlanders’) te discrimineren en daar ook bij bleven. Dit kan gaan om zowel een voorzichtige afwijzing als een duidelijke afwijzing.
Code 2	De tweede categorie “discriminatie” omvat alle verhuurbemiddelaars die ermee instemden te discrimineren door mensen met een migratieachtergrond (‘buitenlanders’) te weigeren of te ontmoedigen of door een lijst samen te stellen van huurkandidaten met alleen mensen zonder migratieachtergrond. In sommige gevallen benoemen verhuurbemiddelaars dat het verzoek eigenlijk niet ingewilligd mag worden, maar benadrukken ze dat ze het toch doen. Andere verhuurbemiddelaars gaan erin mee zonder er veel woorden aan vuil te maken en noemen niet dat het verzoek inwilligen niet mag.
Code 3	De derde categorie “geen antwoord” omvat de verhuurbemiddelaars die verklaarden dat ze “dergelijke zaken” niet telefonisch wilden bespreken en dus de eigenaar uitnodigden op kantoor, of antwoordden dat ze deze dingen eerst met de baas moesten bespreken.
Code 4	De vierde categorie “streng selectie” bevat de verhuurbemiddelaars die voorstelden huurders te selecteren op basis van criteria die etnische minderheden indirect kunnen uitsluiten. Hierin gaat het bijvoorbeeld om het schrijven van een (motivatie)brief, of een biografie.
Code 5	De laatste categorie “aanbieding” verwijst naar de verhuurbemiddelaars die benadrukten dat de keuze/beslissing bij de verhuurder ligt. Hiermee stemmen zij indirect in met het vervullen van de discriminerende vraag, ze wijzen het verzoek namelijk niet actief af. Zij stelden bijvoorbeeld voor om een lijst van huurkandidaten samen te stellen waaruit de eigenaar vervolgens een geschikte huurder kan selecteren. Deze verhuurbemiddelaars weigerden echter een lijst met alleen mensen zonder migratieachtergrond samen te stellen, maar door een lijst samen te stellen vergemakkelijken ze de mogelijke discriminatie door de eigenaar in de laatste fase van het verhuurproces.
Code Overig	Binnen de categorie ‘overig’ vallen de verhuurbemiddelaars van wie de reacties niet kunnen worden toegekend aan één van de vijf bovengenoemde codes.

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

Ook de beschrijving van code 5 is iets aangepast op basis van de ervaringen van de landelijke monitor 2023. Hier is namelijk de volgende zin aan toegevoegd: *De laatste categorie “aanbieding” verwijst naar de verhuurbemiddelaars die benadrukten dat de keuze/beslissing bij de verhuurder ligt.* Deze code omvatte de keuze van de verhuurder al, alleen stond het indirect beschreven.

Deze zeer kleine toevoegingen aan de beschrijving van de codes 4 en 5 leidden niet tot een andere interpretatie van de codes, en deze landelijke monitor 2024/2025 is dan ook te vergelijken met de voorgaande landelijke monitors.

57 Zie Verstaete, J. en Verhaeghe, P.P. (2019). Ethnic discrimination upon request? Real estate agents’ strategies for discriminatory questions of clients. Journal of Housing and the Built Environment, 35: 703–721.

7 Resultaten mystery calls

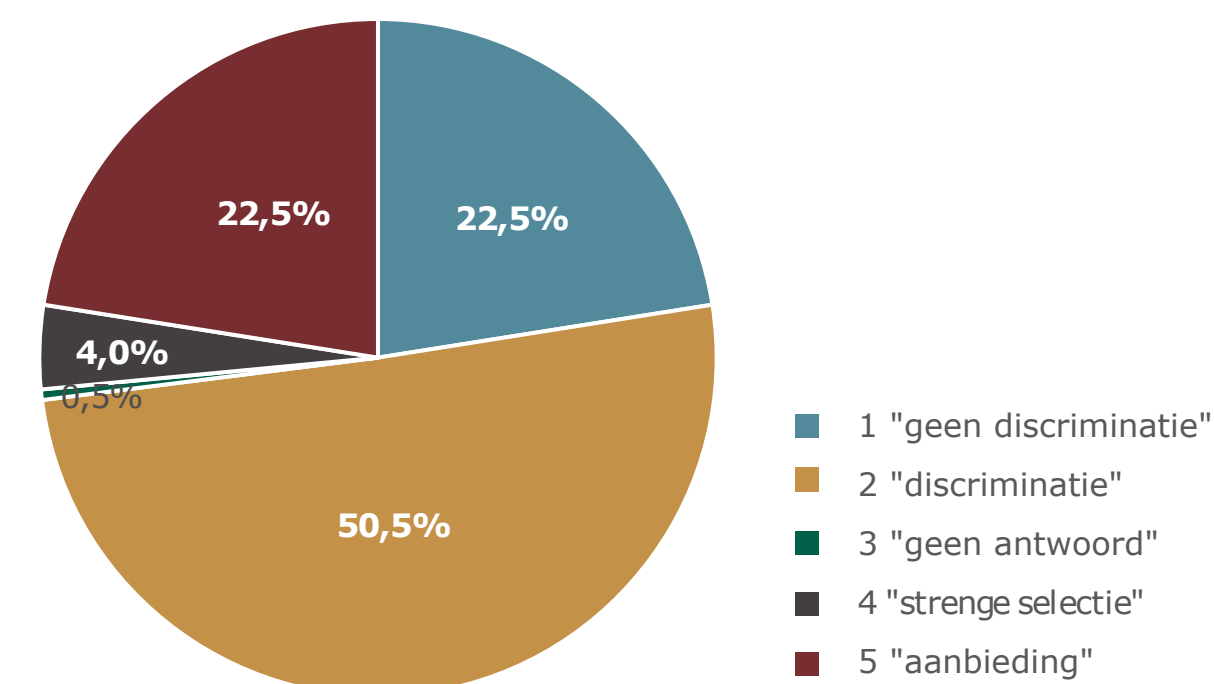
In dit hoofdstuk beschrijven we de bevindingen van de mystery calls. We presenteren eerst een overzicht van de kwantitatieve resultaten van de reacties die verhuurbemiddelaars gaven op het discriminerende verzoek. Daarna volgt een paragraaf met de uitkomsten op basis van een kwalitatieve analyse van de reacties.

7.1. Resultaten en percentages

In figuur 8 geven we weer in hoeverre verhuurbemiddelaars bereid bleken om mee te werken aan het discriminerende verzoek van de acteur, de fictieve verhuurder. Voor een uitgebreide beschrijving van de codes, zie bijlage 5 of paragraaf 6.3.

Van de 200 verhuurbemiddelaars die we hebben gebeld, waren er 45 (22,5%) die duidelijk in de reactie aangaven niet mee te willen werken aan het discriminerende verzoek (code 1: geen discriminatie), en ook bij die afwijzing bleven. Daarentegen waren er 101 verhuurbemiddelaars (50,5%) wél bereid om mee te werken aan het discriminerende verzoek (code 2: discriminatie). Acht verhuurbemiddelaars (4%) noemden te selecteren op andere criteria die mogelijk discriminatoir uit kunnen pakken, zoals het moeten schrijven van een (motivatie)brief of introductie, of het moeten zijn van een 'nette' huurder die zich 'goed' presenteert (code 4: strenge selectie). Een aanzienlijk deel van de reacties valt onder code 5 'aanbieding'. Deze 45 verhuurbemiddelaars (22,5%) noemen dat het discriminerende verzoek eigenlijk niet mag, of dat ze er niet in mee willen gaan, maar verzekeren de verhuurder wel dat de verhuurder uiteindelijk de keuze maakt welke huurder er in de woning komt. Zij geven hiermee de verhuurder ruimte om diens discriminerende eis uit te voeren. Er valt één gesprek onder code 3 'geen antwoord'. Deze verhuurbemiddelaar wilde dit verzoek niet aan de telefoon bespreken.

