

Sterke vermoedens, maar geen bewijs

Discriminatie-ervaringen van
woningzoekenden in Rotterdam



vóór gelijke behandeling
tegen discriminatie

Met dank aan de respondenten die hun ervaringen met ons wilden delen.

RADAR, oktober 2021

Dit rapport is geschreven in opdracht van de gemeente Rotterdam.

Tekst

Inte van der Tuin en Milynn Koene



**vóór gelijke behandeling
tegen discriminatie**

RADAR, bureau voor gelijke behandeling, tegen discriminatie
Grote kerkplein 5, 3011 GC Rotterdam
010 411 39 11 | info-rotterdam@radar.nl www.radar.nl

Het lastige is dat het altijd vermoedens zijn. En omdat je het er dan met anderen over hebt, weet je wel dat het speelt. Maar van veel situaties kun je er niks van zeggen, omdat je het niet weet. De situaties waarover ik vertelde, waren echt wel heel concreet, maar tegelijkertijd was het heel lastig om aan te tonen omdat ze geen expliciete aanwijzing geven. Ze zeggen niet zoiets als: 'We willen geen migranten of kinderen van migranten.' Dat krijg je niet te horen.

Respondent over discriminatie bij woningverhuur

Inhoud

Samenvatting	5
1. Inleiding.....	7
Recht op huisvesting	7
Toename ervaren discriminatie bij woningverhuur?.....	7
Behoeftte aan kennis over perspectief woningzoekenden.....	8
Doel- en vraagstelling van dit onderzoek.....	9
Leeswijzer.....	9
2. Aanpak van het onderzoek	10
Onderzoeksmethoden.....	10
Werving respondenten	10
Representativiteit.....	11
Intersectionaliteit.....	11
3. Literatuurstudie: discriminatie bij woningverhuur	12
Directe en indirecte discriminatie bij woningverhuur	12
Discriminatie door particuliere verhuurders	13
Discriminatie door woningcorporaties	14
4. Theoretisch kader: discriminatie-ervaringen van woningzoekenden.....	16
Mensen die directe discriminatie bij woningverhuur ervaren	16
Vormen van directe discriminatie bij woningverhuur	18
Mensen die indirecte discriminatie bij woningverhuur ervaren	19
Impact van discriminatie	19
Omgaan met discriminatie.....	20
5. Resultaten vragenlijst: discriminatie-ervaringen van woningzoekenden.....	22
Selectie voor deze analyse	22
Kenmerken respondenten	22
Discriminatiegronden.....	23
Copingstrategieën en meldingsbereidheid	24
Discriminatie op andere terreinen	24
Algemene perceptie van discriminatie op de woningmarkt.....	24
Ervaringen van respondenten buiten de selectie	25
6. Resultaten interviews: analyse discriminatie-ervaringen op grond van migratieachtergrond	26
Kenmerken respondenten	26
Discriminatie-ervaringen van respondenten	27
Reacties op discriminatie-ervaringen.....	31
Impact van discriminatie-ervaringen	33

Strategieën om toch een woning te vinden.....	34
7. Resultaten interviews: voorbeelden discriminatie-ervaringen op andere gronden	35
Voorbeelden discriminatie-ervaringen vanwege fysieke beperking	35
Voorbeeld discriminatie-ervaring vanwege psychische kwetsbaarheid	36
Voorbeeld discriminatie-ervaring vanwege seksuele oriëntatie	36
Reflectie op geworven respondenten.....	37
8. Conclusie	38
9. Literatuurlijst	40
Bijlage 1: online vragenlijst	42
Bijlage 2: vragenlijst interviews.....	46

Samenvatting

Een woning vormt de basis om een bestaan op te bouwen. Mensen hebben het recht om gelijk te worden behandeld bij het zoeken naar een huis. Dat zij hierbij niet gediscrimineerd mogen worden, is vastgelegd in de Algemene wet gelijke behandeling (AWGB). Recent zijn diverse onderzoeken gepubliceerd die discriminatie op grond van etnische achtergrond door verhuurders en makelaars aantonen. Er is echter nog zeer weinig kennis over de concrete ervaringen van mensen die op zoek zijn naar een huurwoning in de sociale of de vrije sector en (vermoeden) te maken (te) hebben met discriminatie door makelaars en verhuurders. Dit was aanleiding voor RADAR om een verkennend onderzoek uit te voeren.

Dit verkennende onderzoek naar discriminatie-ervaringen van woningzoekenden in Rotterdam draait om de vraag hoe ervaringen en vermoedens van discriminatie bij woningverhuur eruitzien en hoe woningzoekenden erop reageren. Om inzicht te geven in de ervaringen van woningzoekenden is literatuuronderzoek gedaan, een online vragenlijst uitgezet en zijn interviews uitgevoerd met 12 huurders die op zoek zijn of recent op zoek waren naar een huurwoning in Rotterdam en hierbij discriminatie (hebben) ervaren of vermoed(d)en. Het bleek een uitdaging om respondenten te vinden voor dit onderzoek. Vermoedelijk heeft dit onder meer te maken met het feit dat discriminatie bij woningverhuur vaak lastig te herkennen en te bewijzen is. In de onderzoeksanalyse ligt de nadruk op discriminatie-ervaringen op grond van etniciteit, omdat slechts enkele woningzoekenden ervaringen deelden met discriminatie op grond van fysieke beperking, psychische kwetsbaarheid, seksuele oriëntatie en gender.

Zowel in de resultaten van de vragenlijst als van de interviews komt naar voren dat met name woningzoekenden met een migratieachtergrond discriminatie ervaren op grond van hun etniciteit. Voor de analyse van de resultaten van de vragenlijst is een selectie gemaakt van 49 respondenten die de afgelopen twee jaar een sociale of vrijesectorhuurwoning zoeken of zochten in Rotterdam of de omgeving van Rotterdam. Van deze selectie hebben 39 respondenten (80%) weleens geen reactie gehad of zijn afgewezen voordat of nadat zij een huurwoning hadden bezichtigd, waarvan de meeste respondenten (36, gelijk aan 92%) vermoeden dat deze afwijzing te maken had met discriminatie. 26 (72%) van deze afgewezen respondenten ervaren discriminatie op grond van etniciteit. Respondenten onderbouwen hun vermoedens onder andere met zelf uitgevoerde praktijktesten, ervaringen tijdens bezichtigingen en met de beschrijving van een patroon dat ook in onderzoek in andere landen naar voren komt. Dit patroon is als volgt: een respondent met een migratieachtergrond komt in aanmerking voor een woning en plotseling is de woning niet meer beschikbaar, maar deze wordt later nog steeds aangeboden. Omdat respondenten meestal niet kunnen bewijzen dat zij worden gediscrimineerd, maakt slechts een deel van hen dit bespreekbaar bij de betrokken makelaar en verhuurder. Het merendeel van de respondenten denkt dat particuliere verhuurders vaak of soms discrimineren en dat discriminatie in iets mindere mate voorkomt bij woningcorporaties.

De analyse van de interviews met respondenten die discriminatie ervaren vanwege migratieachtergrond is gebaseerd op 8 interviews en 1 zeer uitgebreid beschreven ervaring van een respondent van de vragenlijst. Alle geïnterviewde respondenten hebben de Nederlandse nationaliteit. Relatief veel geïnterviewde respondenten zijn vrouw (9 van de 12) en hoogopgeleid (de helft is hbo- of wo-opgeleid). Op één na zijn de respondenten niet openlijk gediscrimineerd door makelaars en verhuurders. Zij hebben geen bewijs dat er sprake is van discriminatie, omdat zij geen inzicht krijgen in de afwegingen die worden gemaakt bij de selectie van kandidaat-huurders. Hun vermoeden dat zij worden gediscrimineerd is allereerst gebaseerd op het feit dat zij vaak geen reactie krijgen wanneer zij mailen of bellen over een aangeboden woning. Daarnaast ziet een deel van de respondenten om zich heen dat witte woningzoekenden die op hen lijken (in veel opzichten,

behalve in etniciteit) veel gemakkelijker een woning vinden dan zichzelf. Een aantal respondenten heeft meegemaakt dat witte bekenden op een wachtlijst voor een huurwoning een voorkeursbehandeling kregen en andere respondenten merkten op dat witte woningzoekenden tijdens bezichtigingen meer positieve aandacht kregen van makelaars. Tenslotte komt het patroon uit eerder onderzoek naar voren in de ervaringen van woningzoekenden met een migratieachtergrond in Rotterdam. Een aantal van hen heeft meegemaakt dat een woning beschikbaar was, dat zij voldeden aan de voorwaarden en van de makelaar te horen kregen dat alles in orde zou komen. Vervolgens hoorden zij niets meer en/of werden totaal onverwacht afgewezen. Daarbij kregen zij geen duidelijke toelichting op de gang van zaken. Dit overkwam ook een aantal respondenten dat bovenaan de lijst van kandidaat-huurders stond. Omdat zij aan alle gestelde voorwaarden voldeden en geen duidelijke verklaring kregen voor de afwijzing, zijn zij ervan overtuigd dat er sprake is van discriminatie vanwege hun migratieachtergrond.

Door het gebrek aan bewijs voor discriminatie kunnen geïnterviewde respondenten weinig doen om iets aan de situatie te veranderen. De ervaren of vermoede discriminatie leidt over het algemeen tot stress en gevoelens van machteloosheid. Zeker wanneer er tijdsdruk is omdat een respondent de huidige woning moet verlaten, geeft het niet kunnen vinden van een geschikte woning veel spanning. Respondenten doen er dan ook alles aan om een woning te vinden en stoppen geen energie in het bewijzen van discriminatie. Geen enkele geïnterviewde respondent heeft de ervaren discriminatie gemeld bij een antidiscriminatiebureau. In de situaties waarin respondenten sterke aanwijzingen hadden dat er onrechtmatig werd gehandeld, ondernamen zij logischerwijs het vaakst actie. Verschillende respondenten hebben per telefoon of mail contact opgenomen met een makelaar of verhuurder om een toelichting te vragen op de procedure. Drie respondenten hebben een klacht of bezwaar ingediend na een afwijzing die zij als discriminatie ervoeren. De reacties van respondenten leverden in geen van de gevallen bewijs op dat discriminatie geen rol speelde. Het feit dat twee vasthoudende respondenten die in eerste instantie waren afgewezen alsnog een woning toegewezen kregen, lijkt te bevestigen dat er door de betreffende makelaars of verhuurders werd gediscrimineerd. Vaak hebben woningzoekenden echter geen andere keus dan doorgaan met zoeken.

1. Inleiding

Recht op huisvesting

‘Housing is the cornerstone to life and human well-being. Home is so much more than four walls and a roof. It is somewhere to live in peace, security and dignity. Although it is increasingly being treated as a commodity, housing is a fundamental human right.’

Wonen is een grondrecht, benadrukt Leilani Farha, voormalig Speciaal rapporteur voor het recht op huisvesting van de Verenigde Naties, in bovenstaand citaat. Deze in Nederland relatief nieuwe visie wordt ook gedeeld en uitgedragen door het College voor de Rechten van de Mens. Huisvesting is een mensenrecht en de overheid is hiervoor verantwoordelijk.¹ Daarnaast hebben mensen het recht om gelijk te worden behandeld bij het zoeken naar een huis. Zij mogen hierbij niet worden gediscrimineerd, welk recht in Nederland is vastgelegd in de Algemene wet gelijke behandeling (AWGB). Een woning vormt de basis om een bestaan op te bouwen. Dit betekent dat ongelijke kansen op de woningmarkt ook weer een negatieve invloed hebben op kansen op andere levensdomeinen, zoals de arbeidsmarkt en het onderwijs.

De sociaaleconomische positie is zeer bepalend voor de kansen van woningzoekenden. Zeker in de huidige zeer krappe woningmarkt in Rotterdam (en de rest van het land), vinden woningzoekenden met een laag en middeninkomen moeilijk een geschikte huurwoning. Dit heeft in eerste instantie te maken met (landelijk) woonbeleid en niet met discriminatie. Overal in het land is sprake van gentrificatie: de opwaardering van stadswijken door op verschillende manieren - groot- en kleinschalig - bewoners aan te trekken met een hogere sociaaleconomische positie. In samenspel met dit beleid zijn het makelaars en verhuurders die bepalen wie kans maakt op een huurwoning en wie niet.

