



vóór gelijke behandeling
tegen discriminatie

Discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam: een praktijktest



Alicia Dibbets, Laura Jak & Arwen Hoogenbosch

28 februari 2020

RADAR, bureau voor gelijke behandeling, tegen discriminatie

Grote kerkplein 5, 3011 GC Rotterdam

010 411 39 11 | info-rotterdam@radar.nl | www.radar.nl

1. Inleiding

Op de Rotterdamse verhuurwoningmarkt heerst krapte. Voor elke vrijesectorhuurwoning in het middensegment die vrijkomt zijn er vaak honderden geïnteresseerde kandidaat-huurders. In een woningmarkt met weinig aanbod en veel vraag hebben makelaars en verhuurders de huurders voor het uitkiezen. Uit de veldverkenning onder makelaars in Rotterdam, die in 2019 door RADAR is uitgevoerd, blijkt dat makelaars en verhuurders in de vrije sector met name op zoek zijn naar een betrouwbare huurder die de huur op tijd betaalt en de woning in goede staat achterlaat.¹ Omdat er bij het afwegen van deze betrouwbaarheid allerlei factoren een rol kunnen spelen en omdat de selectie van huurders een ondoorzichtig proces is, bestaat er risico op discriminatie. Om een beeld te krijgen of er werkelijk ongelijk wordt gereageerd op kandidaat-huurders met een verschillend profiel, voerde RADAR praktijktesten uit in Rotterdam. Dit verslag geeft de resultaten weer van deze praktijktesten.

1.1 Aanleiding

In 2018 onderzocht de *Groene Amsterdammer* discriminatie bij woningverhuur op landelijk niveau. Dit onderzoek zwenigde niet alleen de aandacht voor dit probleem aan, maar zette ook praktijktesten en mystery calls als onderzoeksmethode voor discriminatie bij woningverhuur op de kaart in Nederland.² Sindsdien zijn mystery calls onder makelaars uitgevoerd door *AvroTros Radar* en de Rotterdamse DENK-fractie.³ Praktijktesten in de Gemeente Utrecht toonden aan dat mannelijke kandidaat-huurders met een niet-westers klinkende naam veel minder kans hebben op een uitnodiging voor een bezichtiging dan mannelijke kandidaten met een Nederlands klinkende naam.⁴ Ook de gemeente Amsterdam voerde onlangs praktijktesten en mystery calls uit, waarvan de resultaten begin maart gepubliceerd worden.⁵ Op landelijk niveau kondigde de minister in haar kamerbrief van 11 november 2019 aan om vanaf 2020 praktijktesten te gaan uitvoeren als tweejaarlijks monitor instrument van de Nederlandse huurwoningmarkt.⁶

Op verzoek van de Gemeente Rotterdam startte RADAR in december 2019 met praktijktesten onder makelaars in Rotterdam. Deze praktijktesten fungeren als monitor om inzicht te krijgen in wat er speelt in de eerste fase van het selectieproces van een huurder in Rotterdam. In tegenstelling tot het Utrechtse en Amsterdamse onderzoek, is voor deze Rotterdamse praktijktesten enkel gekeken in hoeverre discriminatie op grond van herkomst mogelijk voorkomt.

1.2 Opbouw verslag

Het verslag geeft eerst een uitleg over praktijktesten als onderzoeksmethode. Daarna omschrijft het verslag hoe de praktijktesten zijn uitgevoerd en hoe de resultaten zijn geanalyseerd. Vervolgens worden de resultaten weergegeven. Dit verslag bevat geen achtergrondinformatie over de woningmarkt in Rotterdam en discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam. Informatie hierover is terug te vinden in de door RADAR uitgevoerde veldverkenning over discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam.⁷

¹ Hoogenbosch, A., Dibbets, A. (2019) 'Normale verhuurders willen gewoon normale huurders' Veldverkenning discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam. Rotterdam: Radar

² Elibol, R., Tielbeke, J. (2018) [Onderzoek discriminatie op de woningmarkt: Rachid is ook gewoon een nette jongen](#). Groene Amsterdammer, 28 maart 2018.

³ Steekproef van Radar: [Negentig procent van verhuurmakelaars discrimineert](#). Avro Tros, Radar checkt, 15 april 2019; Beek, M. (2019). [Denk: Veel discriminatie op de huurmarkt](#). Algemeen Dagblad, 13-9-2019.