Figuur 8. Resultaten mystery calls in procenten

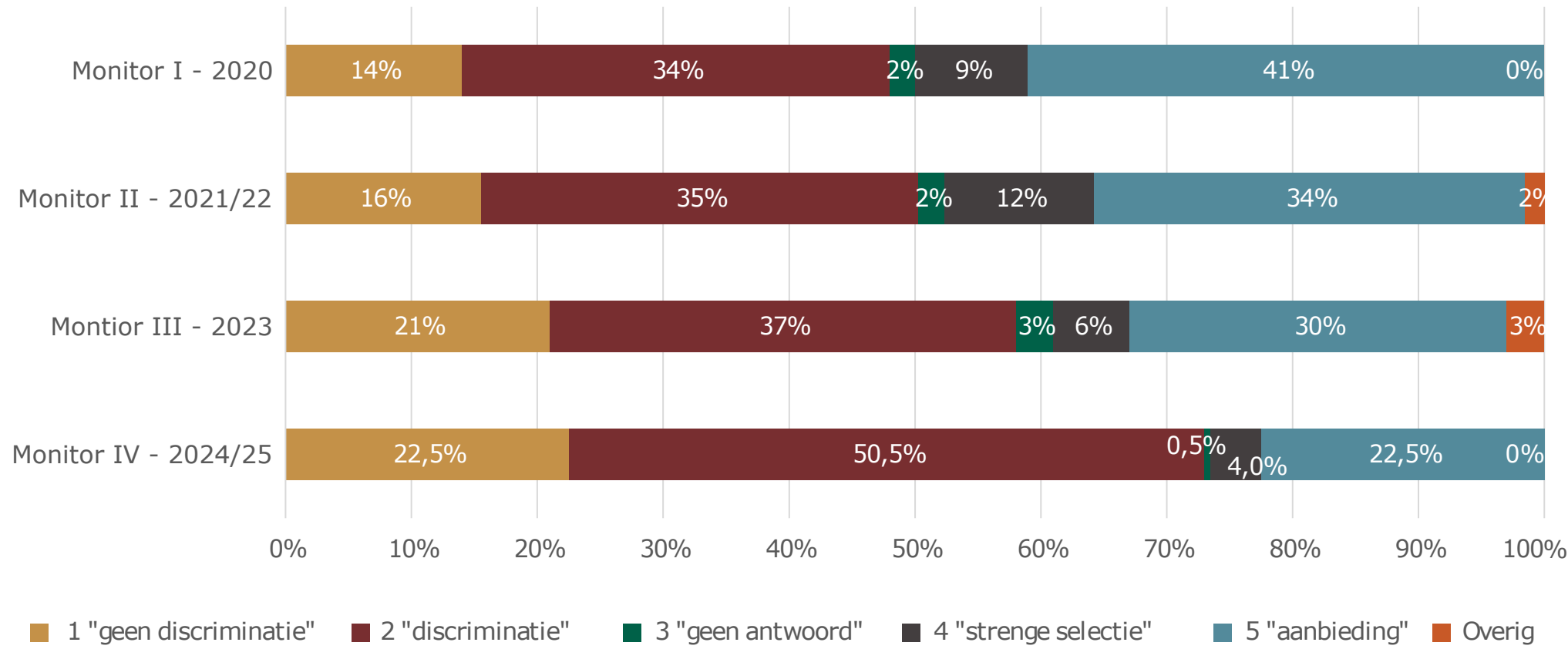


7.2. Resultaten in vergelijking met de vorige monitor

In figuur 9 tonen we de resultaten van alle vier de landelijke monitoren. Daaruit volgt onder meer dat er een lichte stijging is in het aantal verhuurbemiddelaars dat in 2024/2025 indirect dan wel direct mee werkt aan discriminatie ten opzichte van 2023: namelijk 77,5 % in 2024/2025, waar dat 73% was in 2023. Het betreft echter nog steeds een daling ten opzichte van de 84% in 2020 en de 80% in 2021/2022. Wel is het aandeel verhuurbemiddelaars dat in hun reactie direct meegaat in het discriminerende verzoek (de categorie 'discriminatie') toegenomen, van 34% in 2020 naar 50,5% in 2024/2025. Ook zien we tegelijkertijd over de afgelopen jaren een stijgende lijn ten aanzien van het aandeel verhuurbemiddelaars dat expliciet aangeeft *niet* mee te gaan in het discriminerende verzoek: van 14% in 2020, naar 22,5% in 2024/2025.

Het aandeel verhuurbemiddelaars dat voorstelt huurders te selecteren op basis van criteria die etnische minderheden indirect kunnen uitsluiten (categorie 4 'strenge selectie') is ook iets gedaald, namelijk van 6% in 2023 naar 4% in 2024/2025. Ook het percentage verhuurbemiddelaars die zegt zelf niet te selecteren op afkomst, maar tegelijkertijd aangeeft dat de verhuurder zelf de uiteindelijke beslissing maakt (categorie 5 'aanbieding'), is afgenomen, van 41% in 2020 naar 22,5% in 2024/2025.

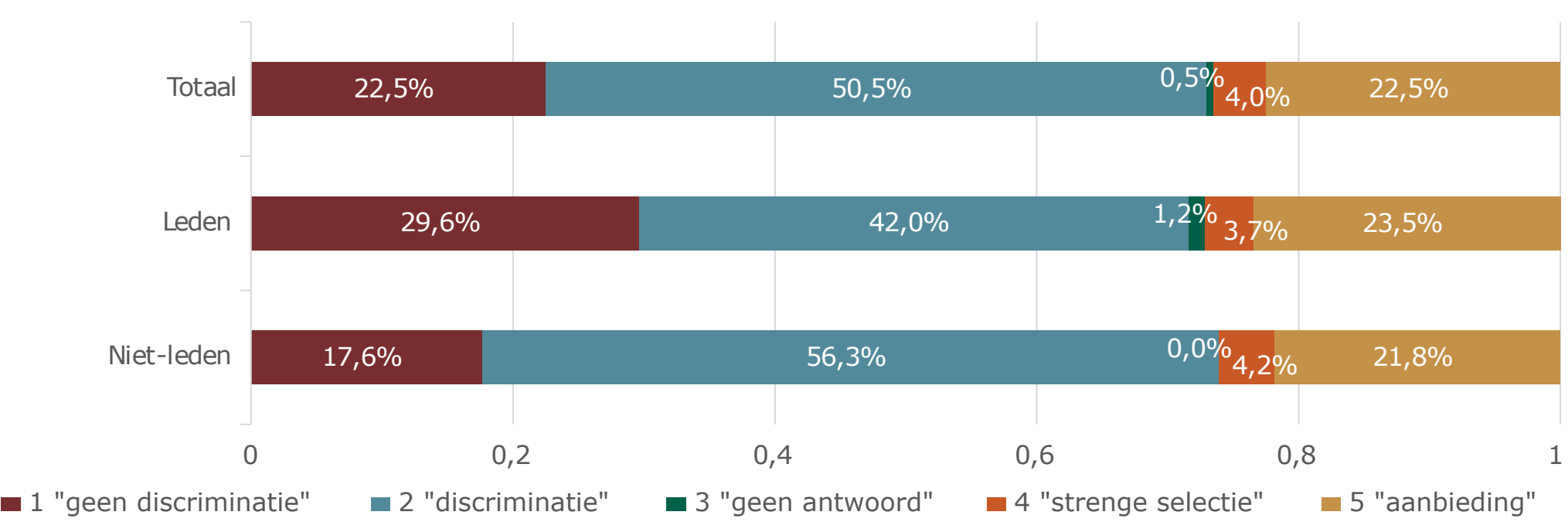
Figuur 9. Resultaten mystery calls: verdeling van de reacties over de codes in vergelijking met de voorgaande landelijke monitors



7.3. Resultaten leden versus niet-leden van brancheverenigingen

Voor deze monitor hebben we de resultaten van de mystery calls uitgesplitst naar verhuurbemiddelaars die wel of geen lid zijn van de brancheverenigingen NVM, Vastgoed Nederland (een fusie van VBO en Vastgoed Pro), VGM NL en IVBN^[58]. Van de 200 calls die geslaagd zijn, zijn er 81 calls bij leden en 119 calls bij niet-leden uitgevoerd. De resultaten van deze uitsplitsing staan in het staafdiagram in figuur 10 weergegeven.

Figuur 10. Resultaten mystery calls: Resultaten leden en niet-leden van brancheorganisaties (NVM, Vastgoed Nederland, VGM NL en IVBN)



Code 1 “geen discriminatie” is bij de leden iets vaker toegekend dan bij de niet-leden (29,6% bij de leden en respectievelijk 17,6% bij niet-leden). Code 2 “discriminatie” is minder vaak toegekend aan de leden (42% respectievelijk bij de leden en respectievelijk 56,3% bij de niet-leden). Code 3 “geen antwoord” is alleen bij leden één keer voorgekomen. Code 4 “streng selectie” is bijna gelijk verdeeld (3,7% bij de leden en 4,2% bij de niet-leden). Code 5 “aanbieding” is bij de leden in 23,5% van de gesprekken en bij de niet-leden in 21,8% van de gesprekken toegekend.

Zoals af te lezen is, zijn er vooral verschillen in de resultaten van leden en niet-leden van brancheverenigingen bij de codes ‘discriminatie’ en ‘geen discriminatie’. Uit de gevoerde gesprekken blijkt dat leden van brancheverenigingen vaker tegen het discriminerende verzoek ingaan dan niet-leden.

7.4. Kwalitatieve analyses

In deze paragraaf beschrijven we de resultaten uit de kwalitatieve analyse van de reacties van de verhuurbemiddelaars. Een aantal opvallende punten zien we veel terug, ongeacht de aard van de reactie. We beschrijven allereerst deze resultaten uit de overkoepelende analyses van de reacties, waarna we dieper ingaan op de antwoorden van de verhuurbemiddelaars binnen de verschillende antwoordcodes.

58 Zoals eerder benoemd beschikken we niet over de lidmaatschapsgegevens van branchevereniging Vastgoed Belang, waarvan vooral particuliere vastgoedeigenaren lid zijn. Bij de interpretatie van de gerapporteerde verschillen tussen de leden en niet-leden van brancheverenigingen dient hier ook voor de mystery calls rekening mee gehouden te worden.

7.4.1. Algemene analyses

Bewustzijn van discriminatie lijkt gestegen te zijn

Bij 111 van de 200 reacties (55,5% van het totaal) benoemen verhuurbemiddelaars expliciet dat het verzoek van de verhuurder discriminerend is, of dat het om uitsluiting op basis van afkomst gaat, en dat het verzoek inwilligen niet mag. Dit gaat over zowel de verhuurbemiddelaars die het discriminerende verzoek vervolgens afkeuren (code 1, 35% van alle verhuurbemiddelaars die zich bewust zijn van het discriminerende verzoek), als degenen die het verzoek vervolgens niet afkeuren (code 2, 4 en 5). De antwoorden van code 2 (discriminatie) vormen samen 24% van alle verhuurbemiddelaars die zich bewust zijn van het discriminerende verzoek, code 3 (geen antwoord) is hier 1% van, code 4 (streng selectieprocedure) omvat 5% en code 5 (mag niet maar jij beslist) omvat 35% van de verhuurbemiddelaars die zich bewust zijn van het discriminerende verzoek. Hierin worden woorden als 'discriminatie', 'racisme' of 'discrimineren' gebruikt. Ook worden termen zoals 'profileren', selecteren op 'afkomst', 'nationaliteit' of 'etniciteit' en van tevoren uitsluiten op 'afkomst', 'nationaliteit', 'etniciteit' gebruikt.