De gemeente Rotterdam investeert in de aanpak van discriminatie bij woningverhuur. Sinds 2018 staat dit onderwerp bij de gemeente op de agenda. Rotterdam maakt deel uit van een van de pilots van de Rijksoverheid rondom Goed Verhuurderschap, dat onder andere als doel heeft om stevig in te zetten op discriminatiebestrijding bij particuliere verhuur. Daarom is er in het Rotterdamse actieplan Goed Huren en Verhuren aandacht voor discriminatie en is de aanpak ervan ook een van de actiepunten in het intensiveringsplan ‘Rotterdam tegen Racisme 2020-2022’.² Dit onderzoek is een onderdeel van de pilot Goed Verhuurderschap, fase 3/4 (2021).

Toename ervaren discriminatie bij woningverhuur?

Recent zijn diverse onderzoeken gepubliceerd die discriminatie op grond van etnische achtergrond door verhuurders en makelaars aantonen.³ Kennisplatform Integratie en Samenleving (KIS)

¹ Farha signaleert echter dat overheden hun verantwoordelijkheid niet nemen en deze juist van zich afschuiven. Huisvesting wordt regelmatig aan de markt overgelaten en woningen worden hierdoor handelswaar waaraan investeerders veel geld verdienen. Soudagar, R. (2021). ‘Elke huurder zou moeten uitzoeken wie zijn huis bezit.’ *OneWorld*.

² Gemeente Rotterdam (2020). *Rotterdam tegen Racisme 2020-2022. Intensiveringsplan Relax. Dit is Rotterdam en Black Lives Matter*. En: Gemeente Rotterdam (2020). *Actieplan Goed Huren en Verhuren in Rotterdam*.

³ Hoogenbosch, A. en B. Fiere (2021). *Gelijke kansen op een huurwoning in Nederland? Monitor discriminatie bij woningverhuur*. Rotterdam: RADAR. En: Hoogenbosch, A. en A. Dibbets (2020). *‘Normale verhuurders willen gewoon normale huurders’*. *Veldverkenning discriminatie bij woningverhuur*. Rotterdam: RADAR. En: Dibbets, A., L. Jak en A. Hoogenbosch (2020). *Discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam: een praktijktest*. Rotterdam: RADAR.

concludeert dan ook dat er in Nederland sprake is van institutioneel racisme⁴ op de woningmarkt. Het rapport *Ervaren discriminatie in Nederland II*, een representatief onderzoek van het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP), laat een grote toename van ervaren discriminatie op de huurwoningmarkt zien. Veel meer mensen die een huurwoning zochten ervoeren in 2018 discriminatie dan vijf jaar daarvoor: maar liefst één op de drie vermoedt dat er sprake was van discriminatie bij het selectieproces. Mensen met een migratieachtergrond ervaren vaker discriminatie bij woningverhuur dan mensen zonder migratieachtergrond. Verder heeft één op de vijf mensen die contact hadden met een woningcorporatie of een andere woningverhuurder het vermoeden te zijn gediscrimineerd door deze instantie.⁵ In de speeches die werden gehouden tijdens de protesten van Black Lives Matter in 2020 wordt discriminatie op de woningmarkt ook vaak genoemd, in combinatie met discriminatie op de arbeidsmarkt.

Ondanks de aandacht voor het onderwerp en de ervaren discriminatie is het aantal meldingen bij antidiscriminatiebureaus over discriminatie op de woningmarkt laag. In 2020 steeg het aantal meldingen over discriminatie bij huisvesting landelijk wel, maar slechts een deel hiervan gaat over discriminatie bij woningverhuur. De meldingen hierover betreffen vaak afwijzingen voor een sociale of vrijesectorhuurwoning vanwege migratieachtergrond, seksuele oriëntatie of een ander kenmerk. Soms ging het om expliciete discriminatie en in andere gevallen om een vermoeden van de melder.⁶ Een mogelijke verklaring voor de lage meldingsbereidheid is dat het moeilijk is om discriminatie bij de selectie voor een woning te herkennen en te bewijzen. Vaak vermoeden woningzoekenden dat zij worden gediscrimineerd, maar kunnen zij dit niet hard maken.⁷

Behoefte aan kennis over perspectief woningzoekenden

Tot op heden is er weinig (kwalitatief) onderzoek uitgevoerd naar discriminatie-ervaringen van woningzoekenden. In Nederland is er zeer weinig kennis over de ervaringen van mensen die op zoek zijn naar een huurwoning in de sociale of de vrije sector en (vermoeden) te maken (te) hebben met discriminatie door makelaars en verhuurders. Terwijl inzicht in het perspectief van (kandidaat)huurders noodzakelijk is voor het vormen van een compleet beeld van (mogelijke) discriminatie bij woningverhuur. Daarom heeft RADAR voorliggend verkennend onderzoek uitgevoerd naar discriminatie-ervaringen van woningzoekenden in Rotterdam. Het onderzoek vormt een eerste verkenning van de ervaringen van woningzoekenden en is gericht op de gehele huursector in Rotterdam. Discriminatie-ervaringen van mensen op zoek naar een sociale én naar een particuliere huurwoning zijn in het onderzoek meegenomen. De focus van het onderzoek ligt op discriminatie in de zoekfase. Huurders kunnen ook op andere momenten worden gediscrimineerd door een verhuurder, bijvoorbeeld in de periode dat zij een woning huren of bij het vertrek uit een woning, maar dit onderzoek gaat niet in op deze ervaringen. Tenslotte draait het onderzoek om ervaren discriminatie. De discriminatie-ervaringen van woningzoekenden en hun onderbouwingen hiervoor staan centraal. De juistheid van de ervaringen is niet getoetst bij andere betrokkenen en het is niet

⁴ Felten e.a. (2021). *Institutioneel racisme in Nederland. Literatuuronderzoek naar de aanwijzingen voor institutioneel racisme op de domeinen arbeidsmarkt, woningmarkt, onderwijs en politie*. Utrecht:

Kennisplatform Integratie en Samenleving. Institutioneel racisme wordt door KIS als volgt gedefinieerd: 'De term 'institutioneel racisme' heeft betrekking op racisme dat is ingebed in instituten: dat kunnen concrete organisaties zijn (zoals een bedrijf, een school, of een uitkeringsinstantie), maar ook een institutioneel veld, zoals de arbeidsmarkt, de gezondheidszorg of het onderwijs. Institutioneel racisme betekent dat de processen, het beleid en de (geschreven en ongeschreven) regels van instituten leiden tot structurele ongelijkheid tussen mensen met verschillende achtergrond, huidskleur of religie.'

⁵ Andriessen, I. e.a. (2020). *Ervaren discriminatie in Nederland II*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

⁶ Bon, S. van, B. Fiere en N. de Wit (2021). *Discriminatiecijfers in 2020. Een rapport over registraties van discriminatie-incidenten door de politie, en meldingen bij antidiscriminatievoorzieningen en andere organisaties in Nederland*.

⁷ Andriessen, I. en K. Wittebrood (2021). *Discriminatie op de woningmarkt. Een praktijkgericht onderzoek naar de aanpak van discriminatie op de particuliere huurwoningmarkt*. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.

bekend of er ook in juridische zin sprake is van discriminatie (mocht er bewijs gevonden kunnen worden).⁸

Doel- en vraagstelling van dit onderzoek

Dit onderzoek heeft twee doelen:

- 1) Inzicht geven in discriminatie-ervaringen en vermoedens van discriminatie van woningzoekenden op de huurwoningmarkt in Rotterdam;
- 2) Copingstrategieën van woningzoekenden en individuele impact van discriminatie bij woningverhuur inzichtelijk maken.

Dit onderzoek geeft hiermee antwoord op de volgende onderzoeksvragen:

- 1) Op welke gronden ervaren woningzoekenden discriminatie bij woningverhuur?
- 2) In welke vormen komt discriminatie bij woningverhuur voor?
- 3) Welke copingstrategieën zetten woningzoekenden in die discriminatie ervaren?
- 4) Welke individuele impact heeft discriminatie bij woningverhuur?

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 lichten wij de aanpak van dit onderzoek naar discriminatie-ervaringen van woningzoekenden toe. In hoofdstuk 3 besteden wij aandacht aan wat er bekend is over discriminatie bij woningverhuur. Hoofdstuk 4 vormt het theoretisch kader van dit onderzoek, waarin wij beschrijven wat bekend is over de ervaringen van woningzoekenden met discriminatie. In hoofdstuk 5 bespreken we de resultaten van de digitale vragenlijst over discriminatie bij woningverhuur. In hoofdstuk 6 staat de analyse centraal van de interviews met respondenten die discriminatie ervaren vanwege hun migratieachtergrond. In hoofdstuk 7 bespreken we de discriminatie-ervaringen van respondenten die discriminatie ervaren op een andere grond dan etniciteit. Tenslotte ronden wij af met een conclusie.

⁸ In *Ervaren discriminatie in Nederland II* (2020) reflecteren Andriessen e.a. op het belang van onderzoek naar ervaren discriminatie en het verschil tussen ervaren discriminatie en feitelijke discriminatie, zie: p.21-24.

2. Aanpak van het onderzoek

Dit onderzoek is gebaseerd op literatuuronderzoek, de resultaten van een digitale vragenlijst die online is uitgezet en interviews met 12 huurders die op zoek zijn of recent op zoek waren naar een huurwoning in Rotterdam en hierbij discriminatie (hebben) ervaren of vermoed(d)en. Hieronder wordt de onderzoeks aanpak toegelicht.

Onderzoeksmethoden

Allereerst is literatuuronderzoek gedaan om meer inzicht te krijgen in discriminatie bij woningverhuur en de ervaringen van woningzoekenden. De resultaten van dit literatuuronderzoek vormen het theoretisch kader dat ingaat op wat bekend is over de kenmerken en discriminatiegronden waarop woningzoekenden discriminatie kunnen ervaren, hoe discriminatie tot uiting komt en hoe woningzoekenden erop reageren. Daarnaast is een digitale vragenlijst uitgezet, gericht op woningzoekenden in Rotterdam. Door middel van deze vragenlijst zijn woningzoekenden bevestigd over onder andere of discriminatie (mogelijk) een rol speelde bij afwijzingen voor een huurwoning die zij hebben meegemaakt, op basis van welke kenmerken zij mogelijk zijn gediscrimineerd, hoe zij met deze ervaring(en) zijn omgegaan en hoe vaak zij denken dat discriminatie bij woningverhuur voorkomt. Ten derde zijn er semigestructureerde interviews uitgevoerd met woningzoekenden in Rotterdam die vermoed(d)en of (hebben) ervaren dat zij worden gediscrimineerd door makelaars en/of verhuurders. Tijdens de interviews zijn respondenten bevestigd over onder andere de manieren waarop zij zoeken naar een huurwoning, hun discriminatie-ervaringen en/of vermoedens en hoe zij reageren op en omgaan met ervaren of vermoede discriminatie. De geluidsopnamen van de interviews zijn getranscribeerd en vervolgens geanalyseerd met behulp van het kwalitatieve softwareprogramma NVivo.

Werving respondenten

Het bleek een uitdaging om respondenten te vinden voor dit onderzoek. Vermoedelijk heeft dit onder andere te maken met het feit dat discriminatie bij woningverhuur vaak niet te bewijzen is. Over het algemeen hebben woningzoekenden geen of weinig zicht op de selectie van kandidaat-huurders voor een woning en hierdoor kunnen zij niet met zekerheid zeggen welke criteria wel en geen rol spelen bij toewijzing. Overigens zullen lang niet alle woningzoekenden zich bewust zijn van de (mogelijke) discriminatie waarmee zij te maken krijgen. En als dit wel het geval is, is de kans alsnog groot dat zij liever energie steken in het vinden van een geschikte huurwoning dan in het bewijzen van discriminatie.

Uiteindelijk is het in samenwerking met een aantal partnerorganisaties gelukt om voldoende mensen te vinden die hun ervaringen wilden delen. De digitale vragenlijst is in de maanden maart en april 2021 door RADAR uitgezet op verschillende socialemediakanalen en gedeeld door onder andere Huurteam Rotterdam en de Woonbond. Deze is ook gepromoot door middel van een betaalde advertentie op Facebook en Google. Daarnaast heeft het Huurteam de vragenlijst in de nieuwsbrief onder de aandacht gebracht, heeft er een oproep gestaan op de website van de Vereniging van Gehandicaptenorganisaties Rotterdam (VGR) en op www.weetwatjehuurt.nl van de gemeente Rotterdam. De interviews vonden plaats in de periode van april tot en met augustus 2021. Respondenten voor de interviews zijn geworven via de digitale vragenlijst⁹, via de organisaties SKIN Rotterdam en SPIOR, via het team klachtbehandeling van RADAR en via wervingsoproepen die vanuit RADAR zijn uitgezet op verschillende socialemediakanalen en werden gedeeld door partners zoals SKIN Rotterdam, SPIOR, het COC, GayRotterdam en Transgender Netwerk Nederland (TNN). Daarnaast is een artikel geplaatst op de website GayRotterdam.