⁴ Gielkens, D., Wegkamp, F. (2019) Onderzoeksrapport: Discriminatie op de Utrechtse woningmarkt. Utrecht: Academie van de Stad & Gemeente Utrecht.

⁵ www.rigo.nl/discriminatie-op-de-amsterdamse-woningmarkt/

⁶ Ministerie van BZK (2019) Kamerbrief over discriminatie op de woningmarkt, 11 november 2019.

⁷ Hoogenbosch, A., Dibbets, A. (2019) 'Normale verhuurders willen gewoon normale huurders' Veldverkenning discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam. Rotterdam: Radar

2. Praktijktesten: wat zeggen ze wel en niet?

Praktijktesten als onderzoeksmethode zijn een manier om na te gaan of quasi-identieke kandidaten ongelijk behandeld worden. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van zogeheten correspondentietesten, waarbij geen persoonlijk contact plaatsvindt. Deze praktijktest moet gezien worden als een steekproef die toetst of er discriminatie op grond van herkomst voorkomt bij het verhuren van vrijesectorwoningen in Rotterdam. Bij het lezen van de resultaten is het belangrijk in gedachten te houden dat niet alles getoetst kan worden door middel van een praktijktest.

Ten eerste kan er met een correspondentietest zoals deze alleen gekeken worden naar de eerste stap van de selectieprocedure van een huurder: de reactie op een schriftelijk verzoek om een bezichtiging. Mogelijke discriminatie in het verdere proces van bezichtiging en het delen van persoonlijke gegevens met de makelaar blijven buiten beeld. Er is bovendien alleen getest op discriminatie op grond van herkomst, andere mogelijke discriminatiegronden die een rol zouden kunnen spelen bij woningverhuur zijn niet meegenomen in deze praktijktest. Daarbij valt te denken aan geslacht of het hebben van een beperking. Ook in de keuze voor de herkomst van de gebruikte profielen zit een beperking: Nederlands en Marokkaans. Een andere herkomst, zoals bijvoorbeeld Oost-Europees, zou mogelijk weer andere resultaten opleveren. Ook andere kenmerken, zoals inkomen en beroep, die van invloed kunnen zijn op de keuzes van makelaars en verhuurders zijn geen onderdeel van deze praktijktest.

Deze test is alleen bedoeld om onder een verzameling makelaars aan te kunnen tonen of er verschil is in reacties op twee quasi-identieke kandidaten en dat er mogelijk sprake is van discriminatie. De huidige praktijktest is te klein van schaal om uitspraken te kunnen doen over eventuele discriminatie door een individuele makelaar. Hiervoor zijn meer testen nodig om zo toevalligheden uit te sluiten. Belgische onderzoekers stellen dat er minstens tien keer getest moet worden om statistisch onderbouwde uitspraken over een individuele makelaar te kunnen doen.⁸ De resultaten van deze kleinschalige praktijktest zijn daarom niet bedoeld om individuele makelaars aan te wijzen, maar om een beeld te krijgen van het voorkomen van discriminatie bij woningverhuur onder Rotterdamse makelaars in het algemeen.

Ondanks de beperkingen zijn praktijktesten wel een goede manier om discriminatie aan te tonen waar het anders buiten zicht zou blijven. In België worden praktijktesten daarom veelvuldig ingezet als beleidsinstrument om discriminatie bij woningverhuur aan te pakken. Aanvullende informatie over de inzet van praktijktesten om discriminatie tegen te gaan is te vinden in de white paper over dit onderwerp van Radar en de Veldverkenning over discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam.⁹

3. Dataverzameling

De praktijktesten zijn tussen december 2019 en februari 2020 uitgevoerd in drie rondes. Dit betekent dat er vanaf december tot en met februari elke maand gedurende een periode van een week met twee verschillende profielen werd gereageerd op beschikbare woningen op Pararius, een veel gebruikt landelijk verhuurplatform. Omdat er werd getest op discriminatie op grond van herkomst zijn dit een profiel met een Marokkaans klinkende naam (profiel A) en een profiel met een Nederlands klinkende naam (profiel B). Net als bij de praktijktesten in Utrecht en de praktijktesten van de Groene Amsterdammer heeft RADAR gekozen voor een naam met een Noord-Afrikaanse of Midden-

⁸ Verhaeghe, P. en Van der Bracht, K. (2017). [Praktijktesten: Van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie?](#) Sociologos, Volume 38, 1.

⁹ Fiere, B. en Hoogenbosch, A. (2019). Praktijktesten of mystery guests om discriminatie aan te tonen: Een overzicht van toepassingen. RADAR: Rotterdam.