In 55,5% van het totale aantal gesprekken lijken de verhuurbemiddelaars dus bewust te zijn van discriminatie. In 2023 ging dat om 37% van alle mystery calls, en in 2021/2022 om 26%. Er is dus een toename van het aandeel verhuurbemiddelaars dat er bewust van lijkt te zijn dat het voorgelegde verzoek discriminerend is. Zo noemen verhuurbemiddelaars dat ze 'daar wettelijk gezien niet op mogen discrimineren' of ze wijzen op de Wet goed verhuurderschap, waar ze bij zeggen dat daarin genoemd wordt dat discriminatie 'ten strengste verboden is'. Daarnaast noemt een aantal verhuurbemiddelaars gewoonweg dat het verzoek discriminerend is, en ze daar niet aan mee willen werken (35% van deze 111 antwoorden). Toch gaat 24% van de 111 antwoorden van de verhuurbemiddelaars die aangeeft zich bewust te zijn van de discriminerende aard van het verzoek, vervolgens toch mee in het discriminerende verzoek. Uiteindelijk zeggen verhuurbemiddelaars in 35% van deze 111 gesprekken waarin ze zich bewust zijn van het discriminerende verzoek vervolgens alsnog dat de keuze bij de verhuurder ligt, meer daarover in de analyse van code 5:

“ Als je dat op voorhand moet doen, ik denk dat je iedereen gewoon een kans moet geven en dat is, ik zou gewoon vooral kijken naar de papieren en ik weet niet of je dan nu al moet zeggen dat je bepaalde doelgroepen moet uitsluiten. Uiteindelijk blijft het jouw appartement hè, dus dan blijft het jullie beslissing.”

Verschillende verhuurbemiddelaars noemen dat het verzoek discriminerend is, of eigenlijk niet mag, maar doen er daarnaast ook bagatelliserend over door te lachen of te zeggen 'dat mag tegenwoordig niet meer, hè?'. Eén verhuurbemiddelaar begint diens antwoord lachend, en vervolgt:

“ *gelach* Ja, jij mag dit zeggen he, ik mag dit niet zeggen. Dat snap je. We hebben inmiddels een Wet goed verhuurderschap waarin discriminatie ten strengste verboden is. Dit betekent praktisch dat wij altijd zoeken naar zaken. Klinkt een beetje raar, maar puur op afkomst, of nationaliteit, kan je niet selecteren. Dat mag niet.”

Geruststellen over de risico's

Verhuurbemiddelaars proberen de verhuurder gerust te stellen over de risico's van het verhuren van hun woning. In 67 keer gebeurt dit expliciet. Dit doen zij door bijvoorbeeld aan te geven dat ze de kandidaten vragen een (motivatie)brief te schrijven (elf verhuurbemiddelaars zeggen dit), zes verhuurbemiddelaars geven aan met de werkgever van de kandidaten te bellen om te controleren of de kandidaat er echt werkt, zes verhuurbemiddelaars noemen het inzetten van een bepaalde borg als risicomaatregel en drie verhuurbemiddelaars controleren de social media van kandidaten. Ook noemen twaalf verhuurbemiddelaars dat zij vele jaren ervaring hebben met het verhuren van woningen en daardoor 'weten wat ze doen'. Bovendien zeggen 22 bemiddelaars dat 'er ook goede buitenlanders zijn', die de acteur een kans zou kunnen geven:

“ En nu zijn er ook wel hele nette buitenlandse mensen hoor, dus, maar ja als iemand zegt: dat willen we liever niet, dan moeten we daar rekening mee houden. Maar wij verhuren ook wel aan mensen uit Polen, als dat gewoon netjes oogt en stelletjes zijn, ja dat is ook wel eh, en die spraken ook Nederlands, dan zou je ook hun een kans kunnen geven.

Expats

Hoewel de onderzoeksvragen van deze monitor niet specifiek gericht zijn op de positie of kansen van expats op de woningmarkt, presenteren we hier toch enkele bevindingen uit de mystery calls omdat de verhuurbemiddelaars zelf regelmatig deze groep benoemen. Een opvallende observatie uit de gesprekken met verhuurbemiddelaars is namelijk dat zij zelf vaak, soms zelfs voordat de acteur het onderwerp potentiële huurders aansnijdt, beginnen over het verhuren aan expats. In 36 van de 200 reacties brengen de gesproken verhuurbemiddelaars naar voren dat expats potentiële (goede) huurders van de woning kunnen zijn. Zij benadrukken dat expats over het algemeen een hoog salaris hebben, en dat dit 'andere buitenlanders' zijn dan de groepen die de

acteur noemt. Er wordt een duidelijke distictie aangebracht tussen de groepen 'buitenlanders' die de acteur noemt en expats die genoemd worden als 'hoogopgeleide' mensen met een hoog inkomen, en met een betrouwbare werkgever. Ook benadrukken verhuurbemiddelaars dat expats vaak na een bepaalde tijd weer vertrekken en dat dit een goede oplossing is voor het niet meer kunnen uitgeven van tijdelijke contracten. Expats worden door deze verhuurbemiddelaars dus als wenselijkere huurders beschouwd dan andere groepen met een migratieachtergrond.

Subjectieve, vage criteria worden genoemd

In 50 gevallen noemen de verhuurbemiddelaars subjectieve, vage criteria om potentiële huurders op af te rekenen. 22 verhuurbemiddelaars van die 50 gevallen zeggen dat de verhuurder een 'goed gevoel' moet hebben bij een bepaalde kandidaat, en dat op basis daarvan een selectie of keuze gemaakt kan worden. In vier gesprekken noemen verhuurbemiddelaars dat huurders goed in de wijk of in het huis moeten passen. Verhuurbemiddelaars hebben het in drie gevallen over het hebben van 'een klik' met de potentiële huurders, in acht gevallen over het belang van potentiële huurders 'in de ogen te kijken', 'even gezien [te] hebben', en in vier gevallen hebben verhuurbemiddelaars het over een kopje koffiedrinken met potentiële huurders.

Negen verhuurbemiddelaars praten over het belang van het 'onderbuikgevoel' in de keuze voor een huurder:

“Dus dan komen ze bij mij aan tafel, dan gaan ze de woning bezichtigen en laat ik die zien, maar dan gaat mijn onderbuikgevoel spreken, en op het moment als ik zou zeggen van, want ik zeg altijd ik verhuur een huis niet aan iemand aan wie ik mijn eigen huis niet zou verhuren.”

Dergelijke criteria kunnen leiden tot het uitsluiten van bepaalde kandidaten, omdat (onbewuste) subjectieve vooroordelen van de verhuurbemiddelaar of verhuurder een rol (kunnen) spelen bij het ervaren van 'een goed gevoel' bij een kandidaat. Deze subjectieve en vage criteria zijn moeilijk te duiden. Iemand die afgewezen wordt op 'de klik' kan daar niets mee. Dit is vaker teruggekomen in onderzoek.^[59]

Normaliseren en bagatelliseren

Het is opvallend dat in reacties het discriminerende verzoek vaak als 'normaal' wordt beschouwd of als iets kleins wordt afgedaan. Zowel in de gevallen waarin het verzoek wordt geaccepteerd als in de gevallen waarin het wordt afgewezen. In 85 gevallen normaliseren verhuurbemiddelaars het discriminerende verzoek door helemaal niet te zeggen dat het niet kan of dat het discriminatie is, wat 42,5% van het geheel is. Deze categorie van normaliserende antwoorden bestaat voor het grootste gedeelte uit verhuurbemiddelaars die meegaan in het discriminerende verzoek (van de 85 normaliserende antwoorden is aan 84% van de gesprekken de categorie 'discriminatie' toegekend). Daarnaast stellen 27 verhuurbemiddelaars in hun reactie op het discriminerende verzoek dat er ook geselecteerd kan worden op huisdieren, woningdelers of op kinderen:

“Uhm, we kunnen het natuurlijk niet zo in de advertentie zetten. Uh, maar we kunnen het wel gewoon uh even een interne tekst erbij zetten dat de voorkeur uitgaat naar, nou in ieder geval daar niet naar. Je hebt ook eigenaren die zeggen ik wil geen huisdieren of ik wil geen kinderen of... We kunnen daar natuurlijk gewoon rekening mee houden, uiteindelijk ligt de keuze bij jou.”

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

Stereotypes

In de gesprekken laten verhuurbemiddelaars in 24 gevallen zien dat ze stereotiepe beelden hebben van bepaalde groepen in Nederland. Zo noemen tien verhuurbemiddelaars dat mensen uit India met veel kruiden koken en dat dit onwenselijk is:

“Nee nou ik heb zelf bijvoorbeeld heel erg met Indiërs, niet dat ik Indiërs niet aardig vind, maar omdat die de hele dag staan te koken en dat je dan het vet van je plafond kan schrapen.”

Over 'Turken' wordt in vier gevallen een distictie gemaakt tussen 'hoogopgeleide Turken' of 'Turken met een hoog inkomen' versus 'de gewone' Turken, en er wordt daarnaast ook meerdere keren gezegd dat 'Turken' 'schoon zijn'. Polen worden in gesprekken vaak geassocieerd met het delen van woningen.