⁹ Hierin was de vraag opgenomen of de respondent uitgebreider geïnterviewd wilde worden over discriminatie-ervaringen bij het zoeken naar een huurwoning.

Representativiteit

Dit onderzoek is verkennend van aard. In combinatie geven de resultaten van de digitale vragenlijst en de interviews een beeld van de meest voorkomende discriminatie-ervaringen van woningzoekenden in Rotterdam. De respondenten van dit onderzoek vormen echter geen representatieve afspiegeling van de grote en zeer diverse groep woningzoekenden in Rotterdam. Een digitale vragenlijst heeft een relatief groot bereik, alleen sluit ook (indirect) mensen uit. Zo heeft niet iedere woningzoekende in Rotterdam toegang tot internet, is niet iedereen digitaal even vaardig en kan een beperkte beheersing van de Nederlandse taal ook een belemmering zijn om de vragenlijst voor dit onderzoek in te vullen. Ten aanzien van de interviews is bewust gekozen voor de selectie van respondenten met de Nederlandse nationaliteit. De reden hiervoor is dat de problematiek van woningzoekenden zonder Nederlandse nationaliteit vaak (sterk) afwijkt van die van (kandidaat)huurders met de Nederlandse nationaliteit.¹⁰ Door deze beslissing zijn mensen uitgesloten. Verder zijn relatief veel geïnterviewde respondenten vrouw (9 van de 12) en hoogopgeleid (de helft is hbo- of wo-opgeleid). Het grootste deel van deze respondenten ervaart of vermoedt directe discriminatie vanwege migratieachtergrond. Naar alle waarschijnlijkheid is dit te verklaren door het feit dat etniciteit de grond is waarop het meeste wordt gediscrimineerd in Nederland.¹¹ Hierdoor geeft dit onderzoek echter geen duidelijk beeld van (indirecte) discriminatie op grond van beperking en van discriminatie-ervaringen van LHBTIQ+-woningzoekenden.¹²

Intersectionaliteit

In dit onderzoek staat een intersectionele benadering centraal. Een intersectionele benadering maakt inzichtelijk hoe verschillende dimensies van de identiteiten van mensen, zoals etniciteit, gender en sociaaleconomische positie, van invloed zijn op hun specifieke ervaringen in de maatschappij.¹³ De maatschappelijke positie van ieder mens is een complex samenspel van deze dimensies en het geeft veel inzicht wanneer er niet naar één, maar naar meerdere dimensies tegelijk gekeken wordt. Oorspronkelijk draait de theorie om de drie dimensies die hierboven zijn genoemd, maar het is mogelijk om te verbreden met discriminatiegronden als seksuele oriëntatie, geslacht/genderidentiteit, handicap en chronische ziekte en religie. In dit onderzoek kijken wij naar de verschillende dimensies die van invloed zijn op de mogelijkheden en ervaringen van woningzoekenden. De dimensie sociaaleconomische positie, die iemands mogelijkheden op de huurwoningmarkt grotendeels bepaalt, is concreet gemaakt door te kijken naar factoren als opleidingsniveau, inkomstenbron, hoogte van het inkomen en samenstelling van het huishouden.

¹⁰ Uit discriminatieregistraties van RADAR blijkt dat discriminatie vanwege nationaliteit vaak wordt gemeld door arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa bij wie er een koppeling is tussen werk en huisvesting.

¹¹ Andriessen e.a. (2020).

¹² Deze afkorting staat voor lesbiennes, homoseksuelen, biseksuelen, transgender personen, intersekse personen en queer personen.

¹³ De theorie over intersectionaliteit werd in 1989 geïntroduceerd in de Amerikaanse wetenschap: Crenshaw, K. (1989). *Demarginalizing the intersection of race and sex: a black feminist critique of antidiscrimination doctrine, feminist theory, and antiracist politics*. University of Chicago Legal Forum. In Nederland is intersectionaliteit onder de aandacht gebracht door wetenschappers Gloria Wekker en Helma Lutz, zie: Wekker, G. en H. Lutz (2001). 'Een hoogvlakte met koude winden. De geschiedenis van het gender- en etniciteitsdenken in Nederland'. M. Botman, N. Jouwe en G. Wekker (red.), *Caleidoscopische visies: de zwarte, migranten- en vluchtelingenvrouwenbeweging in Nederland*. Amsterdam: Koninklijk Instituut voor de Tropen.

3. Literatuurstudie: discriminatie bij woningverhuur

In dit hoofdstuk besteden wij aandacht aan wat in de literatuur bekend is over discriminatie bij woningverhuur. Het gaat in op het wettelijke kader, het verschil tussen directe en indirecte discriminatie, wat bekend is over discriminatie door particuliere verhuurders en wat bekend is over discriminatie door woningcorporaties.

Directe en indirecte discriminatie bij woningverhuur

Discriminatie is het ongelijk behandelen van een persoon op basis van kenmerken die in de betreffende situatie niet relevant zijn. Bijvoorbeeld iemand afwijzen voor een woning omdat deze persoon tot een bepaalde groep behoort of tot een bepaalde groep wordt gerekend door anderen. De AWGB verbiedt discriminatie op basis van een aantal persoonskenmerken (discriminatiegronden) en op een aantal maatschappelijke terreinen, zoals het 'leveren van en toegang tot goederen en diensten bij wonen'. Makelaars en verhuurders (die worden beschouwd als aanbieders) mogen geen onderscheid maken tussen woningzoekenden (hun klanten) op basis van etniciteit, geslacht (genderidentiteit), seksuele gerichtheid, politieke overtuiging, godsdienst, levensovertuiging, burgerlijke staat en nationaliteit. Daarnaast verbiedt de Wet gelijke behandeling handicap of chronische ziekte (WGBH/CZ) onderscheid op basis van deze gronden. Het maken van onderscheid bij het toewijzen van een woning is wel toegestaan als een woning een privé karakter heeft en als er voor dit onderscheid een gegronde reden is. Dan is er sprake van een objectieve rechtvaardiging. Wanneer een verhuurder bijvoorbeeld een kamer in de eigen woning verhuurt, kan onderscheid toegestaan zijn. Direct onderscheid maken op grond van ras is echter nooit toegestaan, enkel onderscheid op de andere gronden.¹⁴

Er kan direct en indirect gediscrimineerd worden. Bij directe discriminatie wordt een persoon bijvoorbeeld niet uitgenodigd voor een woningbezichtiging vanwege zijn of haar etniciteit. Er is sprake van indirecte discriminatie als een op het eerste gezicht neutraal kenmerk, bedoeld of onbedoeld, een discriminerende werking heeft. Het kan gaan om bepaalde regels, praktijken en procedures die systematisch in het nadeel werken van bepaalde groepen.¹⁵ Een concreet voorbeeld van verboden indirect onderscheid dat door het College voor de Rechten van de Mens is beoordeeld, is het handelen van een vereniging die woningen uitsluitend aanbiedt aan kinderen van leden. In 2010 oordeelde het College dat het kindlidmaatschap personen met een niet-Nederlandse afkomst bijzonder treft, omdat de overgrote meerderheid van de leden van de vereniging van Nederlandse afkomst is, en dat de vereniging indirect onderscheid maakt op grond van afkomst.¹⁶ Recent beargumenteerden vijf speciale mensenrechtenrapporteurs van de Verenigde Naties in een brief aan de Rijksoverheid dat het gemeentelijk woonbeleid in Rotterdam-Zuid mogelijk indirect discriminerend is. De sloop van betaalbare woningen, waardoor bewoners worden gedwongen om te verhuizen, raakt migranten en mensen met een migratieachtergrond waarschijnlijk extra hard.¹⁷ In Nederland is het, in tegenstelling tot sommige andere landen, niet verboden om onderscheid te maken op grond van inkomen of inkomstenbron. Onderscheid op basis van inkomen is dus geen directe discriminatie, maar kan wel leiden tot indirecte discriminatie.¹⁸ Bijvoorbeeld omdat mensen met een beperking in de praktijk vaker een laag inkomen of een uitkering hebben dan mensen zonder beperking.

¹⁴ Hoogenbosch, A. en B. Fiere (2021).

¹⁵ Idem.

¹⁶ College voor de Rechten van de Mens. 6 juni 2017. Vereniging die huizen verhuurt discrimineert personen van niet-Nederlandse afkomst door het lidmaatschap te beperken tot kinderen van leden. Oordeelnummer 2017-67.

¹⁷ <https://spcommreports.ohchr.org/TMResultsBase/DownloadPublicCommunicationFile?gId=26359>

¹⁸ Er hebben zich verschillende respondenten gemeld die zich gediscrimineerd voelen op basis van hun (lage) inkomen en zij hadden willen meewerken aan dit onderzoek.

Discriminatie door particuliere verhuurders

Bijna één derde van de huurwoningen in Rotterdam is in het bezit van particuliere verhuurders, bedrijven en institutionele beleggers.¹⁹ Het aantal woningen dat deze verhuurders in bezit hebben loopt zeer uiteen. Verhuurders kunnen de verhuur van een woning zelf regelen of hiervoor een makelaar inschakelen. Een verhuurmakelaar plaatst advertenties, organiseert bezichtigingen, verzorgt huurcontracten en controleert de documenten die kandidaat-huurders aanleveren. Makelaardij is een vrij beroep is en er is geen opleiding of vergunning nodig om te werken als makelaar. Er zijn wel brancheverenigingen van makelaars die kwaliteitseisen stellen aan leden en hiermee garanderen dat makelaars die lid zijn een bepaalde basiskwaliteit leveren. Over het algemeen is er binnen de toewijzingsprocedure van particuliere huurwoningen relatief veel ruimte voor willekeur. Er is meestal geen transparante toewijzingsprocedure waarin een huurder op basis van objectieve criteria wordt geselecteerd.²⁰ Kleine particuliere verhuurders hebben de woningtoewijzing vaak meer in eigen hand. Bij bedrijven en institutionele beleggers die een groot aantal woningen bezitten, is het toewijzingsproces meer geformaliseerd en gestandaardiseerd.²¹

Bij de selectie van kandidaten voor een huurwoning zijn inkomen, betaalgedrag en woongedrag belangrijke criteria. Alle particuliere verhuurders willen de zekerheid dat een kandidaat-huurder de huur kan (blijven) betalen, netjes omgaat met de woning en er geen illegale activiteiten uitvoert.²² Door de krapte op de verhuurmarkt (meer vraag naar betaalbare huurwoningen dan dat er aanbod is) is het aantal kandidaat-huurders voor een woning vaak groot. Een verhuurder heeft dan een ruime keuze uit potentiële huurders, waardoor de kans op discriminatie toeneemt. Het aantal kleine particuliere verhuurders (met 1 tot 9 woningen in bezit) neemt toe in Nederland en ook in Rotterdam. De inschatting is dat het risico op discriminatie bij woningtoewijzing het grootst is bij particuliere verhuurders die één of een paar woningen bezitten voor de verhuur. Deze verhuurders hebben (financieel) het meest te verliezen bij problemen en neigen daardoor meer naar risicomijding als zij een keuze maken voor een huurder.²³

Onderzoek met praktijktesten laat een wisselend beeld zien. Een praktijktest die RADAR in 2020 in Rotterdam heeft uitgevoerd toont aan dat het nadelig kan hebben in de zoektocht naar een huurwoning in Rotterdam als je een niet-Nederlands klinkende naam hebt. Voor deze praktijktest is met een profiel met een Marokkaans klinkende naam en een profiel met een Nederlands klinkende naam gereageerd op beschikbare woningen op Pararius, een veel gebruikt landelijk verhuurplatform. De resultaten laten zien 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. Er zijn dus makelaars in Rotterdam die huurkandidaten met een niet-Nederlands klinkende naam anders behandelen. Op basis van de praktijktest is niet te zeggen hoe vaak makelaars dit doen, waarom zij dit doen en of zij dit bewust doen.²⁴ Een praktijktest die een jaar later in Rotterdam is uitgevoerd toonde geen statistisch significante verschillen in de reacties tussen beide profielen aan, net zomin als een landelijk onderzoek.²⁵ Dit betekent echter niet dat er geen discriminatie voorkomt.