Oosterse associatie omdat mensen met een dergelijke herkomst gemiddeld het vaakst discriminatie ervaren in Nederland.¹⁰

RADAR heeft gereageerd op advertenties voor kale of gestoffeerde woningen met een huurprijs tussen de 720 en 1250 euro. Gemeubileerde woningen en woningen met een huurprijs boven de 1250 euro zijn niet meegenomen in de test omdat dit veelal woningen betreft die bestemd zijn voor expats. Om de kans te minimaliseren dat een makelaar niet reageert omdat er al veel reacties op een woning zijn, is er alleen gereageerd op actuele advertenties. Dit betekent dat er altijd is gereageerd op de geschikte advertentie die als laatste is geplaatst op Pararius en dat de advertentie niet ouder was dan twee weken.

Op elke geschikte woning gereageerde RADAR door via Pararius een bezichtiging aan te vragen. De keuze om alleen via Pararius op woningen te reageren is gemaakt omdat op websites van makelaars vaak verschillende soorten informatie van kandidaat-huurders wordt gevraagd zoals inkomen, beroep en leeftijd. Hoe meer informatie een makelaar heeft over verschillende kandidaten, hoe lastiger het is te achterhalen op basis waarvan de keuze voor een kandidaat is gemaakt. Dit zou de vergelijking van de reacties van makelaars lastig maken. Op Pararius wordt slechts gevraagd om een voornaam met achternaam, email adres en telefoonnummer. Bij elke geschikte woningadvertentie is er altijd eerst gereageerd met het profiel met de Marokkaans klinkende naam (profiel A) en gemiddeld een kwartier later met het profiel met de Nederlands klinkende naam (profiel B). In totaal waren er gedurende de periode van de praktijktest 86 geschikte advertenties om op te reageren. Onderstaande tabel laat zien op hoeveel advertenties RADAR per ronde reageerde.

Ronde	Aantal advertenties
1	23
2	32
3	31
Totaal	86

RADAR heeft niet alle makelaars tijdens elke ronde kunnen testen omdat niet elke geteste makelaar tijdens alle drie de rondes een geschikte woning beschikbaar hadden. Veel Rotterdamse makelaars bleken geen geschikte woningen beschikbaar te hebben gedurende de testperiode. Dit waren met name makelaars die alleen woningen boven de 1250 euro en/of gemeubileerde woningen verhuren. Daarnaast waren er makelaars die slechts incidenteel woningen verhuren in Rotterdam waardoor de advertenties op Pararius verouderd waren. Om een beeld te geven:

- In ronde 1 waren er 97 makelaars die Rotterdamse huurwoningadvertenties hadden op Pararius, waarvan 23 met geschikte advertenties;
- In ronde 2 waren dat 116 makelaars ten opzichte van 32 met geschikte advertenties;
- In ronde 3 waren er 110 makelaars met advertenties in Rotterdam, waarvan 31 geschikte advertenties hadden.

4. Analyse van de data

De resultaten van de praktijktest zijn geanalyseerd door te kijken of er sprake is van een verschil in behandeling tussen de reacties op een bezichtigingsverzoek van profiel A en de reacties op profiel B. Er zijn vijf type reacties van makelaars op een verzoek om een woning te bezichtigen:

1. De makelaar stuurt een uitnodiging voor de bezichtiging;
2. De makelaar vraagt om aanvullende informatie;
3. De makelaar wijst het verzoek om een bezichtiging af;

¹⁰ Andriessen, I., Fernee, H., Wittebrood, K. (2014). [Ervaren discriminatie in Nederland](#). Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

4. De makelaar geeft aan dat de woning niet meer beschikbaar is;
5. De makelaar reageert niet.

Deze reacties zijn gecategoriseerd als een positieve of een negatieve reactie. Positieve reacties zijn een uitnodiging of een verzoek om aanvullende informatie. Omdat een meerderheid van de makelaars vraagt om aanvullende informatie alvorens een uitnodiging voor een bezichtiging te versturen, is er gekozen dit verzoek als positief te bestempelen. Het is immers een uitnodiging om met de makelaar in zee te gaan. De overige drie type reacties – een afwijzing, de woning is niet beschikbaar, en geen reactie – zijn gecategoriseerd als negatieve reacties. Er is sprake van een verschil in behandeling als het ene profiel een negatieve reactie heeft ontvangen, terwijl het andere profiel een positieve reactie heeft. Bij een verschil in behandeling is er mogelijk sprake van discriminatie.