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

Verschillende verhuurbemiddelaars hanteren negatieve stereotypen over bepaalde etnische groepen. Een voorbeeld van een reactie is de volgende:

“ *India, Sri Lanka, Filipijnen. Daar komt de curry uit je muren na een week. Polen dat zeg je, nou oké, Marokkanen, I agree [... die liever niet...] haha, Turkse mensen waar wij mee werken, dat zijn mannen die hebben een salaris van €10000 in de maand, don't worry. Daar staan de slofjes bij de voordeur en waag het niet op je schoenen naar binnen te gaan. Polen, I understand, als het woningdelers zijn, maar dat doen we niet. En met woningdelers bedoelen wij twee personen die geen relatie hebben met elkaar. En er kan best een leuk, hoog opgeleid Pools koppeltje tussen zitten, maar wij doen dus niet aan huisvesting van personen die geen relatie hebben met elkaar.*”

7.4.2. Analyses bij codes

Analyses bij code 1 – geen discriminatie (22,5% van alle mystery calls)

45 van de 200 gesprekken vallen onder code 1 'geen discriminatie', wat 22,5% van het geheel is.

Duidelijke afwijzing

25 van hen geeft een duidelijke afwijzing van het discriminerende verzoek. Deze verhuurbemiddelaars benoemen expliciet dat het verzoek racistisch is:

“ *Nee. Nee. Nee. Wij gaan niet discrimineren, wij kijken puur naar inkomen. Dat maakt ons verder niet uit. Dus wij gaan niet meewerken aan, als u zegt van ik wil liever dat niet, of die niet. Daar kunnen we niet aan meewerken, helaas.*”

Voorzichtige afwijzing

20 verhuurbemiddelaars wijzen het discriminerende verzoek voorzichtig af. Zij benoemen dat ze niet in kunnen gaan op het discriminerende verzoek en blijven bij hun stuk, maar zijn wat voorzigtiger in hun bewoording:

“ *Nou ja dat kan je eigenlijk nooit - Nou ja, dat is niet... dat is een beetje racistisch zeg maar, dus ik zou daar wel uhm... eerlijk gezegd zou ik dat niet zo, uh, zeggen, want ja, goed, je moet gewoon iedereen beoordelen op wie het is en waar die, uh, ja, gewoon een eerlijk beeld vormen, want ik heb ook hele goeie ervaring met uh, met huurders uit het buitenland zeg maar, en ook mindere, maar dat kan je net zo*

goed hebben met iemand die uh, oorspronkelijk Nederlands is. Dus ik zou dat zelf nooit zo verwoorden en als je dat zelf vermeld, ja, dan vind ik dat bijna racistisch dus daar moet je echt mee opletten, dus ik zou dat zelf niet doen, nee.”

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

Analyses bij code 2 – discriminatie (50,5% van de mystery calls)

In 101 van de 200 gevallen gaan verhuurbemiddelaars mee in het discriminerende verzoek, dit is 50,5% van het geheel. Onder deze code vallen de antwoorden die echt instemmen met het discriminerende verzoek door bijvoorbeeld 'ja zeker' te zeggen, 'ja dat kan' of 'dat mag je inderdaad vragen'. Code 2 'discriminatie' is verder onder te verdelen in een aantal subcategorieën.

Heftige antwoorden/discriminerende eigen voorkeuren

Binnen code 2 vertellen zeventien verhuurbemiddelaars over hun eigen (discriminerende) voorkeuren, of dat ze het verzoek van de verhuurder snappen en dit bijvoorbeeld vaker inwilligen. Deze reacties zijn opvallend, omdat ze sterk meegaan in het discriminerende verzoek:

“ *Maar goed, als je Nederlanders erin hebt zitten dan weet je in ieder geval dat je gewoon nou ja, normale mensen erin hebt zitten. Ja, en dat het ook gewoon onderhouden en netjes blijft. En met buitenlanders kun je dat nooit van tevoren zien.*”

'Mag niet, doen we wel'

Van de verhuurbemiddelaars die zich bereid tonen om mee te werken aan het discriminerende verzoek, geven zestien verhuurbemiddelaars een antwoord in de trant van 'dat mag niet, maar we doen het wel', of 'officieel mag dat niet, niet openlijk, maar we doen het wel':

“ *Ja, dat mag jij bij mij aangeven, ik mag dat natuurlijk niet in het tekstje hebben, maar wij houden daar natuurlijk ook rekening mee want er zijn meerdere eigenaren die inderdaad de voorkeur voor een eh, ja, lokaal iemand zeg maar aangeven. Dus dat kan allemaal.*”

Een verhuurbemiddelaar die ook noemt dat hij dit verzoek niet in de advertentie mag zetten, maar dat hij er wel rekening mee kan houden verduidelijkt zijn handelen door aan te geven dat de verhuurder zijn opdrachtgever is:

“ *Dus eigenlijk is het heel simpel, hè. U bent degene die mij betaald. U bent mijn opdrachtgever, dus ik ja, ik ja, ik zal het naar uw wensen doen. En ja, ik ben niet zozeer de woning aan het verhuren, ik ben meer aan het kijken welke mensen ik bij elkaar breng. Want daar gaat het uiteindelijk om.*”

Tactieken

Elf van de 78 verhuurbemiddelaars die vallen onder code 2 gaan mee in het discriminerende verzoek en benoemen direct tactieken die ze dan toe kunnen passen. Zo benoemen ze dat ze bepaalde mensen vooraf al niet zullen selecteren, of dat ze geen reden op hoeven te geven waarop verhuurders een huurder selecteren:

“ *Ja, dat is lastig. Natuurlijk heb jij daarin wel altijd de laatste stem, maar dat klinkt heel zwart-wit, maar dan zijn we dus eigenlijk aan het discrimineren wat dat betreft, dus dan moeten we het wel op een goede manier aanvliegen. Dan moeten we daar even de juiste tactiek voor vinden. Maar er zijn altijd wel dingen mogelijk ja, tenminste, dat goed en netjes verwoorden in de advertentie.*”

Ook noemen verhuurbemiddelaars dat het mogelijk is om de potentiële huurders te vragen om in het echt af te spreken zodat de verhuurders de kandidaten kunnen zien en daar zelf een beslissing over kunnen nemen:

“ *Ja dat is heel simpel. We mogen natuurlijk niet discrimineren, dus we zullen voor de vorm er twee uitnodigen om te laten kijken, maar ja, de kans is natuurlijk aanwezig dat dat niet een huurder gaat zijn. (...) Zeg ik het dan netjes? Jawel he, dan verwoord ik het vrij netjes*”

Niet veel woorden aan vuil maken

35 verhuurbemiddelaars gaan mee in het discriminerende verzoek zonder er veel woorden aan vuil te maken. Zij benoemen ook niet dat het niet mag of dat het om discriminatie gaat. Zo geeft een verhuurbemiddelaar aarzeland aan dat de verhuurder vrij is om op gevoel te selecteren, waarbij de hoogste bidder niet per se hoeft te worden gekozen:

“ *Ja uiteindelijk is de keus natuurlijk geheel aan jou. Het is niet dat het hoogste bod uiteindelijk degene moet zijn die echt in de woning komt. We krijgen wel voorstellen en vragen dus wat, en dan kan jij gewoon kiezen wat een goed gevoel geeft voor jou en dan kun je dat kiezen.*”

Andere verhuurbemiddelaars zijn erg kort van stuk: Ja dat kunnen we eruit filteren inderdaad.

Analyses bij code 4 – strenge selectie (4% van de mystery calls)

Bij acht van de 200 reacties wordt er niet ingestemd op het discriminerende verzoek, maar wordt een selectie gemaakt op basis van criteria die mensen indirect kunnen uitsluiten. Dit gebeurt dus in 4% van de mystery calls. Net als in eerdere monitors werd als reactie vaak verwezen naar het selecteren van een 'nette huurder' of iemand die zich 'goed presenteert':

“ *Nou kijk, we kunnen niet op etniciteit filteren, maar wel op nette mensen. Wat wij doen is, uiteindelijk hebben we een aantal mensen die geïnteresseerd zijn over het algemeen, daar maken wij een dossiertje van en met hun goedkeuring krijg jij hun dossier.*”

Ook gaven verhuurbemiddelaars in eerdere onderzoeken aan dat zij potentiële huurders vragen om een motivatiebrief te schrijven. In de gesprekken voor deze monitor komen deze elementen eveneens terug, maar opvallend genoeg worden ze vaker genoemd vóórdat de discriminerende vraag wordt gesteld, en dus niet als direct antwoord daarop. In dit deel van de gesprekken gaat het namelijk vaak over het proces van het selecteren van kandidaten.

In vijf van de reacties van code 4 noemen verhuurbemiddelaars andere selectiecriteria die indirect potentiële, niet-Nederlandse huurders kunnen uitsluiten. Verhuurbemiddelaars geven als antwoord op de discriminerende vraag dat ze een strenge screening doen. Eén verhuurbemiddelaar benoemt bijvoorbeeld dat zij kijken naar de gezinssamenstelling en waar iemand werkt.

7.4.3. Analyses bij code 5 – aanbieding (22,5% van de mystery calls)

45 van de 200 gesprekken vallen onder code 5 'aanbieding', oftewel 22,5% van de mystery calls. De verhuurbemiddelaars gaan niet direct akkoord met het discriminerende verzoek, maar benadrukken nadrukkelijk dat de verhuurder als eigenaar van de woning degene is die uiteindelijk de beslissing neemt voor een huurder. De verhuurbemiddelaars benadrukken zelf niet te (mogen) discrimineren of uitsluiten op afkomst, maar tegelijkertijd geven ze de potentiële verhuurder alle ruimte om te discrimineren bij de selectie van een huurder. Er wordt geen duidelijke norm gesteld dat ook als de verhuurder discrimineert in de selectie van een huurder dat dat verboden en verkeerd is:

“ Nee kijk, wij screenen daar zelf natuurlijk niet op, wij mogen dat ook niet. Dat is eigenlijk wettelijk bepaald dat je daarop niet mag discrimineren, maar goed wij laten natuurlijk wel mensen komen waarvan wij denken dat ze geschikt zijn en bij de woning passen, maar uiteindelijk maak jij zelf de keuze wie erin gaan. Daar gaan wij verder helemaal niks over zeggen.”