¹⁹ Hoogenbosch, A. en Dibbets, A. (2020).

²⁰ Andriessen, I. en K. Wittebrood (2021).

²¹ 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.

²² Idem.

²³ Hoogenbosch, A. en Dibbets, A. (2020).

²⁴ Dibbets, A., L. Jak en A. Hoogenbosch (2020).

²⁵ Hoogenbosch, A., Fiere B. en Koene M. (2021). "Alles is bespreekbaar" Discriminatie bij woningverhuur: resultaten correspondentietesten en mystery calls in Rotterdam. Rotterdam: RADAR. En: Hoogenbosch, A. en B. Fiere (2021).

Discriminatie door woningcorporaties

Ruim twee derde van de huurwoningen in Rotterdam is in het bezit van woningcorporaties.²⁶ Een woningcorporatie voert taken uit zoals beschreven in de Woningwet: deze organisaties zijn verantwoordelijk voor het zorgen voor betaalbare en goede huisvesting voor mensen met een laag inkomen of mensen die door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een passende woning. Woningcorporaties bouwen, beheren en verhuren woningen. Het grootste deel van het woningaanbod van woningcorporaties bestaat uit huurwoningen met een lage(re) huur, ook wel sociale huur genoemd.

Het toewijzingsstelsel van woningcorporaties is transparant. In de regio Rotterdam-Rijnmond bieden woningcorporaties hun woningen aan via een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem, net als in veel andere regio's. Er is sprake van een aanbodmodel, wat betekent dat woningzoekenden zelf reageren op advertenties met aangeboden woningen. Vervolgens worden deze woningen op basis van inschrijfduur toegewezen aan woningzoekenden van wie het inkomen en de grootte van het huishouden passend zijn voor de aangeboden woning.²⁷ Naast de toewijzing volgens het Inschrijfduurmodel, waarvan bij ruim de helft van de woningen sprake is, worden er nog drie andere modellen gehanteerd waarbij inschrijfduur niet doorslaggevend is. Het gaat om het WoningLotingzoekmodel, waarbij de corporatie alle reacties verzamelt in een bepaalde periode en vervolgens via loting een kandidaat selecteert (in 2018 ging dit om 10% van de woningen), het DirectKans-zoekmodel, waarbij degene die het eerst reageert op een woning bovenaan de lijst komt te staan (in 2018 ging dit om 7% van de woningen) en het Wens&Wacht-zoekmodel, waarbij de inschrijving gaat op basis van een wachtlijst (in 2018 ging dit om 4% van de woningen). Zowel bij het Inschrijfduurmodel als het WoningLoting-zoekmodel hebben mensen met een urgentieverklaring, die verkeren in een persoonlijke noodsituatie, voorrang.²⁸

Onderzoekers achten de kans klein dat er bij woningcorporaties discriminatie voorkomt bij toewijzing van woningen.²⁹ Dit betekent niet dat iedere woningzoekende dezelfde kansen heeft. Zo hebben mensen die goed begrijpen hoe het systeem werkt bijvoorbeeld meer kans op het vinden van een woning die aan hun wensen voldoet, dan mensen die het systeem minder goed begrijpen.³⁰ Ook in een recent onderzoek in opdracht van de Autoriteit Woningcorporaties over de risico's bij woningtoewijzing door corporaties komt dit punt naar voren. Zowel een deel van de medewerkers van woningcorporaties, huurdersorganisaties als woningzoekenden zijn van mening dat toewijzingsregels niet altijd begrijpelijk (genoeg) zijn.³¹ Daarnaast brengt dit onderzoek een aantal kwetsbaarheden in het proces van woningtoewijzing in beeld. Het toewijzingsproces kent verschillende stappen waarbij er risico is op fouten, willekeur of misbruik. Op deze momenten is er ook ruimte voor discriminatie. Een kwetsbaarheid is bijvoorbeeld het feit dat medewerkers aanpassingen kunnen doen in de inschrijfgegevens van woningzoekenden. Bij de meeste woningcorporaties zijn de verwerking van reacties van woningzoekenden op aangeboden woningen en de selectie van de kandidaat-huurder aan wie de woning wordt toegewezen geautomatiseerde processen, maar er is soms de mogelijkheid om af te wijken en de woning niet toe te wijzen aan de kandidaat die als hoogste op de lijst staat. Kandidaten kunnen gepasseerd worden als een woningcorporatie dit wenselijk acht vanuit het oogpunt van leefbaarheid (wanneer de kandidaat volgens de corporatie niet goed past in het betreffende complex of de betreffende buurt) of vanwege eerdere problemen zoals een huurachterstand, overlast of criminele activiteiten. Met name de beoordeling of een kandidaat wel of niet in een buurt of een complex past, is subjectief. Vooroordelen en discriminatie kunnen hierbij een

²⁶ Hoogenbosch, A. en Dibbets, A. (2020).

²⁷ Idem.

²⁸ Idem.

²⁹ Idem. En: Böcker, A., Terlouw, A. en Özdemir, E. (2019).

³⁰ Böcker, A., Terlouw, A. en Özdemir, E. (2019).

³¹ Companen (2021). *Risico's bij woningtoewijzing*. Arnhem.

rol spelen. Dit is dus een belangrijke kwetsbaarheid, met name als er onvoldoende wordt toegezien op de onderbouwing van de beslissing. Verder is de bezichtiging van de woning een kwetsbare stap, omdat op dat moment beïnvloeding kan plaatsvinden door de corporatiemedewerker of door eventuele andere aanwezigen. In het onderzoek komen geen voorbeelden van directe discriminatie naar voren. Misstanden waarbij medewerkers van woningcorporaties betrokken zijn, betreffen situaties waarin een kandidaat wordt gepasseerd in het voordeel van een andere kandidaat, meestal een familielid van de medewerker.³²

³² Companen (2021). *Risico's bij woningtoewijzing*. Arnhem.

4. Theoretisch kader: discriminatie-ervaringen van woningzoekenden

In dit hoofdstuk beschrijven wij wat bekend is over de ervaringen van woningzoekenden met discriminatie. Het gaat in op welke kenmerken ervoor zorgen dat woningzoekenden risico lopen om te maken te krijgen met discriminatie, hoe discriminatie bij woningverhuur tot uiting komt, wat de impact is van discriminatie en hoe slachtoffers erop reageren en ermee omgaan.

Mensen die directe discriminatie bij woningverhuur ervaren

Het eerdergenoemde grootschalige onderzoek *Ervaren discriminatie in Nederland* van het SCP geeft een representatief beeld van ervaren discriminatie in Nederland. In dit onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen *pervasive discrimination*, wat wordt vertaald als chronisch ervaren discriminatie of terreinoverstijgende discriminatie, en discriminatie op één maatschappelijk terrein. De resultaten laten zien dat met name mensen met een migratieachtergrond veel discriminatie ervaren op verschillende terreinen en dus te maken hebben met chronisch ervaren discriminatie. Bij het zoeken naar een huurwoning ervaren Nederlanders met een niet-westerse migratieachtergrond ook vaker discriminatie dan mensen met een westerse of zonder migratieachtergrond.³³ Dit is in lijn met de resultaten van het onderzoek naar institutioneel racisme in Nederland van KIS, dat eerder is aangehaald. Uit deze literatuurstudie blijkt dat er op de woningmarkt sprake is van institutioneel racisme, wat betekent dat mensen met een migratieachtergrond structureel minder kans maken op het vinden van een woning in Nederland.³⁴ Racisme is - in simpele bewoordingen - het denken dat de ene groep mensen op basis van uiterlijke kenmerken beter is dan de andere groep mensen. Deze manier van denken hangt samen met structurele machtsverschillen in de samenleving en houdt deze in stand of vergroot deze zelfs. Er zijn verschillende vormen van racisme, waaronder anti-zwartracisme, anti-moslimracisme (ofwel moslimdiscriminatie of islamofobie) en antisemitisme.³⁵ Het SCP gebruikte het begrip racisme niet, maar benoemt wel dat de verschillen in de mate van ervaren discriminatie tussen mensen met en zonder migratieachtergrond samenhangen met de waardering van groepen in de samenleving. De beeldvorming over mensen met een migratieachtergrond is negatiever dan die over mensen zonder migratieachtergrond en die beeldvorming bepaalt de mate waarin mensen te maken krijgen met discriminatie.³⁶ Racisme speelt een rol op de woningmarkt, maar ook op allerlei andere maatschappelijke terreinen.

Net als in Nederland is er in andere landen relatief weinig onderzoek gedaan naar de concrete discriminatie-ervaringen van woningzoekenden. Verschillende inzichten uit de onderzoeken die er zijn, zijn relevant voor dit onderzoek. Een belangrijk verschil tussen de situatie in Nederland en in andere landen is het feit dat het in Nederland niet verboden is om onderscheid te maken op basis van inkomen of inkomstenbron. In bijvoorbeeld België en Canada is inkomen een discriminatiegrond en mogen verhuurders kandidaat-huurders niet afwijzen vanwege inkomen (bijvoorbeeld omdat iemand leeft van een uitkering). In het onderzoek dat in Canada en de Verenigde Staten is gedaan komt nadrukkelijk naar voren dat er sprake is van racisme bij woningverhuur.³⁷ De conclusie van een Canadees onderzoek naar discriminatie-ervaringen van nieuwkomers bij woningverhuur is dat voor woningzoekenden van

³³ Andriessen e.a. (2020). De standaardindeling westers/niet-westers is niet meer gangbaar in onderzoek en beleid. In deze publicatie is dit onderscheid nog wel gebruikt. Daarom is het niet mogelijk om deze begrippen in de lopende tekst te vervangen door een alternatief.

³⁴ Felten e.a. (2021).

³⁵ Idem.

³⁶ Andriessen e.a. (2020).

³⁷ Wenyewe, G. (2014). *Newcomers' perceptions of how housing discrimination affected their health and sense of wellbeing*. Toronto: York University. En: Roscigno e.a. (2009). 'The complexities and processes of racial housing discrimination.' *Social Problems*, Vol. 56, No.1, pp. 49-69.

kleur discriminatie de grootste barrière is voor toegang tot een particuliere huurwoning en voor witte woningzoekenden de hoge huurprijzen de voornaamste barrière zijn.³⁸ In het Belgische onderzoek wordt dit niet expliciet benoemd, maar hierin komt wel naar voren dat naast een laag inkomen de volgende kenmerken woningzoekenden kwetsbaar maken voor discriminatie: 'een fysiek kenmerk dat geassocieerd wordt met onwenselijke gedragspatronen' en 'een voertaal, accent of woordenschat met eenzelfde connotatie'.³⁹ De verschillende onderzoeken laten zien dat woningzoekenden met een migratieachtergrond het meeste last hebben van negatieve stereotypen op basis waarvan zij het stempel van ongewenste huurder krijgen. Op basis van hun naam en/of uiterlijk worden zij geassocieerd met onbetrouwbaarheid, het niet of te laat betalen van de huur en het veroorzaken van overlast. In de onderzoeken in Canada en de Verenigde Staten komt naar voren dat in het bijzonder alleenstaande vrouwen met een migratieachtergrond, zeker wanneer zij thuiswonende kinderen hebben, risico lopen om discriminatie te ervaren. Hierbij spelen racisme, discriminatie vanwege gender/geslacht, sociaaleconomische positie en gezinssamenstelling een rol.⁴⁰ Het stereotiepe beeld van een alleenstaande moeder met een laag inkomen en een migratieachtergrond valt precies samen met de kenmerken van een ongewenste huurder. Discriminatie op grond van migratieachtergrond versterkt in dit geval discriminatie op grond van gender, sociaaleconomische positie en gezinssamenstelling.