De reacties in alle drie de rondes zijn samengenomen en gecategoriseerd als positieve of negatieve reacties. Hiervan zijn vier mogelijke resultaten:

1. Beide profielen ontvingen een positieve reactie;
2. Beide profielen ontvingen een negatieve reactie;
3. Profiel A ontving een negatieve reactie terwijl profiel B een positieve reactie ontving;
4. Profiel B ontving een negatieve reactie terwijl profiel A een positieve reactie ontving.

Op basis van deze reacties is de netto-discriminatiegraad berekend: het percentage waarin het profiel met de Marokkaans klinkende naam (profiel A) in de reacties van makelaars nadelig wordt benadeeld ten opzichte van het profiel met de Nederlands klinkende naam (profiel B). Om de statistische significantie van dit percentage te bepalen is een McNemar-toets uitgevoerd. Deze toets wordt gebruikt om te bepalen of de waardes van tweemaal gemeten, gepaarde proporties significant van elkaar verschillen. In dit geval zijn de reacties op de verzoeken om een woning te willen bezichtigen gepaarde proporties, aangezien er steeds met beide profielen op een advertentie is gereageerd.

5. Resultaten

De Rotterdamse praktijktest bestaat uit drie rondes, waarin gereageerd is op advertenties van verschillende makelaars met een Marokkaans klinkende naam (Profiel A) en een Nederlands klinkende naam (Profiel B). Onderstaande tabel geeft de resultaten weer van de drie rondes gezamenlijk:

		Profiel A	
		Positief	Negatief
Profiel B	Positief	42	9
	Negatief	0	35

In totaal is er op 86 woningen gereageerd, verdeeld over de drie rondes. In iets minder dan de helft van de gevallen, 42 keer, hebben beide profielen een positieve reactie ontvangen op het verzoek tot een bezichtiging. Dit kan gaan om een uitnodiging voor een bezichtiging of een verzoek om meer persoonlijke informatie. Het is 35 keer voorgekomen dat allebei de profielen een negatieve reactie ontvingen. 9 keer ontving het profiel met de Marokkaans klinkende naam (Profiel A) een negatieve reactie en het profiel met de Nederlands klinkende naam (Profiel B) een positieve reactie. Er was geen makelaar die negatief reageerde op Profiel B en positief op Profiel A.

De mate van discriminatie kan worden uitgedrukt in de netto-discriminatiegraad. Deze graadmeter drukt het percentage uit waarin de testpersoon (Profiel A) benadeeld wordt ten opzichte van de controlepersoon (Profiel B). De netto-discriminatiegraad van de drie rondes samen is 18%.

Door het uitvoeren van een McNemar mid-p toets kan worden aangegeven of het verschil in reactie ten aanzien van Profiel A en Profiel B significant is.¹¹ In dit geval is de uitkomst van de McNemar toets: p (1-zijdig) = .001. Dit betekent dat verhuurders inderdaad vaker negatief reageren op verzoeken van het profiel met de Marokkaans klinkende naam dan op verzoeken van het profiel met de Nederlands klinkende naam.

Zeven makelaars waarbij een verschil in behandeling is geconstateerd deden dat, binnen deze praktijktest, één keer. Eén makelaar maakte in twee van de drie rondes een verschil in de behandeling van Profiel A en Profiel B. In het kader van deze kortdurende praktijktest is niet na te gaan in hoeverre er bij deze reacties werkelijk sprake is van discriminatie en in hoeverre het gaat om nalatigheid of een andere vorm van willekeur. Om bij een individuele makelaar discriminatie vast te stellen zijn veel meer rondes van praktijktesten nodig. Hierbij is het belangrijk te vermelden dat alle makelaars waarbij een verschil in behandeling is geconstateerd in één van de rondes van de praktijktest, in de andere rondes geen verschil maakten ofwel geen geschikte advertentie beschikbaar hadden.

Zoals in de tabel hierboven weergegeven wordt, is er in negen gevallen een verschil in behandeling vastgesteld. Hierbij kwam het één keer voor dat Profiel A een afwijzende reactie ontving en Profiel B een uitnodiging voor een bezichtiging. In de overige acht van deze gevallen ontving Profiel A geen reactie en Profiel B een positieve reactie. Een positieve reactie kan hierbij zijn een uitnodiging voor een bezichtiging of een verzoek tot meer persoonlijke informatie. In de meeste gevallen bestaat het verschil in behandeling dus uit het wel of niet ontvangen van een reactie.