8 Deelconclusie mystery calls

Drie acteurs hebben 200 geslaagde mystery calls uitgevoerd onder verschillende verhuurbemiddelaars in Nederland. In 22,5% van deze gesprekken weigerde de verhuurbemiddelaar expliciet om mee te werken aan het discriminerende verzoek van de fictieve verhuurder.

Het grootste deel (50,5% van het geheel) gaat daarentegen direct mee in het discriminerende verzoek. In 22,5% van de gesprekken werd het verzoek niet expliciet afgewezen, maar werd de nadruk gelegd op de keuzevrijheid van de verhuurder. Daarmee werd het verzoek impliciet gefaciliteerd. De verhuurbemiddelaars bieden ruimte voor discriminatie zonder daar actief tegenin te gaan. Daarnaast hanteert 4% van de verhuurbemiddelaars een strenge selectieprocedure, die indirect etnische minderheden kan benadelen. 0,5% van de gesprekken vallen onder de categorie overig of geen antwoord.

Dit betekent dat 77,5% van de gesproken verhuurbemiddelaars niet (expliciet) tegen het discriminerende verzoek ingaat en daarmee direct óf indirect meewerkt aan discriminatie. Dit draagt bij aan de normalisering van ongelijke behandeling van huurkandidaten. In plaats van discriminatie tegen te gaan, wordt deze juist gefaciliteerd. In 2023 bleek dit een kleiner aandeel (namelijk 73%). Het betreft echter nog steeds een daling ten aanzien van de eerste landelijke monitor van 2020 (84%) en de tweede landelijke monitor (2021/2022), waarin dit aandeel nog op 80% lag.

Wanneer we kijken naar het verschil tussen leden en niet-leden van brancheverenigingen zien we dat leden van brancheverenigingen het discriminerende verzoek vaker expliciet afwijzen dan niet-leden (29,6% vs. 17,6%). Niet-leden gaan juist vaker mee in het verzoek. 56,3% van de niet-leden gaat expliciet mee in het verzoek, tegenover 42% van bij de leden. Code 4 “strenge selectie” is bijna gelijk verdeeld (3,7% bij de leden en 4,2% bij de niet-leden). Code 5 “aanbieding” is bij de leden in 23,5% van de gesprekken en bij de niet-leden in 21,8% van de gesprekken toegekend.

Net als in de vorige landelijke monitor (2023) blijkt ook dit jaar dat een groot aandeel van de gesproken verhuurbemiddelaars zich bewust is van de discriminerende aard van het ontvangen verzoek. Bij 111 van de 200 reacties (55,5% van het totaal) benoemen verhuurbemiddelaars namelijk expliciet dat het verzoek van de verhuurder discriminerend is, of dat het om uitsluiting op basis van afkomst gaat, en dat dat niet mag. Ter vergelijking: In 2023 was dit 37% van het totaal, ten opzichte van slechts 26% in de landelijke monitor daarvoor (2021/2022). Tegelijkertijd

zien we echter dat een hoger percentage verhuurbemiddelaars duidelijk meegaat met het discriminerende verzoek (50,5% in 2024/2025, tegenover 37% in 2023, en 35% in 2021/2022).

Een groot deel van de verhuurbemiddelaars die direct of indirect het discriminerende verzoek inwilligt is zich dus bewust van het feit dat dit verzoek discriminerend is en dat het verboden is om mensen uit te sluiten.

Ook zien we over de afgelopen jaar een stijgende lijn ten aanzien van het aandeel verhuurbemiddelaars dat expliciet aangeeft *niet* mee te gaan in het discriminerende verzoek: van 14% in 2020, naar 16% in 2021/2022, naar 21% in 2023 en naar 22,5% in 2024/2025.

Nog steeds is de selectie van een huurder, naast het benadrukken van achtergrondkenmerken die wel mogen/ relevant kunnen zijn bij verhuur (zoals hoogte van het inkomen, en de daaraan impliciet gekoppelde goede baan) in 50 gevallen gebaseerd op subjectieve en vage criteria, zoals een ‘goed gevoel’ bij een huurder hebben, dat de huurder goed moet passen bij het huis of de wijk, en dat het belangrijk is om de potentiële huurder even ‘in de ogen gekeken’ te hebben. Deze criteria zijn subjectief, omdat opvattingen over wat als fatsoenlijk, normaal of passend is, sterk kunnen verschillen per culturele, sociale of historische context. Wat voor de één normaal is, kan voor de ander ongepast zijn. Het gaat hier dus om persoonlijke interpretaties, niet om objectieve standaarden.

In een deel van de gesprekken worden expats door verhuurbemiddelaars genoemd als gewenste huurders. Expats worden door hen genoemd als hoogopgeleid, financieel stabiel en tijdelijk verblijvend. Dit zijn eigenschappen die hen aantrekkelijk maken binnen de huidige verhuurregels. Daarmee wordt er een duidelijke grens getrokken tussen expats en andere groepen met een migratieachtergrond, zoals ‘Turken, Marokkanen en Polen’.

De resultaten van dit jaar tonen verder deels een vergelijkbaar beeld met de eerdere landelijke monitors uit 2020, 2021/2022 en 2023. Ook toen bleek dat de meeste verhuurbemiddelaars bereid waren om in te gaan op het discriminerende verzoek. De categorie ‘geen discriminatie’ is over de jaren heen slechts iets gegroeid, (14% in 2020, 16% in 2021/2022, 21% in 2023 en 22,5% in 2024/2025).

Hoewel het percentage verhuurbemiddelaars dat niet expliciet tegen het verzoek ingaat een dalende trend laat zien ten opzichte van 2020 (84% in 2020, 80% in 2021/2022, 73% in 2023, 77,5% in 2024/2025), is de aard van de reacties veranderd. Er wordt onder de categorie 2 ‘discriminatie’

vaker direct meegegaan in het verzoek, zonder nuance of verwijzing naar regels. De uitsplitsing onder categorie 2 'discriminatie' is opvallend. In 2024/2025 gaven negentien verhuurbemiddelaars een expliciet heftig discriminerend of bevestigend antwoord, tegenover elf in 2023. In 2024/2025 zijn er 41 verhuurbemiddelaars die meegaan in het verzoek zonder er veel woorden aan vuil te maken. In 2023 was dit in 22 gesprekken. Het is de moeite waard om te onderzoeken waarom deze verschuiving plaatsvindt.

Samenvattend betekent dit dat 77,5% van de gesproken verhuurbemiddelaars niet (expliciet) tegen het discriminerende verzoek ingaat en daarmee direct óf indirect meewerkt aan discriminatie. Hiermee wordt ongelijke behandeling van huurkandidaten genormaliseerd, en wordt discriminatie niet verholpen maar expliciet of impliciet gefaciliteerd. Uit de gesprekken blijkt dat een groter deel van de verhuurbemiddelaars dan voorgaande jaren de discriminerende aard van het verzoek (h)erkent, maar desondanks geen actie onderneemt om het tegen te gaan. Dit suggereert dat bewustzijn alleen niet voldoende is om daadwerkelijk ander gedrag te stimuleren. Mogelijk speelt mee dat verhuurbemiddelaars zich onder druk gezet voelen door de wensen van verhuurders (ze willen 'gewoon klanten binnenhalen'), of dat zij onvoldoende handelingsperspectief hebben om het gesprek over discriminatie aan te gaan. Ook kan het zijn dat de maatschappelijke norm rondom discriminatie op de verhuurmarkt nog onvoldoende is verschoven, waardoor verhuurbemiddelaars zich niet verantwoordelijk voelen om actief op te treden. Deze ontwikkeling onderstreept het belang van structurele interventies, zoals handhaving, bewustwordingscampagnes en duidelijke richtlijnen voor verhuurbemiddelaars.

De resultaten van deze landelijke monitor laten zien dat discriminatie op de huurmarkt in veel gevallen nog steeds wordt gefaciliteerd door verhuurbemiddelaars — direct of indirect. Hoewel het aantal bemiddelaars dat het discriminerende verzoek expliciet afwijst licht is gestegen, blijft het overgrote deel direct of indirect meewerken aan uitsluiting. Tegelijkertijd groeit het bewustzijn over de discriminerende aard van dergelijke verzoeken, wat wijst op een groeiende herkenning van het probleem, maar niet op een evenredige gedragsverandering.

9 Conclusie monitor discriminatie bij woningverhuur 2024/2025

In dit rapport presenteren wij de resultaten van de vierde landelijke monitor discriminatie bij woningverhuur. In 2021 verscheen de eerste landelijke monitor waarvan de dataverzameling plaatsvond in 2020. Net als in de eerdere monitoren hebben wij door middel van een groot aantal gepaarde correspondentietesten onderzocht in hoeverre er sprake is van ongelijke behandeling in de eerste stap van het verhuurproces van huurwoningen, namelijk het al dan niet uitgenodigd worden voor een bezichtiging. Naast correspondentietesten hebben we door middel van mystery calls onderzocht in hoeverre verhuurbemiddelaars bereid zijn mee te bewegen met een discriminerend verzoek van een fictieve klant (een verhuurder).