In het landelijke *Ervaren discriminatie* komt naar voren dat LHB-personen vaker discriminatie ervaren dan heteroseksuelen en ook vaker discriminatie op verschillende terreinen meemaken. Zij ervaren vooral discriminatie in het onderwijs, op het werk en in de publieke ruimte. Discriminatie bij het zoeken naar een woning komt in dit onderzoek niet naar voren als iets dat (relatief) veel voorkomt. Er is weinig bekend over concrete discriminatie-ervaringen van LHBTIQ⁺-woningzoekenden. In Nederland zijn verschillende correspondentietesten uitgevoerd om te onderzoeken of makelaars en verhuurders discrimineren op grond van seksuele gerichtheid. Hierbij werden de reacties van aanbieders van woningen op berichten van een homoseksueel stel en een heteroseksueel stel vergeleken. De resultaten van correspondentietesten in Nederland lopen uiteen. Zo werd er in Utrecht discriminatie van homoseksuele stellen ten opzichte van heteroseksuele stellen aangetoond.⁴¹ In een landelijk onderzoek werden echter geen aanwijzingen gevonden voor discriminatie van homoseksuele stellen.⁴² Opvallend is dat in een Belgisch onderzoek naar voren kwam dat homoseksuele stellen juist werden beoordeeld ten opzichte van heteroseksuele stellen.⁴³ In de Nederlandse onderzoeken gericht op seksuele oriëntatie is alleen getest met Nederlands-klinkende mannennamen en niet met vrouwennamen of met namen die niet Nederlands klinken.

In België bleek het lastig om LHB-personen te bereiken voor het onderzoek naar discriminatie-ervaringen van woningzoekenden. De onderzoekers vermoeden dat deze groep bij het zoeken naar een huurwoning weinig te maken krijgt met directe discriminatie, omdat zij vaker een gunstige sociaaleconomische positie hebben en een woning zoeken in het hogere segment van de huurmarkt. Verder gaven enkele lesbische koppels in dit onderzoek aan dat zij op basis van hun profiel juist gewenste huurders zijn, omdat aanbieders verwachten dat zij zorgzaam en betaalkrchtig zijn en geen kinderen hebben.⁴⁴

³⁸ Wenyeye, G. (2014).

³⁹ Moris, M., H. E. Awuh, J. Verstraete, F. Spijkers (2014). *Ervaringen uit de vraagzijde van de private huurmarkt. In het kader van de Diversiteitsbarometer Huisvesting*. Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum.

⁴⁰ Wenyeye, G. (2014). En: Roscigno e.a. (2009).

⁴¹ Gielkens, D. en Wegkamp, F. (2019) *Onderzoeksrapport: Discriminatie op de Utrechtse woningmarkt*. Utrecht: Academie van de Stad & Gemeente Utrecht.

⁴² Hoogenbosch, A. en B. Fiere (2021).

⁴³ Verhaeghe, P.P. (2018). *Discriminatie van homoseksuele en lesbische koppels op de huurwoningmarkt in Gent*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

⁴⁴ Moris, M., H. E. Awuh, J. Verstraete, F. Spijkers (2014).

Verder kunnen mensen met een beperking directe discriminatie ervaren en vanwege hun beperking geweigerd worden als huurder. Zo komt het bijvoorbeeld voor dat een verhuurder iemand met een beperking weigert omdat deze persoon gebruikmaakt van een scootmobiel die bij de woning gestald moet worden of vanwege het gedrag van een kandidaat-huurder, dat voortkomt uit een stoornis in het autistisch spectrum.⁴⁵ Vermoedelijk ervaren met name mensen met een psychische kwetsbaarheid regelmatig directe discriminatie wanneer zij op zoek zijn naar een huurwoning. Plannen voor het vestigen van een opvang en/of woonlocatie voor mensen met deze problematiek stuiten vaak op (sterke) weerstand van buurtbewoners. Mensen met een psychische klacht hebben relatief veel last van vooroordelen, stigmatisering en discriminatie, omdat het stereotiepe beeld bestaat dat zij onvoorspelbaar en onbetrouwbaar zijn.⁴⁶ Er is echter geen onderzoek gedaan naar discriminatie-ervaringen van mensen met een psychische kwetsbaarheid bij het zoeken naar een huurwoning.

Vormen van directe discriminatie bij woningverhuur

De onderzoeken naar discriminatie bij woningverhuur die zijn uitgevoerd in België, Canada en de Verenigde Staten laten zien dat directe discriminatie op verschillende manieren tot uiting kan komen. De uitingsvormen komen grotendeels overeen in de verschillende landen. In de meeste gevallen discrimineren makelaars en/of verhuurders niet openlijk, maar zijn woningzoekenden er desondanks van overtuigd dat discriminatie een rol speelt. In het Belgische onderzoek baseren woningzoekenden hun vermoeden of overtuiging dat zij discriminatie ervaren op het feit dat zij heel vaak geen reactie krijgen op hun e-mails. Ook als zij telefonisch contact proberen te krijgen ervaren zij deze non-respons. Zij trekken de conclusie dat er sprake is van discriminatie door hun ervaringen te vergelijken met die van anderen en testen dit soms door een bekende ook een e-mail te laten sturen. Zeker als zij op meerdere terreinen discriminatie ervaren, hebben respondenten geen bewijs nodig om de conclusie te trekken dat zij discriminatie ervaren.⁴⁷

Wanneer het Belgische respondenten die discriminatie ervaren wel lukt om contact te krijgen met een makelaar en/of verhuurder, dan zien zij een veelvoorkomend patroon. Alles lijkt in orde tijdens het contact via e-mail of telefoon, maar het verhaal verandert zodra de aanbieder aan de telefoon hoort (door een accent) of tijdens een ontmoeting ziet dat de woningzoekende een migratieachtergrond heeft. De aanbieder wijst de kandidaat-huurder dan niet direct af als huurder, maar verzint een leugen. Geregeld krijgt een respondent onverwacht te horen dat de woning niet meer beschikbaar is. Het is zeldzaam dat een aanbieder iemand rechtstreeks discrimineert. Respondenten onderbouwen hun vermoeden dat deze leugen over beschikbaarheid (regelmatig) wordt gebruikt om te discrimineren met voorbeelden van woningen die daarna nog (soms langdurig) werden aangeboden.⁴⁸

In Nederland komt het ook voor dat aanbieders proberen om meer inzicht te krijgen in kenmerken die niet relevant (zouden moeten) zijn voordat zij iemand uitnodigen voor een bezichtiging. Op die manier creëren zij ruimte voor subjectieve oordeelsvorming en daarmee voor discriminatie. In de landelijke *Monitor discriminatie bij woningverhuur* is onderzocht hoe vaak makelaars en/of verhuurders vragen om aanvullende informatie voordat iemand wordt uitgenodigd voor een bezichtiging. Uit deze kwalitatieve analyse van de reacties van aanbieders van woningen op de berichten van (fictieve) kandidaat-huurders blijkt dat bijna een derde van de aanbieders om extra informatie vraagt. In driekwart van deze gevallen werden er directe vragen aan de kandidaat gesteld, zoals leeftijd, beroep

⁴⁵ Dit zijn voorbeelden uit oordelen van het College voor de Rechten van de Mens (met oordeelnummers 2021-27 en 2017-105).

⁴⁶ De Goei, L., A. Plooy en J. van Weeghel (2006). *Handreiking voor de bestrijding van stigma en discriminatie wegens een psychische handicap*. Utrecht: Trimbos-instituut. En zie ook: <https://samensterkzonderstigma.nl/invloed-van-stigma/>

⁴⁷ Moris, M., H. E. Awuh, J. Verstraete, F. Spijkers (2014).

⁴⁸ Idem. En: Wenyeye, G. (2014).

of om “iets meer over jezelf te vertellen” of werd gevraagd om een kopie van een identiteitsbewijs, arbeidscontract of een huurdersverklaring.⁴⁹

Woningzoekenden ervaren ook tijdens bezichtigingen discriminatie. Het komt in België een enkele keer voor dat een kandidaat-huurder niet wordt binnengelaten in de aangeboden woning, maar vaker wordt de discriminatie verbloemd. Zo worden woningzoekenden in verschillende landen gediscrimineerd door het stellen van extra eisen aan een kandidaat-huurder. Het komt bijvoorbeeld voor dat een aanbieder ineens een hogere huurprijs of borg vraagt of nieuwe en strengere toetsingscriteria hanteert voor de toewijzing van de woning.⁵⁰

Mensen die indirecte discriminatie bij woningverhuur ervaren

In het landelijke rapport *Ervaren discriminatie* komt naar voren dat mensen met een beperking vaker discriminatie ervaren dan mensen zonder beperking en ook vaker discriminatie op verschillende terreinen meemaken. Het gaat in dit onderzoek om een brede groep: mensen met een langdurige ziekte, lichamelijke beperking of psychische klacht. Deze mensen met een beperking geven aan vooral discriminatie te ervaren bij het zoeken naar werk, op het werk en in het onderwijs. Bij het zoeken naar een huurwoning ervaren mensen met een beperking niet meer discriminatie dan mensen zonder een beperking.⁵¹ Het was interessant geweest als er was uitgesplitst naar type beperking, want vermoedelijk verschillen de ervaringen van mensen met een fysieke en een psychische beperking duidelijk van elkaar.

Onderzoek en publicaties van Ieder(in) en de Woonbond geven meer inzicht in de manieren waarop mensen met een fysieke beperking discriminatie (kunnen) ervaren bij het zoeken naar een huurwoning. Zoals hierboven is genoemd, kunnen deze mensen directe discriminatie ervaren. Maar op grotere schaal is er sprake van indirecte discriminatie van mensen met een fysieke beperking door wet- en regelgeving. Een groot deel van de bestaande woningvoorraad is namelijk niet toegankelijk voor mensen met een fysieke beperking. En (sociale) huurwoningen zijn al schaars. Hoewel in Nederland de WGBH/CZ en het VN Verdrag Handicap van kracht zijn, voldoet ook niet alle nieuwbouw aan de toegankelijkheidseisen die noodzakelijk zijn om ervoor te zorgen dat mensen met een fysieke beperking er kunnen wonen (en op bezoek kunnen gaan). Hierdoor is er een groot tekort aan beschikbare woningen voor mensen met een beperking. Uit een recente peiling van Ieder(in) en de Woonbond blijkt dat vooral jongeren en gezinnen met een beperking geen geschikte woning kunnen vinden. Een groot deel van de toegankelijke woningen zijn namelijk aangewezen als 55+ woning, wat betekent dat jongeren en gezinnen niet in aanmerking komen voor deze woningen. Verder is het geregeld moeilijk om een woning te laten aanpassen als dit nodig is om er te kunnen blijven wonen. Woningaanpassingen zijn niet mogelijk of aanvragen worden afgewezen door verhuurders. In het onderzoek komt naar voren dat woningen van particuliere verhuurders vaker dan die van woningcorporaties ongeschikt zijn voor mensen met een beperking en bewoners woningaanpassingen niet geregeld krijgen.⁵²

Impact van discriminatie

Ervaren discriminatie heeft negatieve effecten op de (geestelijke) gezondheid en het welzijn van mensen. Zo tonen studies in het buitenland aan dat mensen die discriminatie ervaren over het

⁴⁹ Hoogenbosch, A. en B. Fiere (2021). In de overige gevallen werd de kandidaat gevraagd zich in te schrijven bij de aanbieder van de woning.

⁵⁰ Moris, M., H.E. Awuh, J. Verstraete, F. Spijkers (2014). En: Wenyeye, G. (2014). En: A. Jones en C. Teixeira (2015). ‘Housing Experiences of Single Mothers in Kelowna's Rental Housing Market’. *Canadian Journal of Urban Research*. Vol. 24, Issue 2, p117-137.

⁵¹ Andriessen e.a. (2020).

⁵² Ieder(in) in samenwerking met de Woonbond (2021). *Toegankelijke woningen: een verborgen wooncrisis. Uitkomsten van de enquête over toegankelijk wonen en woningaanpassingen*.

algemeen een negatiever zelfbeeld hebben en dat ervaren discriminatie het risico op depressies vergroot.⁵³ Het bekende, wetenschappelijke minderheidsstressmodel maakt inzichtelijk hoe discriminatie de gezondheid beïnvloedt. Dit model wordt oorspronkelijk toegepast op LHB-personen, maar geeft ook inzicht in de ervaringen van mensen die bijvoorbeeld vanwege hun etniciteit in de minderheid zijn. Het model legt uit op welke manier het deel uitmaken van een gestigmatiseerde groep, dus een groep waarover negatieve vooroordelen bestaan, leidt tot stress. Deze stress heeft vervolgens een negatieve invloed op de (geestelijke) gezondheid. De gezondheid van mensen die deel uitmaken van een gestigmatiseerde groep wordt negatief beïnvloed door ervaren discriminatie, de angst om discriminatie te ervaren en door een gevoel van minderwaardigheid ten opzichte van mensen die de meerderheid vormen.⁵⁴ Verschillende wetenschappelijke onderzoekers beargumenteren dat de negatieve gevolgen van discriminatie groter zijn als mensen twijfelen of er wel of geen sprake was van discriminatie. Twijfelen kost (mentaal) energie en staat het maken van accurate inschattingen en handelen in de weg.⁵⁵ Juist bij discriminatie bij woningverhuur is vaak sprake van twijfel over het feit of er sprake is van discriminatie.