In de drie rondes is er gereageerd op woningen in de verschillende wijken van Rotterdam. Er kan geen verband worden gevonden tussen het verschil in behandeling en de locatie van de woningen in Rotterdam. Er wordt verschil gemaakt bij woningen in verschillende wijken, dit is niet specifiek geconcentreerd rond woningen in een bepaalde wijk. Ook kan er geen verband worden vastgesteld tussen de hoogte van de huurprijzen van de woningen waarop is gereageerd en het geconstateerde verschil in behandeling.

6. Conclusie

Deze kleinschalige praktijktest geeft weer dat een kandidaat-huurder met een Marokkaans klinkende naam in 18% van de gevallen nadelig wordt behandeld ten opzichte van een kandidaat-huurder met een Nederlands klinkende naam. Hierbij moet wel in gedachten worden gehouden dat het gaat om een kortdurende praktijktest van drie maanden waarbij op slechts 86 woningadvertenties is gereageerd. Er kunnen op basis van deze praktijktest daarom geen conclusies worden getrokken over discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam als geheel of onder alle Rotterdamse makelaars.

Wat wel kan worden geconcludeerd is dat het hebben van een niet-Nederlands klinkende naam nadelen kan opleveren in de zoektocht naar een huurwoning in Rotterdam. En dat er makelaars in Rotterdam zijn die huurkandidaten met een niet-Nederlands klinkende naam anders behandelen. Hoe vaak zij dit doen, waarom zij dit doen, en of zij dit bewust doen valt niet uit deze praktijktest op te maken. Tijdens deze praktijktest waren het – met uitzondering van één makelaar – telkens andere makelaars die onderscheid maakten.

¹¹ Significantie is de aannemelijkheid dat een correlatie in de statistiek niet op toeval berust.

Toen er tijdens de veldverkenning over discriminatie bij woningverhuur met makelaars is gesproken was de conclusie dat makelaars zelf zeggen niet te discrimineren. Waar er dan toch discriminatie plaatsvindt bij de keuze voor huurders is het vermoeden dat het hierbij gaat om onbewuste vooroordelen die invloed hebben op de subjectieve oordeelsvorming in het selectieproces. Zoals gezegd: als makelaars vooral op zoek zijn naar een betrouwbare huurder, en deze betrouwbaarheid wordt afgewogen tijdens een ondoorzichtig en subjectief selectieproces, bestaat er risico op discriminatie.¹² In de context van deze praktijktest: een man met een Nederlands klinkende naam wordt dan wel uitgenodigd voor een bezichtiging en een man met een Marokkaanse klinkende naam niet.

Om beter zicht te krijgen op wat er op discriminatievlak speelt bij woningverhuur in Rotterdam zijn uitgebreidere praktijktesten nodig. Er zou bijvoorbeeld met profielen kunnen worden getest met namen die de associatie oproepen van nog een andere herkomst, zoals Oost-Europees. Een praktijktest van een grotere schaal kan meer inzicht geven in het al dan niet voorkomen van (structurele) discriminatie bij makelaars. Als bepaalde makelaars bij veelvuldig testen steeds verschil maken in behandeling dan zou dit kunnen wijzen op structurele discriminatie bij individuele makelaars. Deze test heeft bovendien alleen gekeken naar de eerste stap in het selectieproces: de reactie op het verzoek om een bezichtiging. Veel makelaars reageren hierop door via een formulier om meer informatie te vragen. Het invullen van dergelijke formulieren zou ook onderdeel kunnen zijn van een praktijktest. Landelijk zijn er plannen om tweejaarlijks een uitgebreide praktijktest uit te voeren om discriminatie bij woninghuur te kunnen monitoren.¹³

Desalniettemin blijven praktijktesten slechts een manier om inzicht te krijgen in een deel van het fenomeen van discriminatie bij woningverhuur. Zoals omschreven in de veldverkenning over discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam zijn er meerdere maatregelen nodig om deze vorm van discriminatie te voorkomen en bestrijden. Praktijktesten kunnen binnen deze maatregelen dienen als monitoringsinstrument.

¹² Hoogenbosch, A., Dibbets, A. (2019) 'Normale verhuurders willen gewoon normale huurders' Veldverkenning discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam. Rotterdam: Radar

¹³ Ministerie van BZK (2019) Kamerbrief over discriminatie op de woningmarkt, 11 november 2019.