Conclusie van de correspondentietesten:

De correspondentietesten zijn uitgevoerd in de periode december 2024 tot en met mei 2025. We hebben 3.776 correspondentietesten uitgevoerd verdeeld over vijf profielen.

Wij hebben getoetst:

- In hoeverre **etniciteit** van invloed kan zijn op de uitnodigingskansen. Hierbij hebben we onderzocht of profielen met Nederlands klinkende namen meer kans hebben op een bezichtigingsmoment dan:
 - profielen met Marokkaans klinkende namen (zowel mannennamen als vrouwennamen en samengevoegd);
 - profielen met Pools klinkende mannennamen;
- In hoeverre **seksuele gerichtheid** van invloed kan zijn op de uitnodigingskansen. Hierbij hebben we onderzocht in hoeverre homoseksuele koppels (bestaande uit twee Nederlands klinkende mannennamen) in gelijke mate uitgenodigd worden voor een bezichtiging als heteroseksuele koppels (bestaande uit een Nederlands klinkende mannen- en vrouwennaam);
- In hoeverre **gender** van invloed is op de uitnodigingskansen, door de kans op een uitnodiging te vergelijken voor profielen met een (Nederlands klinkende) vrouwennaam of mannaam.

We vonden in deze monitor bij de correspondentietesten in het algemeen geen enkele significante discriminatiegraad voor de vijf geteste profielen. Slechts in enkele gevallen, en alleen bij bepaalde woningtypen, zagen we een significante discriminatiegraad.

Voor de profielen met Marokkaans klinkende mannennamen, Marokkaans klinkende vrouwennamen en de gecombineerde profielen van Marokkaans klinkende mannen- of vrouwennamen vonden we – telkens vergeleken met de controleprofielen van Nederlands klinkende namen – een discriminatiegraad van respectievelijk 9% voor mannennamen, 12% voor vrouwennamen en 10% voor mannen- en vrouwennamen tezamen. Elk van deze discriminatiegraden was niet significant. Hoewel profielen met een Marokkaans klinkende naam dus iets minder kans op een uitnodiging hebben dan profielen met een Nederlands klinkende naam, is dit verschil in 2024/2025 niet significant.

Bij de testen voor profielen met een Pools klinkende mannaam versus Nederlands klinkende mannaam vonden we een discriminatiegraad van 0% en geen verschil in kansen.

Ook bij de testen voor de profielen van homoseksuele versus heteroseksuele koppels vonden we een discriminatiegraad van 0% en geen verschil in kansen.

Bij de testen voor discriminatie op basis van gender, vonden we een discriminatiegraad van –15%: profielen met een (Nederlands klinkende) vrouwennaam hebben iets meer kans op een uitnodiging dan profielen met een (Nederlands klinkende) mannaam, maar ook dit verschil is niet significant.

Er is kortom, op landelijk niveau, geen statistisch bewijs voor een systematisch ongelijke behandeling in 2024/2025 op basis van etniciteit, seksuele gerichtheid of gender.

Uitgesplitst naar woningtypen vinden we slechts in enkele gevallen een significante discriminatiegraad. Er is sprake van significante discriminatie van profielen met Marokkaans klinkende namen bij de uitnodiging voor een bezichtiging van kamers. En voor gender vinden we een significante discriminatiegraad bij appartementen: daarbij maken profielen met een vrouwennaam meer kans dan profielen met een mannaam.

Zowel binnen als buiten de vier grote steden vonden we voor geen van de profielen een significante discriminatiegraad. Ook vonden we voor geen van de onderzochte profielen een significant verschil in de discriminatiegraad binnen en buiten de vier grote steden. Dat gold ook voor de vergelijking van de verschillende kansen voor test- en controleprofiel. We hebben in deze vierde monitor voor het eerst gedetailleerd gekeken naar regionale verschillen door een analyse van de verschillen tussen 10 regio's, te weten de regio's van de regionale eenheden van de Nationale Politie. Binnen elk van deze regio's vonden we in 2024/2025 bij geen enkel onderzocht profiel een significante discriminatiegraad. Voor een toets of er significante verschillen in discriminatiegraad

bestaan tussen de 10 regio's, hebben we een analyse verricht op alle testen die uitgevoerd zijn in de periode 2020-2025. Daarbij vonden we alleen bij de profielen met een Marokkaans klinkende mannaam versus Nederlands klinkende mannaam significant verschillen tussen de regio's. Gemiddeld genomen over alle jaren samen, was de discriminatiegraad voor profielen met een Marokkaans versus Nederlands klinkende mannaam relatief hoog in Noord-Nederland en Zeeland-West-Brabant en relatief laag in de regio Amsterdam.

We vonden geen significante verschillen in de discriminatiegraad tussen aanbieders van huurwoningen die wel of geen lid zijn van een van de volgende brancheverenigingen: NVM, Vastgoed Nederland, IVBN en VGM NL. Bij aanbieders die geen lid zijn van een branchevereniging lijken de profielen met Marokkaans klinkende namen en de profielen met een vrouwennaam relatief gezien iets minder kans te maken, maar de verschillen met aanbieders die lid zijn van een branchevereniging zijn niet significant.

In vergelijking met de voorgaande landelijke monitoren vinden we in 2024/2025 iets lagere discriminatiegraden dan in 2021/2022 en in 2023, en vinden we voor het eerst bij geen enkel profiel een significante discriminatiegraad. De verschillen per profiel tussen de verschillende jaren (2020, 2021/2022, 2023 en 2024/2025) zijn echter bijna nooit significant. (Alleen tussen 2020 en 2021/2022 was er een significante stijging van de discriminatiegraad bij de profielen met een Marokkaans klinkende vrouwennaam).

Voor de profielen met een vergelijking van niet-Nederlands of Nederlands klinkende namen zagen we een (meestal dus niet-significante) stijging van de discriminatiegraad tussen 2020 en 2021/2022, waarna de discriminatiegraad tussen 2021/2022 en 2024/2025 (niet-significant) daalde. In 2021/2022 was de discriminatiegraad voor elk profiel nog significant en in 2023 was dat alleen nog het geval voor profielen met Marokkaans klinkende mannennamen en de gecombineerde profielen met Marokkaans klinkende mannen- en vrouwennamen. In 2024/2025 hebben de profielen met Marokkaans klinkende namen nog steeds iets minder kans, maar de bijbehorende discriminatiegraden zijn niet meer significant. Ook bij de profielen met Pools klinkende mannennamen zien we een (niet-significante) afname van de discriminatiegraad, van 11% in 2021/2022 naar 0% in 2024/2025. Kortom, op basis van de testen voor discriminatie op grond van etniciteit lijkt er een daling van discriminatie te zijn wat betreft de mogelijkheid om een huurwoning te mogen bezichtigen.

Ook bij de testen voor discriminatie op grond van seksuele gerichtheid zien we in 2023 en in 2024/2025 geen significante discriminatie: de discriminatiegraad is in beide jaren 0%. Het

significante voordeel dat homoseksuele koppels in 2021/2022 nog hadden (discriminatiegraad was -10%) is verdwenen. Tot slot zien we bij de testen voor discriminatie op grond van gender (alleen uitgevoerd in 2023 en 2024/2025) een lichte (niet-significante) stijging van de discriminatiegraad van -10% naar -15%, waarbij profielen met een vrouwennaam iets meer kans op een bezichtiging van een huurwoning hebben. Maar in beide jaren is er geen significante discriminatie gevonden.

In deze vierde landelijke monitor vinden we dus in het algemeen gesproken voor het eerst sinds de start van de landelijke monitoring geen significante discriminatie op basis van de correspondentietesten. De gevonden verschillen in kansen tussen test- en controleprofiel zijn globaal genomen niet significant. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat woningaanbieders zorgvuldiger omgaan met de regels ten aanzien van discriminatie. Een belangrijke kanttekening bij de correspondentietesten is dat deze echter alleen discriminatie in kaart brengen tijdens de eerste fase van de selectie van potentiële huurders, wanneer potentiële huurders vragen of zij een woning kunnen bezichtigen.

Conclusie van de mystery calls:

De mystery calls zijn uitgevoerd in de periode januari 2025 tot en met augustus 2025. De resultaten laten zien dat in 77,5% van de gesprekken verhuurbemiddelaars niet expliciet tegen het discriminerende verzoek in gingen, waarmee zij direct of indirect ruimte bieden voor uitsluiting. Daarnaast worden subjectieve selectiecriteria, zoals het hebben van een 'goed gevoel' bij een huurder, en voorkeuren voor expats regelmatig genoemd. Deze praktijken kunnen leiden tot uitsluiting van bepaalde groepen, ook wanneer er geen expliciete discriminatie plaatsvindt.

Verder zien we aan de andere kant dat meer verhuurbemiddelaars expliciet benoemen dat het verzoek discriminerend is en dat het wettelijk of moreel niet door de beugel kan (26% in 2021/2022, 37% in 2023 en 55,5% in de huidige monitor van 2024/2025). Dat wijst op een toename in kennis, bewustzijn en mogelijk ook op een bredere maatschappelijke discussie over discriminatie. Ook zien we een stijgende lijn ten aanzien van verhuurbemiddelaars die discriminerende verzoeken afwijzen (14% in 2020, 16% in 2021/2022, 21% in 2023 en 22,5% in 2024/2025).