In het Belgische onderzoek naar discriminatie bij woningverhuur komt naar voren dat de impact van discriminatie verschilt tussen personen die incidenteel en structureel of chronisch met discriminatie geconfronteerd worden. Incidentele ervaringen zijn kwetsend, maar hebben kortdurend impact en worden minder belangrijk als de woningzoekende een andere woning heeft gevonden. Voor personen met een maatschappelijk kwetsbare positie die chronisch discriminatie ervaren, leiden discriminatie-ervaringen tot gevoelens van boosheid en vooral machteloosheid en moedeloosheid. In België hebben (op het moment dat het onderzoek werd uitgevoerd) met name alleenstaande ouders, moslims, mensen met een beperking en mensen met een uitkering een maatschappelijk kwetsbare positie en ervaren chronische discriminatie bij woningverhuur.⁵⁶ Verder verschilt het concrete effect van ervaren discriminatie natuurlijk per persoon. Dit effect wordt onder andere beïnvloed door de manier waarop iemand met de ervaringen omgaat.

Omgaan met discriminatie

Mensen gaan op allerlei verschillende manieren om met discriminatie, uitsluiting en stigmatisering. Socioloog Jurriaan Omlo deed onderzoek naar copingstrategieën van hoogopgeleide Nederlanders met een migratieachtergrond die discriminatie ervaren vanwege hun afkomst, nationaliteit, religie en huidskleur. De inzichten over copingstrategieën kunnen ook relevant zijn voor andere groepen die discriminatie ervaren. Omlo definieert copingstrategieën als 'reacties om een stressvolle situatie, zoals discriminatie en daarmee gepaard gaande emoties te tolereren, te verminderen of te overwinnen'.⁵⁷ Omlo maakt onderscheid tussen actieve en passieve copingstrategieën en daarmee verbonden copingtechnieken. Bij een passieve strategie proberen mensen niet om de discriminerende situatie te veranderen, maar proberen zij deze zoveel mogelijk uit de weg te gaan. De meest voorkomende passieve strategie is vermijding, waarbij mensen bijvoorbeeld bewust niet of terughoudend reageren of ervaringen verdringen of ontkennen. Een tweede passieve copingstrategie is conformeren aan de negatieve omstandigheden, wat mensen doen in de hoop dat zij op deze manier worden geaccepteerd en discriminatie kunnen voorkomen. Deze strategie uit zich bijvoorbeeld in extra hard werken, zich extra vriendelijk, voorbeeldig of grappig gedragen of zich cultureel aanpassen. Bij actieve copingstrategieën proberen mensen de situatie juist wel te veranderen door invloed uit te oefenen op de persoon die discrimineert, op de omgeving of zelfs op de maatschappij. Een eerste actieve strategie

⁵³ Andriessen e.a. (2020).

⁵⁴ Meyer, I. H. (2003). 'Prejudice, social stress, and mental health in lesbian, gay, and bisexual populations: Conceptual issues and research evidence.' *Psychological Bulletin*, 129(5), 674–697.

⁵⁵ Andriessen e.a. (2020).

⁵⁶ Moris, M., H.E. Awuh, J. Verstraete, F. Spijkers (2014).

⁵⁷ Omlo, J. (2020). *Verzetten, vermijden of veranderen? Reageren op discriminatie en stigmatisering*. Rotterdam: Art.1 en RADAR.

is verbinden, waarbij toenadering wordt gezocht tot de persoon die discrimineert door een dialoog te voeren, gemeenschappelijkheden te benoemen of humor in te zetten. Een tweede actieve strategie is polariseren, wat een tegengesteld doel heeft en waarbij het conflict juist wordt opgezocht. Deze strategie wordt aanzienlijk minder vaak ingezet dan de vermijdende, conformerende en verbindende strategieën. Een derde actieve strategie is confronteren, waarbij mensen zich door middel van een inhoudelijke discussie verzetten tegen de discriminatie. Steun zoeken, bijvoorbeeld bij partner, familie en vrienden of bij een professional, is de vierde actieve strategie. De laatste actieve strategie is hervormen met als doel discriminatie te verminderen en bij te dragen aan een inclusieve samenleving, door activistisch of diplomatiek te handelen. In de praktijk kunnen mensen verschillende copingstrategieën en -technieken combineren en afwisselen.⁵⁸

Het Belgische onderzoek naar discriminatie bij woningverhuur brengt de verschillende concrete reacties van respondenten op discriminatie in de zoekfase in beeld. De reacties van respondenten op discriminatie in de zoekfase beperken zich vooral tot kritische vragen stellen aan de verhuurder als de respondent het idee heeft dat er sprake is van een leugen waarmee hij/zij wordt afgewezen. Over het algemeen voelen respondenten zich machteloos als het gaat om het bewijzen van discriminatie. Maar soms proberen zij dit toch, bijvoorbeeld door opnames te maken, een ander te laten bellen voor een bezichtiging of een getuige mee te nemen. Hun doel is dan vooral het vergroten van de eigen geloofwaardigheid en bevestiging krijgen dat er sprake is van discriminatie. De meeste respondenten vinden dat reageren op ervaren discriminatie geen zin heeft, omdat zij hun eigen problemen hiermee niet oplossen. Meestal doen respondenten dan ook geen melding van discriminatie bij bijvoorbeeld een antidiscriminatiebureau. Wel delen respondenten regelmatig hun ervaringen met racistische of discriminerende uitspraken van makelaars en/of verhuurders binnen hun eigen netwerk (mondeling of op sociale media), vanuit een gevoel van plichtsbewustzijn en om reputaties te schaden.⁵⁹

⁵⁸ Idem.

⁵⁹ Moris, M. H. E. Awuh, J. Verstraete, F. Spijkers (2014)..

5. Resultaten vragenlijst: discriminatie-ervaringen van woningzoekenden

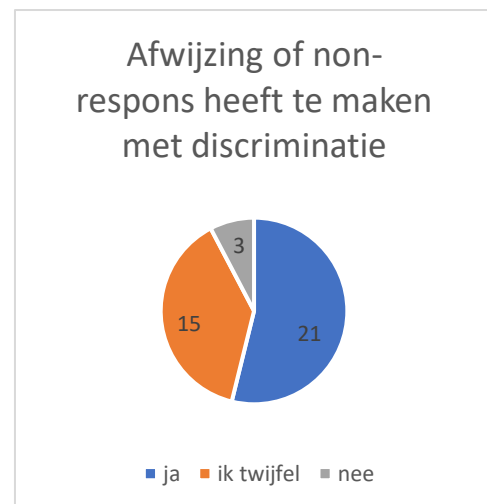
In dit hoofdstuk bespreken we de resultaten van de digitale vragenlijst over discriminatie bij woningverhuur die voor dit onderzoek is uitgezet. Het beschrijft de kenmerken van respondenten, de discriminatiegronden, de reacties op ervaren discriminatie en het algemeen beeld van respondenten van discriminatie bij woningverhuur.

Selectie voor deze analyse

In totaal hebben 241 respondenten de vragenlijst ingevuld, waarvan 76 respondenten (32%) de vragenlijst hebben afgerond. De inhoud van de vragenlijst is te vinden in Bijlage 1. Helaas hebben niet alle respondenten die de vragenlijst hebben afgerond deze volledig ingevuld. Om de drempel voor het invullen van de vragenlijst zo laag mogelijk te maken, waren er geen verplichte vragen. Respondenten konden dus vragen overslaan. Voor deze analyse zijn enkel respondenten geselecteerd die de vragenlijst volledig hebben ingevuld. Daarnaast zijn alleen respondenten geselecteerd die de afgelopen twee jaar een huurwoning zoeken of zochten in Rotterdam of de omgeving van Rotterdam. Dit heeft geresulteerd in een selectie van 49 respondenten.

Kenmerken respondenten

Van de 49 respondenten die een woning zoeken in Rotterdam of de omgeving van Rotterdam, geven 39 respondenten (80%) aan weleens te zijn afgewezen voor- of nadat zij een huurwoning hadden bezichtigd of geen reactie te hebben ontvangen van de makelaar of verhuurder. De meeste respondenten (36, gelijk aan 92%) vermoeden dat deze afwijzing of het niet ontvangen van een reactie te maken had met discriminatie. Van deze 36 respondenten was meer dan de helft vrouw (21), een derde man (12) en 8% (3) identificeerde zich als anders. Het hoofdkomen komt bij meer dan twee derde van de respondenten (25) uit hun werk in loondienst. Bij de overige respondenten komt het hoofdkomen uit hun werk als zelfstandige zonder personeel (2), uitkering (3), studiefinanciering (2) en pensioen (2) of anders (2)⁶⁰. Als het gaat om de hoogte van het inkomen, geeft 72% (26) van de respondenten aan dat deze lager is dan de inkomensgrens voor sociale huurwoningen, die is vastgesteld op €40.024 bruto per jaar.



Ruim twee vijfde (44%) van de respondenten was op zoek naar een huurwoning in de stad Rotterdam, inclusief Hoek van Holland, Pernis en Rozenburg. De rest van de respondenten (56%) waren op zoek naar een huurwoning in de omgeving van Rotterdam, bijvoorbeeld in Vlaardingen, Schiedam, Capelle aan den IJssel en Barendrecht. Bijna twee vijfde van de respondenten (14) zocht enkel naar een sociale huurwoning en bijna een vijfde (7) zocht enkel naar een vrijesectorwoning. Twee vijfde van de respondenten (15) zocht naar beide type huurwoningen. De respondenten zochten op verschillende manieren naar een huurwoning. Een groot deel van hen maakt hierbij gebruik van advertenties op het internet, zoals op websites als WoonnetRijnmond en Pararius (33). Een respondent merkt hierover op dat zij het 'lastig' vindt dat bijna alles digitaal moet, aangezien zij niet zo digitaal vaardig is. Daarnaast zochten de respondenten via sociale media (17) en via familie, vrienden en andere bekenden (12). Ook schakelden sommige respondenten een huurmakelaar in (11).

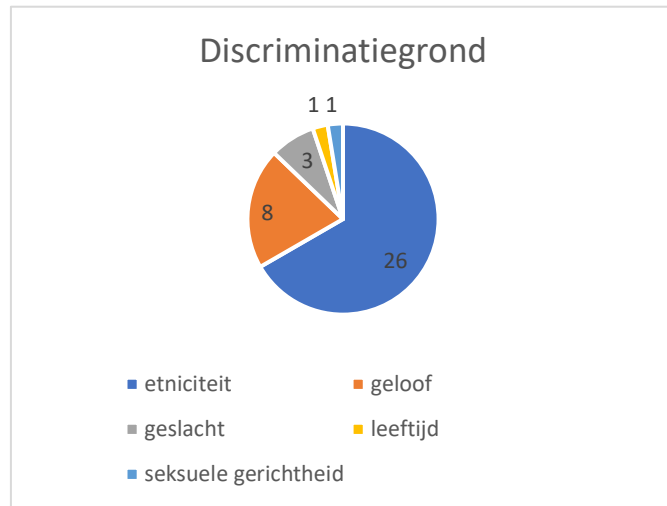
⁶⁰ Respondenten konden hun andere inkomstenbron toelichten. In beide gevallen gaat het om werk op uitzendbasis.

Discriminatiegronden

Respondenten die vermoeden te zijn gediscrimineerd ervaren het vaakst discriminatie op grond van etnische achtergrond (26, gelijk aan 72%), wat in lijn is met de literatuur over het onderwerp. Een respondent beschrijft de non-respons die zij ervaart:

Als ik reageer op woningen met mijn Turkse naam krijg ik altijd 'helaas' als antwoord. Zodra ik reageer met de Nederlandse naam van mijn verloofde krijg ik een mail dat ik binnenkort word opgeroepen voor een bezichtiging.

De meeste respondenten lichten toe dat zij vermoeden te worden gediscrimineerd, omdat zij aan de inkomenseisen voldoen, maar toch telkens niet worden uitgenodigd voor een bezichtiging. Een respondent schrijft:



Ik zocht het afgelopen jaar een woning via een makelaar en ben het hele jaar geen enkele keer uitgenodigd voor een bezichtiging, heel frustrerend. Ik ben geneigd om mijn achternaam niet te gebruiken bij inschrijvingen.

Andere respondenten hebben de indruk dat er een patroon is als zij reageren op een woning. Dit is het patroon dat ook is beschreven in eerder onderzoek naar discriminatie bij woningverhuur: wanneer zij in aanmerking lijken te komen voor de woning, is deze woning plotseling niet meer beschikbaar. Omdat de woning dan regelmatig later weer wordt aangeboden, denken zij dat er sprake is van discriminatie. 'Vaak krijg ik te horen dat de woning waarop ik reageer niet meer te huur is, terwijl deze nog steeds wordt aangeboden op Woonnetrijmond.nl', aldus een respondent. Een ander legt uit waarom zij denkt dat er sprake is van discriminatie: 'Omdat er in principe telefonisch werd aangegeven dat er nog een appartement beschikbaar was. Na het invullen van een formulier bleek dit niet meer zo te zijn, terwijl ik op Facebook zag dat hetzelfde appartement later is verhuurd aan een iemand met westers voorkomen.' Sommige respondenten hebben in dit soort situaties contact opgenomen met de makelaar en/of verhuurder om een toelichting te vragen over de gang van zaken. Hun vermoeden van discriminatie werd dan bevestigd, omdat zij geen contact kregen met de aanbieder van de woning of een in hun ogen onduidelijke uitleg kregen.

Sommige respondenten (3) voelden zich tijdens de groepsbezichtiging van een huurwoning gediscrimineerd. Deze respondenten met een migratieachtergrond gaven aan dat de verhuurmakelaars minder interesse in hen toonden en hen minder vriendelijk behandelden dan witte kandidaat-huurders. Een respondent schrijft: 'Mijn partner met wie ik zoek heeft een buitenlandse achternaam. Vaak merk ik dan een reserve of afstand bij makelaars.' Een andere respondent had de indruk dat de papieren extra kritisch bekeken werden: 'Er werd meerdere keren door mijn papieren gebladerd alsof ze aan het zoeken waren naar een foutje, terwijl dit niet gebeurde bij de witte Nederlanders die bij de bezichtiging waren.' Sommige respondenten vermoeden niet alleen gediscrimineerd te zijn vanwege hun etnische achtergrond, maar noemen daarnaast andere persoonskenmerken zoals geloof (8), geslacht (3), leeftijd (1) en seksuele gerichtheid (1). Zo vermoedt een respondent te zijn gediscrimineerd, omdat hij en zijn partner homoseksuelen zijn en zijn vriend een donkere huidskleur heeft.

Verder zijn er vier respondenten die denken te zijn gediscrimineerd vanwege hun fysieke beperking, bijvoorbeeld omdat zij of hun partner in een rolstoel zitten. Een respondent vertelt dat er maar weinig woningen worden aangeboden die passend zijn voor rolstoelgebruikers. Daarnaast denkt een respondent te zijn gediscrimineerd op grond van zijn/haar/hun psychische kwetsbaarheid en één vanwege zijn/haar/hun leeftijd. Twee respondenten denken vanwege hun geslacht en/of seksuele gerichtheid te zijn gediscrimineerd. Een van deze respondenten vermoedt dat er ook best wat verhuurders zijn die alleen aan mannen verhuren, omdat deze 'minder moeilijk zijn'. Daarnaast denken sommige respondenten (3) indirect te worden gediscrimineerd vanwege hun inkomen en/of sociale klasse. Een respondent vindt bijvoorbeeld dat de Rotterdamwet en de huisvestigingsvergunningen discriminerend zijn op basis van inkomen.

Copingstrategieën en meldingsbereidheid

Uit de vragenlijst blijkt dat slechts een derde van de 36 respondenten die denken te zijn gediscrimineerd dit bespreekbaar heeft gemaakt bij de makelaar en/of verhuurder. Sommige respondenten geven aan het gevoel te hebben dat ze weinig kunnen doen, omdat ze niet zeker weten of ze te maken hebben gehad met discriminatie. Een paar respondenten lichten dit toe met een opmerking als: 'Wat voor harde bewijzen heb je dan? Niets. Het blijft een vermoeden.' Ook blijkt de meldingsbereidheid van vermoedens van discriminatie laag onder de respondenten. Minder dan een tiende van de respondenten (3, gelijk aan 8%) geeft aan een melding te hebben gedaan bij een discriminatiemeldpunt en/of de politie. Het merendeel van de respondenten (25, gelijk aan 69%) heeft hun ervaring wel met familie of vrienden besproken. Hiervan geven vijf respondenten (14%) aan contact te hebben opgenomen met een belangenorganisatie voor huurders. Zes respondenten (17%) hebben met niemand over hun ervaring(en) gesproken.

Discriminatie op andere terreinen

Het grootste deel (30, gelijk aan 83%) van de 36 respondenten die denken te zijn gediscrimineerd bij het zoeken naar een woning ervaart ook op andere momenten discriminatie. Discriminatie bij het zoeken naar werk wordt het vaakst genoemd (20), gevolgd door discriminatie in de openbare ruimte (17), discriminatie door instanties zoals gemeente, rijksoverheid, politie of UWV (15) en in het onderwijs (10). Een respondent licht toe: 'Het gaat niet alleen om een huurwoning: het begint al op school, dan met werk of stageplek en dan met een huurwoning.' Uit de vragenlijst blijkt dat voornamelijk respondenten die zich vanwege hun etnische achtergrond gediscrimineerd voelen bij het zoeken naar een huurwoning hier ook op andere terreinen mee te maken krijgen.

Er waren ook respondenten die niet denken te zijn gediscrimineerd bij het zoeken naar een woning, maar wel op andere momenten discriminatie ervaren (11, gelijk aan 85%). Zo zegt bijna twee vijfde van de dertien respondenten (5, gelijk aan 38%) discriminatie door instanties en in de openbare ruimte te ervaren. Ook ervaren vier respondenten (31%) discriminatie bij het zoeken naar werk en ervaren twee respondenten (gelijk aan 15%) discriminatie in het onderwijs.

Algemene perceptie van discriminatie op de woningmarkt

Van de 36 respondenten die vermoeden te zijn gediscrimineerd bij het zoeken naar een huurwoning, denkt het merendeel van de respondenten (29, gelijk aan 81%) dat discriminatie door particuliere verhuurders vaak voorkomt. Met name respondenten die denken vanwege hun etnische achtergrond gediscrimineerd te zijn bij het zoeken naar een huurwoning zijn deze mening toegedaan (23, gelijk aan 88%). Iets meer dan een kwart van de 36 respondenten (6, gelijk aan 17%) denkt dat discriminatie door particuliere verhuurders soms voorkomt.⁶¹ De dertien respondenten die niet denken te zijn gediscrimineerd bij het zoeken naar een huurwoning of niet zijn afgewezen, denken hier vergelijkbaar

⁶¹ Eén respondent heeft ingevuld dat dit nooit voorkomt. Vermoedelijk is dit een vergissing, want deze Poolse respondent, die de Nederlandse taal mogelijk beperkt beheerst, heeft ingevuld dat hij discriminatie ervaart vanwege zijn fysieke beperking bij het zoeken naar een sociale huurwoning.

over. Acht van hen vermoeden dat discriminatie door particuliere verhuurders vaak voorkomt en de overige vijf dat dit soms gebeurt.

De respondenten blijken een iets minder negatief beeld te hebben van het voorkomen van discriminatie door woningcorporaties. De respondenten die vermoeden te zijn gediscrimineerd bij het zoeken naar een huurwoning denken dat deze vorm van discriminatie vaker voorkomt dan respondenten die geen discriminatie hebben ervaren bij het zoeken naar een huurwoning. Van de 36 respondenten die vermoeden te zijn gediscrimineerd, denkt twee derde dat discriminatie door woningcorporaties vaak voorkomt terwijl van de 13 respondenten die niet zijn afgewezen of gediscrimineerd slechts 23% dit denkt.

Ervaringen van respondenten buiten de selectie

Een aantal respondenten dat buiten de selectie valt, deelt nog andere argumenten voor hun vermoeden van discriminatie dan de respondenten uit de selectie. Deze respondenten vallen buiten de selectie omdat zij geen woning zoeken in de omgeving van Rotterdam, een koopwoning zoeken of omdat zij de vragenlijst niet volledig hebben ingevuld. Eén van deze respondenten heeft de indruk dat zij wordt ontmoedigd als zij interesse toont in een woning: 'Soms werd er op voorhand al verteld: weet je wel hoe duur deze woning is? Kun je het wel betalen?' Een ander schrijft de procedures bij vrijesectorhuurwoningen niet transparant te vinden en de ervaring te hebben sneller een uitnodiging te krijgen bij het gebruik van een andere naam. Een respondent die een koopwoning zoekt in Rotterdam heeft ook de indruk dat haar naam veel invloed heeft op de mogelijkheden: 'Zodra ik mijn achternaam gaf, kreeg het gesprek een andere wending. En binnen een uur werd ik gebeld dat de woning helaas niet beschikbaar was. Heel vreemd.' Tenslotte valt op dat één andere respondent juist aangeeft te maken te hebben gehad met positieve discriminatie vanwege haar witte/Nederlandse etnische achtergrond. Deze respondent vertelt dat zij en haar man en dochter (naar eigen zeggen wit en hoogopgeleid) tijdens hun zoektocht naar een huurwoning regelmatig impliciet opmerkingen kregen waaruit bleek dat zij 'gewilde huurders' waren, nog voordat zij überhaupt iets hadden gezegd. Zo hadden zij een huurwoning via een makelaar gekregen met de woorden: 'Jullie zijn zo'n leuk gezinnetje, ik gun de woning aan jullie!'

6. Resultaten interviews: analyse discriminatie-ervaringen op grond van migratieachtergrond

In dit hoofdstuk beschrijven we de resultaten van de interviews met respondenten die ervaren en/of vermoeden dat zij worden gediscrimineerd vanwege hun migratieachtergrond door makelaars en verhuurders in Rotterdam. In dit en in eerder onderzoek komt duidelijk naar voren dat met name discriminatie vanwege etniciteit regelmatig wordt ervaren. Het grootste deel van de interviews gaat dan ook over discriminatie-ervaringen op deze grond. Hieronder bespreken we de kenmerken van de respondenten, de verschillende discriminatie-ervaringen van respondenten, hun reacties op ervaren of vermoede discriminatie, de individuele impact van discriminatie-ervaringen en de strategieën die respondenten inzetten om toch een woning te vinden.

Kenmerken respondenten

De analyse van discriminatie-ervaringen van woningzoekenden met een migratieachtergrond is gebaseerd op de ervaringen van negen respondenten. Voor dit onderdeel van het onderzoek zijn in totaal acht respondenten geïnterviewd over ervaringen en/of vermoedens van discriminatie op basis van etniciteit bij woningverhuur. Voor de interviews is gezocht naar respondenten die in de afgelopen twee jaar op zoek waren of zijn naar een huurwoning in Rotterdam. Dit geldt voor zes van de geïnterviewde respondenten die discriminatie (hebben) ervaren vanwege etniciteit. Twee respondenten zijn geïnterviewd over discriminatie-ervaringen die maximaal vier jaar geleden plaatsvonden. Daarnaast is in de analyse de reactie meegenomen van één respondent die de afgelopen twee jaar zocht naar een huurwoning in Rotterdam en haar ervaringen zeer uitgebreid heeft beschreven in de digitale vragenlijst die voor dit onderzoek is uitgezet.⁶²

Twee van de negen respondenten zoeken of zochten naar een sociale huurwoning en zeven respondenten zoeken of zochten (met name) naar een particuliere huurwoning. Er zijn zeven vrouwen en twee mannen geïnterviewd. De respondenten zijn geboren tussen 1968 en 1999. Op één na zijn de respondenten tussen de 20 en 40 jaar oud. Vijf respondenten zijn geboren in Nederland en drie respondenten zijn in een ander land geboren. Respondenten hebben de volgende etnische achtergronden: Nigeriaans, Surinaams, Marokkaans, Turks en Kameroens. Alle geïnterviewde respondenten hebben de Nederlandse nationaliteit. Vijf respondenten hebben een hbo-opleiding afgerond of zijn hiermee bezig, twee respondenten een mbo-opleiding, één respondent is wetenschappelijk opgeleid en voor één respondent is het voortgezet onderwijs de hoogst afgeronde opleiding. Bij zeven respondenten is de bron van hun hoofdinkomen werk in loondienst. Eén respondent leeft van een inkomen uit werkzaamheden als zelfstandige zonder personeel en één uit studiefinanciering. Vijf respondenten hebben een huishoudinkomen dat lager is dan de inkomensgrens voor sociale huurwoningen van € 40.024 bruto per jaar en vier respondenten een inkomen dat hoger is. Drie respondenten zoeken of zochten een woning met een partner, drie alleen, twee met één of twee kinderen en één met een partner en kinderen.