Tegelijkertijd is het aantal verhuurbemiddelaars dat zonder terughoudendheid direct instemt met het discriminerende verzoek óók gestegen (34% in 2020, 35% in 2021/2022, 37% in 2023 en 50,5% in 2024/2025). Er wordt dus minder vaak een poging gedaan om het verzoek te verzachten, te nuanceren of te verpakken in juridische of morele bezwaren. Er lijkt sprake te zijn van een paradox: enerzijds lijkt de kennis en bewustzijn onder verhuurbemiddelaars over het verbod op

discriminatie toegenomen, maar anderzijds lijkt de drempel om expliciet mee te gaan met een discriminerend verzoek van een verhuurder lager te zijn geworden.

Meer verhuurbemiddelaars herkennen dus discriminatie, maar dat betekent blijkbaar niet automatisch dat ze ernaar handelen. Ze kunnen zich mogelijk klem voelen tussen de regels en de wensen van de verhuurder, en kiezen dan toch voor meewerken, mogelijk om zo klanten te behouden. Ook kan het zijn dat discriminatie, ondanks het toegenomen bewustzijn, nog steeds als een geaccepteerd onderdeel van de verhuurmarkt wordt gezien. In eerdere jaren werd het discriminerende verzoek vaker verpakt in vage termen of werd er verwezen naar de verantwoordelijkheid van de verhuurder ("ik mag het niet zeggen, maar jij beslist"). Nu lijkt, op basis van de gesprekken, die terughoudendheid af te nemen. Mogelijk is er zelfs sprake van een toenemende spreiding binnen de beroepsgroep: een deel van de verhuurbemiddelaars wordt bewuster en wijst het verzoek af, terwijl een ander deel juist explicieter meegaat in het verzoek. Deze ontwikkeling onderstreept dat bewustzijn alleen niet voldoende is; er is ook behoefte aan duidelijke normstelling, handelingsperspectieven, handhaving om daadwerkelijk verandering te bewerkstelligen en meer aandacht voor de maatschappelijke verantwoordelijkheid van verhuurbemiddelaars op de verhuurmarkt.

Een overkoepelende conclusie trekken tussen de correspondentietesten en de mystery calls samen is lastig, aangezien beide methoden van een andere orde zijn. De correspondentietesten focussen zich op het eventueel discrimineren van potentiële huurders door aanbieders van huurwoningen tijdens de eerste fase van selectie. De mystery calls focussen zich op het *faciliteren* van het discriminatoire verzoek van verhuurders door verhuurbemiddelaars. Uit de mystery calls komt naar voren dat het bewustzijn onder verhuurbemiddelaars over wat zij zelf wel en niet mogen doen in het kader van discriminatie opnieuw is toegenomen. Dit lijkt in lijn te zijn met de resultaten van de correspondentietesten. Daaruit blijkt dat aanbieders van huurwoningen in de eerste fase van het verhuurproces nauwelijks nog expliciet discrimineren. Er is geen sprake van significante discriminatie in deze fase. Correspondentietesten richten zich echter alleen op het handelen van aanbieders van huurwoningen in de allereerste fase van het verhuurproces. Wat deze methode echter niet kan ondervangen, is wat er gebeurt in latere fases, zoals tijdens bezichtigingen en bij de uiteindelijke selectie van huurders. Uit de mystery calls blijkt dat het selectieproces in de latere fases van verhuur, met name bij de uiteindelijke keuze voor een huurder, mogelijk toch niet volledig eerlijk verloopt. Hoewel bemiddelaars zich in eerste instantie bewust lijken van wat zij zelf wel en niet mogen doen, suggereren de gesprekken dat zij in latere fases alsnog discriminerende voorkeuren van verhuurders faciliteren.

Deze resultaten tonen aan dat het merendeel van de verhuurbemiddelaars in 2024/2025 niet expliciet afstand neemt van discriminerende verzoeken, terwijl tegelijkertijd het bewustzijn over de discriminerende aard van deze verzoeken én de groep verhuurbemiddelaars die wel dergelijke verzoeken expliciet afwijst, is toegenomen.

Bijlage 1. Achtergrondinformatie over de correspondentietesten

In de periode van medio december 2024 tot en met medio mei 2025 is er iedere twee weken een ronde met correspondentietesten uitgevoerd voor alle vijf de genoemde profielen (in testparen). In deze bijlage beschrijven we de algemene kenmerken van deze testen: Hoeveel testen zijn er uitgevoerd, welk type woningen zijn getest en hoe ziet de geografische spreiding eruit van de uitgevoerde correspondentietesten?

Aantal geslaagde testen, unieke advertenties en unieke aanbieders

Er zijn 10 rondes met correspondentietesten uitgevoerd. In totaal werden daarvoor 4.033 advertenties van huurwoningen op Pararius gebruikt. Van de 4.033 correspondentietesten bleken er uiteindelijk 3.776 (93,6%) geslaagd. De niet-geslaagde testen betreffen bijna uitsluitend woningen die niet meer beschikbaar waren voordat de test voltooid kon worden. Het gaat om 253 advertenties die zijn verwijderd voordat we met beide profielen (het test- en controleprofiel) op de advertentie konden reageren. Daarnaast werden 4 testen buiten beschouwing gelaten vanwege ontbrekende gegevens.

Het betrof in totaal iets minder unieke woningen (3.762) omdat er op sommige advertenties in verschillende rondes meermaals is gereageerd. Er waren namelijk 14 woningen waarbij tijdens de onderzoeksperiode twee keer gereageerd is op een advertentie op Pararius.

Het verhuuraanbod in de testen was uiteindelijk afkomstig van in totaal 793 unieke aanbieders. In beginsel werd per ronde van elke aanbieder slechts één advertentie meegenomen. Maar omdat het aantal beschikbare advertenties voor huurwoningen relatief laag was en er ook veel advertenties afkomstig waren van dezelfde aanbieders, is besloten om vanaf de derde testronde maximaal twee advertenties van dezelfde aanbieder mee te nemen. Indien een aanbieder tijdens een testronde meerdere huurwoningen aanbod is een willekeurige selectie van twee woningen gemaakt. In de laatste testronde zijn er maximaal drie woningen van dezelfde aanbieder meegenomen. In alle gevallen werd ervoor gezorgd dat er per type profiel (profiel op basis van etniciteit, gender of seksuele gerichtheid) slechts op één woning per aanbieder werd gereageerd.

Type woning, huurprijs en woonoppervlakte

In deze paragraaf geven we meer informatie over het soort woningen die per profiel zijn getest, de gemiddelde huurprijs van deze woningen en de gemiddelde woonoppervlakte van de geteste woningen. De meeste woningen waarop gereageerd is zijn appartementen (66%). Daarnaast is er gereageerd op huizen (18%), kamers (10%) en studio's (6%). De advertenties hadden een gemiddelde huurprijs van € 1.425, een gemiddelde oppervlakte van 73 m2 en de woningen hadden gemiddeld 2,7 kamers.

Type woning

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

Tabel B1 Type woning per profiel, in percentages

Type woning	HO %	MM %	MV %	PM %	NV %	Totaal %	Totaal
Appartement	71%	63%	69%	65%	63%	66%	2.499
Huis	26%	14%	13%	14%	20%	18%	661
Kamer	2%	15%	11%	12%	11%	10%	393
Studio	1%	7%	6%	8%	6%	6%	223

Huurprijs

In tabel B2 is per profiel de gemiddelde huurprijs weergegeven van de woningen waarop gereageerd is. Zoals eerder vermeld zijn er alleen woningen geselecteerd die tot maximaal € 2.500 aangeboden werden. Logischerwijze zijn de gemiddelde huurprijzen van huizen en appartementen aanzienlijk (en significant) hoger dan de huurprijzen voor kamers en studio's, waarbij studio's ook weer gemiddeld ruim anderhalf keer zo duur zijn als kamers. De onderlinge verschillen in huurprijs tussen alle typen woningen zijn allemaal significant: huizen zijn (logischerwijs) significant duurder dan appartementen, die op hun beurt weer significant duurder zijn dan studio's, die tot slot ook significant duurder zijn dan kamers. Er zijn tussen de vijf profielen geen significante verschillen in de verdeling van huurprijs naar type woning.

Tabel B2 Gemiddelde huurprijs woningen per profiel

Type woning	HO	MM	MV	PM	NV	Totaal
Appartement	€ 1.639	€ 1.482	€ 1.551	€ 1.539	€ 1.515	€ 1.545
Huis	€ 1.718	€ 1.530	€ 1.630	€ 1.665	€ 1.674	€ 1.654
Kamer	€ 581	€ 551	€ 556	€ 582	€ 557	€ 561
Studio	€ 962	€ 963	€ 853	€ 903	€ 956	€ 923
Gemiddelde	€ 1.627	€ 1.311	€ 1.411	€ 1.388	€ 1.405	€ 1.425

Woonoppervlakte

Logischerwijze hebben de aangeboden huizen het grootste woonoppervlak, gevolgd door de appartementen, studio's en als 'kleinste' woonobject, de kamers. De verschillen tussen de typen woningen qua oppervlakte zijn allemaal significant. In tabel B3 is per profiel de gemiddelde woonoppervlakte voor de woontypes weergegeven. De gemiddelde woonoppervlakte is bij het profiel voor het homoseksuele stel significant hoger, hetgeen een logisch gevolg is van de keuze om bij dit profiel alleen te reageren op woningen die geschikt leken voor een stel.

Tabel B3 Gemiddelde woonoppervlakte (in m2) woningen per profiel

Type woning	HO	MM	MV	PM	NV	Totaal
Appartement	84	64	71	71	73	73
Huis	120	112	115	119	111	115
Kamer	38	23	24	25	19	23
Studio	40	31	27	30	30	30
Gemiddelde	91	62	69	69	72	73

Geografische spreiding

Tot slot gaan we in op de locatie van de via Pararius aangeboden huurwoningen. In de analyses maken we onderscheid of de woning zich bevindt in de G4 of niet. Van alle huurwoningen in Nederland bevindt 23% zich in een van deze steden, en 28% als het gaat om huurwoningen die

niet in eigendom zijn van woningcorporaties.^[60] Van alle geteste huurwoningen in deze monitor bevond 25% zich in één van deze vier gemeenten. In tabel B4 hieronder is te zien hoe de verdeling van woningadvertenties in en buiten de G4 is voor elk van de vijf profielen. Er zijn geen significante verschillen in de verdeling tussen de vijf profielen.

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

Type woning	HO	MM	MV	PM	NV	Totaal
niet-G4	73,2%	76,2%	73,9%	75,0%	78,1%	75,4%
G4	26,8%	23,8%	26,1%	25,0%	21,9%	24,6%

Tot slot zijn in tabel B5 voor elk van de 10 regio's (indeling naar justitiële arrondissementen en regionale eenheden van de Nationale Politie) de absolute en relatieve aantallen testen weergegeven. Te zien is dat de correspondentietesten redelijk verdeeld zijn over de 10 regio's, variërend van ruim 200 tot ruim 500 testen per regio. In de regio Noord-Holland zijn relatief de minste testen afgenomen (6%) en in Limburg relatief de meeste (14%).

Tabel B5. Aantal testen per regio.

Regio	Aantal	%
Noord-Nederland	314	8,3%
Oost-Nederland	430	11,4%
Midden-Nederland	380	10,1%
Noord-Holland	211	5,6%
Amsterdam	324	8,6%
Den Haag	419	11,1%
Rotterdam	422	11,2%
Zeeland West-Brabant	360	9,5%
Oost-Brabant	403	10,7%
Limburg	513	13,6%
Totaal	3.776	100,0%

60 Centraal Bureau voor de Statistiek (2024, 8 oktober). Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio. Statline. Geraadpleegd op 29 juni 2025, van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?fromstatweb>.

Bijlage 2. Voorbeelden van berichten bij de correspondentietesten

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

1) Beste,

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

{voornaam + achternaam}

2) Hi,

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

{voornaam + achternaam}

3) Hallo,

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

{voornaam + voornaam achternaam}

4) Goedemiddag,

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

{voornaam + voornaam achternaam}

Bijlage 3. Codering van correspondentietesten

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

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

Bijlage 4. Gespreksleidraad mystery calls

TESTER:	Goeiedag, u spreekt met <voornaam>. Ik heb een beetje een oriënterende vraag: ik heb een appartement in <buurt + plaats> en ik ga binnenkort intrekken bij mijn partner. Nu speel ik met het idee om mijn appartement te gaan verhuren, maar ik weet niet helemaal hoe zo’n verhuurproces eruitziet: van dit eerste gesprek tot aan een contract zeg maar. Ik heb wel al wat gegoogeld, maar ik dacht, misschien is het wel handig om een globaal beeld te krijgen van wat de stappen zijn die zoal gezet moeten worden, hoeveel zoiets kost en hoe jullie te werk gaan. Ik bel daarom om wat vrijblijvende informatie in te winnen.
MAKELAAR:	<i>Antwoord gegeven door de makelaar</i> <i>De tester luistert naar de uitleg van de makelaar, klinkt geïnteresseerd en stelt eventueel een aantal korte bijvragen ter informatie.</i> <i>Mogelijk vraagt de makelaar of de tester al een puntencheck heeft gedaan</i>
TESTER:	Ok, dat klinkt goed. <men geeft de indruk echt geïnteresseerd te zijn>. Ik heb inderdaad een tijdje geleden een puntencheck gedaan. Als ik het mij goed herinner kwam daar ongeveer <zie puntenindicatie bestand> uit. Ik heb in ieder geval energielabel <zie energielabel bestand>. Ik kom daardoor denk ik in <zie midden- of vrije sector bestand>. Maar los daarvan, stel ik wil mijn appartement alsnog verhuren of ik nou in de vrije sector of middensector beland, dan heb ik wel nog een bijkomende vraag. Ik wil namelijk heel graag dat mijn appartement goed onderhouden wordt. Ik heb niet echt een goed gevoel bij het verhuren aan buitenlanders, zoals Marokkanen, Turken of Polen bijvoorbeeld. Is het mogelijk om daar rekening mee te houden? Om niet te verhuren aan buitenlanders?
MAKELAAR:	<i>Antwoord gegeven door de makelaar</i>
TESTER:	Ok, bedankt voor de informatie. En wat het zou gaan kosten als de bemiddeling via jullie gedaan wordt als ik vragen mag?
MAKELAAR:	<i>Antwoord gegeven door de makelaar</i>
TESTER:	Oké, goed om te weten. Ik ga alles nog even laten bezinken en ik laat nog iets weten als ik met jullie wil samenwerken.

Bijlage 5. Codenummers mystery calls

Alle gesprekken zijn opgenomen en getranscribeerd. Daarna hebben we elk gesprek gecodeerd met behulp van dezelfde codes die we hebben gebruikt in de drie eerdere landelijke monitors discriminatie bij woningverhuur. Deze codes zijn gebaseerd op eerder Belgisch onderzoek.^[61]

Code	Beschrijving
Code 1	De categorie “ <i>geen discriminatie</i> ” verwijst naar de verhuurbemiddelaars die onmiddellijk weigerden mensen met een migratieachtergrond (‘buitenlanders’) te discrimineren en daar ook bij bleven. Dit kan gaan om zowel een voorzichtige afwijzing als een duidelijke afwijzing.
Code 2	De tweede categorie “ <i>discriminatie</i> ” omvat alle verhuurbemiddelaars die ermee instemden te discrimineren door mensen met een migratieachtergrond (‘buitenlanders’) te weigeren of te ontmoedigen of door een lijst samen te stellen van huurkandidaten met alleen mensen zonder migratieachtergrond. In sommige gevallen benoemen verhuurbemiddelaars dat het verzoek eigenlijk niet ingewilligd mag worden, maar benadrukken ze dat ze het toch doen. Andere verhuurbemiddelaars gaan erin mee zonder er veel woorden aan vuil te maken en noemen niet dat het verzoek inwilligen niet mag.
Code 3	De derde categorie “ <i>geen antwoord</i> ” omvat de verhuurbemiddelaars die verklaarden dat ze “dergelijke zaken” niet telefonisch wilden bespreken en dus de eigenaar uitnodigden op kantoor, of antwoordden dat ze deze dingen eerst met de baas moesten bespreken.
Code 4	De vierde categorie “ <i>streng selectie</i> ” bevat de verhuurbemiddelaars die voorstelden huurders te selecteren op basis van criteria die etnische minderheden indirect kunnen uitsluiten. Hierin gaat het bijvoorbeeld om het schrijven van een (motivatie)brief, of een biografie.
Code 5	De laatste categorie “ <i>aanbieding</i> ” verwijst naar de verhuurbemiddelaars die benadrukten dat de keuze/beslissing bij de verhuurder ligt. Hiermee stemmen zij indirect in met het vervullen van de discriminerende vraag, ze wijzen het verzoek namelijk niet actief af. Zij stelden bijvoorbeeld voor om een lijst van huurkandidaten samen te stellen waaruit de eigenaar vervolgens een geschikte huurder kan selecteren. Deze verhuurbemiddelaars weigerden echter een lijst met alleen mensen zonder migratieachtergrond samen te stellen, maar door een lijst samen te stellen vergemakkelijken ze de mogelijke discriminatie door de eigenaar in de laatste fase van het verhuurproces.
Code Overig	Binnen de categorie ‘overig’ vallen de verhuurbemiddelaars van wie de reacties niet kunnen worden toegekend aan één van de vijf bovengenoemde codes.

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

Ook de beschrijving van code 5 is iets aangepast op basis van de ervaringen van de landelijke monitor 2023. Hier is namelijk de volgende zin aan toegevoegd: *De laatste categorie “aanbieding” verwijst naar de verhuurbemiddelaars die benadrukten dat de keuze/beslissing bij de verhuurder ligt.* Deze code omvatte de keuze van de verhuurder al, alleen stond het indirect beschreven.

Deze zeer kleine toevoegingen aan de beschrijving van de codes 4 en 5 leidden niet tot een andere interpretatie van de codes, en deze landelijke monitor 2024/2025 is dan ook te vergelijken met de voorgaande landelijke monitors.

61 Zie Verstaete, J. en Verhaeghe, P.P. (2019). Ethnic discrimination upon request? Real estate agents’ strategies for discriminatory questions of clients. Journal of Housing and the Built Environment, 35: 703–721.

COLOFON

Opdrachtgever:	Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Auteurs:	Dr. M.T.A. Coenders M.J. Verstappen, MSc M.E. Yenga, MSc
Met medewerking van	Daimy van Moorsel Nigel van Handenhove Kelly Lobregt Hannah Janzen Puck Temme
Illustratie	Adobe Stock, 807102221, Stefano Tammaro
Uitgave	Verwey-Jonker Instituut Giessenplein 59-C 3522 KE Utrecht T (030) 230 07 99 E secr@verwey-jonker.nl I www.verwey-jonker.nl

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

© Verwey-Jonker Instituut, Utrecht, September 2025.

ISBN: 978-94-6409-406-0

Het auteursrecht van deze publicatie berust bij het Verwey-Jonker Instituut.
Gedeeltelijke overname van teksten is toegestaan, mits daarbij de bron wordt vermeld.

The copyright of this publication rests with the Verwey-Jonker Institute. Partial reproduction of the text is allowed, on the condition that the source is mentioned.