De respondenten zoeken op verschillende manieren naar een huurwoning: via advertenties op internet op websites als WoonnetRijnmond, Pararius, Marktplaats, Funda, via sociale media, door familie, vrienden en bekenden te vragen het door te geven als er een geschikte woning wordt aangeboden en soms door het inschakelen van een huurmakelaar(skantoor). Een aantal respondenten noemt in de context van de zoektocht naar een huurwoning dat mensen van wie de ouders en/of zichzelf niet in Nederland geboren zijn over het algemeen minder kennis hebben over hoe je in Nederland effectief kunt zoeken naar een huurwoning. Dit verkleint hun kansen op het vinden van een geschikte

⁶² In de analyse van de vragenlijst zijn haar gegevens ook meegenomen. De voorbeelden van toelichtingen van respondenten in de tekst over de analyse van de vragenlijst zijn afkomstig van andere respondenten.

huurwoning. Zo wist één Nigeriaans-Nederlandse respondent bijvoorbeeld niet dat je ook een makelaar kunt inschakelen voor het zoeken naar een huurwoning (dus niet alleen een koopwoning).

Discriminatie-ervaringen van respondenten

Openlijke discriminatie door verhuurders en makelaars komt weinig voor. Vermoedelijk weten de meeste makelaars en verhuurders dat discriminatie wettelijk verboden is. Als zij toch willen discrimineren geeft het toewijzingsproces, dat vaak zeer ontransparant is, hen voldoende ruimte om dit te doen zonder dit openlijk te communiceren.⁶³ Slechts één respondent heeft te maken gekregen met openlijke discriminatie. Haar ervaringen vonden vier jaar geleden plaats. Deze wo-opgeleide Turks-Nederlandse respondent was samen met haar vriend op zoek naar een particuliere huurwoning in Rotterdam. Zij zijn allebei in Nederland geboren en getogen, maar hebben een naam die niet Nederlands klinkt. De eerste keer dat de respondent dacht dat zij werden gediscrimineerd, was toen zij van de makelaar de volgende toelichting kreeg op de afwijzing voor een woning in Charlois:

Hij zei: Vanuit de gemeente is er de wens om bepaalde bevolkingsgroepen hier niet meer te plaatsen, vanwege de demografische verdeling. Er waren al te veel mensen met een migrantenachtergrond, dus wij mochten daar niet komen wonen. Qua inkomen pasten wij prima. We hadden allebei een baan en zaten niet meer in de proeftijd, dus we konden het betalen. Maar wij hadden een migrantenachtergrond en daarvan waren al te veel mensen in die wijk.

Hierna kregen zij opnieuw te maken met openlijke discriminatie. De respondent en haar vriend zochten verder en werden opnieuw afgewezen voor een huurwoning die zij graag wilden hebben. De redenen die de makelaar hiervoor gaf, riepen toen al vragen bij hen op. De betreffende woning werd een maand later weer aangeboden en de respondent reageerde (opnieuw) per mail op de woning. Toen zij geen reactie kreeg, belde zij de makelaar op, die vrijwel meteen zei: 'Deze woning wordt verhuurd door een particuliere verhuurder en hij wil niet verhuren aan buitenlanders.'

De openlijke discriminatie die deze respondent heeft ervaren lijkt een uitzondering. Vaak is er bij respondenten enige twijfel of er sprake is van discriminatie door makelaars en verhuurders. Het is dan de combinatie van verschillende ervaringen die maakt dat zij er na verloop van tijd van overtuigd raken dat zij worden gediscrimineerd. Enkele respondenten noemen in hun onderbouwing ook het ondoorzichtige selectieproces waarbinnen volgens hen ruimte is voor discriminatie. Zij noemen bijvoorbeeld dat er regelmatig om een foto wordt gevraagd en dat je als woningzoekende over het algemeen totaal geen inzicht krijgt in de wijze waarop afwegingen worden gemaakt. Precies de vinger leggen op door wie en waarom er wordt gediscrimineerd kunnen respondenten hierdoor niet. Dat maakt het juist zo lastig, legt een hbo-opgeleide Marokkaans-Nederlandse respondent uit, met een hoog inkomen uit loondienst, die samen met haar partner en kinderen een woning zocht:

Aan ons inkomen ligt het niet. We waren ook bereid om steeds meer aan een woning uit te geven. Ik weet niet of het een persoonlijk iets is of beleid, maar dat het niet klopt is evident. Dat die ruimte in ieder geval gegeven wordt om dit soort taferelen uit te halen [discrimineren op basis van etniciteit]. Aan ons inkomen ligt het echt niet, want alleen op mijn inkomen konden we die woningen betalen. En dan voel je wel dat er verschil wordt gemaakt tussen de Rotterdammers. Dus dat er ergens... uitgeschreven zal het niet zijn... maar dat er ergens beleid is waarin staat dat bepaalde groepen minder welkom zijn.

Zij en een paar andere respondenten noemen de discriminerende aspecten van het gemeentebestuur dat is gericht op gentrificatie. Het valt hen op dat er op grote schaal sociale huurwoningen worden

⁶³ Andriessen, I. en K. Wittebrood (2021).

gesloopt en worden vervangen door duurdere huur- of koopwoningen, waarbij het vaak bewoners met een migratieachtergrond zijn die moeten verhuizen en bewoners zonder migratieachtergrond die in de nieuwe woningen trekken. Een Nigeriaans-Nederlandse respondent die is opgegroeid in een dorp in de omgeving van Rotterdam benadrukt hoe discriminerend hij dit vindt:

Ik vind het eigenlijk heel makkelijk om te zeggen dat er discriminatie plaatsvindt door makelaars en verhuurders. Het zijn vaak de gemeenten die buurten slopen waar meer achterstanden zijn, meer betaalbare woningen, waar bepaalde mensen wonen, want dat hangt samen met hun inkomen. Wij hebben dat bijvoorbeeld hier in het dorp meegemaakt. Er was een buurt waar een goede combinatie was van verschillende culturen. En natuurlijk, die mensen hadden altijd een beetje bonje en het was wat luidruchtiger dan aan de andere kant van het dorp waar villa's stonden, maar het was wel een leuke buurt. Ik vind de sloop van zo'n buurt ook een vorm van discriminatie, want de gemeente weet heel goed dat als ze die huizen slopen en er nieuwe huizen bouwen, dat er een ander soort mensen gaat wonen. De mensen die daar woonden zijn vaak niet in staat om in een nieuwbouwwoning te gaan wonen, want dat kost meer. Van die oude buurt is niets meer over, want nu wonen daar voornamelijk witte mensen. Ik geloof echt dat dit bewust gebeurt. Dus ik vind dat eigenlijk een grotere vorm van discriminatie in vergelijking met een makelaar die iemand niet toelaat. De gemeente doet het op grotere schaal.

Omdat deze analyse niet is gericht op het beleidsniveau, maar op concreet ervaren discriminatie door makelaars en verhuurders, gaan wij verder niet in op het gemeentebeleid. Belangrijk om te benadrukken is dat er in de ervaringen van respondenten verschillende aanwijzingen zitten dat er een duidelijke samenhang is tussen beleid en het handelen van makelaars en verhuurders.

Alle respondenten hebben meegemaakt dat zij aan de voorwaarden voor een woning voldeden en werden afgewezen. In veel gevallen waren er dan meerdere kandidaten en hebben de respondenten geen idee welke afwegingen er zijn gemaakt. Over het algemeen roept dit geen gevoel van discriminatie op. Respondenten vermoeden wel discriminatie wanneer hun ervaringen overeenkomen met een patroon dat in eerder onderzoek en in de ervaringen van respondenten van de vragenlijst naar voren komt. Het patroon is als volgt: de woning is beschikbaar, de woningzoekende voldoet aan de voorwaarden en krijgt van de makelaar te horen dat alles in orde zal komen. Vervolgens hoort de woningzoekende niets meer en/of wordt totaal onverwacht afgewezen. Vermoedelijk wordt een leugen gebruikt bij de afwijzing, want de kandidaat-huurder voldoet aan de voorwaarden die eerder zijn gecommuniceerd en de precieze reden voor de afwijzing blijft onduidelijk. Vijf respondenten hebben één of meerdere ervaringen die passen in dit patroon, zowel in contact met particuliere als sociale verhuurders. Zo past het voorbeeld van de respondent die openlijk werd gediscrimineerd in dit patroon. In eerste instantie werd zij afgewezen met een leugen en pas toen zij vasthoudend was, kreeg zij te horen dat de verhuurder bewust discrimineerde. Ook de Marokkaans-Nederlandse respondent die in het citaat hierboven haar vermoedens toelicht, heeft meerdere keren een soortgelijke ervaring gehad. Zij vertelt over de eerste keer dat zij dit meemaakte:

Wij hadden op een woning in het centrum gereageerd en wij waren het geworden. Wij waren de enige kijkers. Degene die met ons bezichtigde, zei: "Als jullie willen dan hebben jullie de woning." Dus wij dachten dat we de woning hadden. Maar toen we onze gegevens op hadden gestuurd, was het ineens van: er wordt naar een afspiegeling gekeken en werden er allemaal van die vage argumenten gebruikt. Dat je niet gelijk kunt zeggen: het is discriminatie. Maar het is gewoon heel raar als je feitelijk wordt afgewezen... op basis van welke gronden? Niet op basis van inkomen, want de papieren waren in orde. Dan kan het alleen op basis van afkomst zijn, want alle feitelijke zaken waren in orde. Dat was heel raar.

Ook een laagopgeleide Surinaams-Nederlandse respondent met twee kinderen, die op zoek was naar een sociale huurwoning, vermoedt dat zij op basis van haar huidskleur is afgewezen voor een woning. Zij was nummer 1 op de lijst voor de woning in een kleine gemeente onder de rook van Rotterdam. Zij dacht dat zij de woning zou krijgen, maar werd telefonisch afgewezen met de volgende toelichting van de verantwoordelijke medewerker: 'Ik denk niet dat je de woning kunt betalen, omdat je voor deze woning geen huursubsidie krijgt.' De respondent werkt als zelfstandige en van een jaar ontbraken haar jaarcijfers omdat zij in het buitenland was, maar zij is ervan overtuigd dat haar huidskleur bepalend is geweest voor de afwijzing:

Ze wilde het mij gewoon niet geven. Omdat ze mijn foto had gezien, want daarvoor moest ik alleen die papieren sturen. Pas nadat ik een kopie van mijn paspoort had gestuurd, kreeg ik te horen: je kan het niet betalen. Want dat ziet ze kennelijk op mijn voorhoofd geschreven staan. Het is echt niet normaal.

Opvallend is dat het in deze gevallen die passen binnen het patroon niet alleen gaat om kleine particuliere verhuurders (met 1 tot 9 woningen in bezit) die naar verwachting sneller zullen discrimineren om risico's te vermijden omdat zij (financieel) kwetsbaarder zijn dan grote(re) verhuurders. In ten minste twee gevallen gaat het om nieuwbouwwoningen die werden aangeboden door grote verhuurders met een breed aanbod van sociale, particuliere en koopwoningen. Kandidaten die vermoedelijk op basis van hun etniciteit zijn afgewezen voor een nieuwbouwwoning van een grote verhuurder vermoeden dat het gaat om bepaald beleid vanuit de gemeente en/of de verhuurders. Soms verwijzen makelaars hier ook naar (zoals in bovenstaande citaten over afwijzingen voor een woning in Charlois en in Centrum).

Twee andere respondenten hebben ervaren dat witte woningzoekenden die zij kennen, werden voorgetrokken bij het toewijzen van woningen. Beide respondenten stonden op een wachtlijst voor woningen die werden aangeboden door een grote verhuurder, net als een bekende die lager op de lijst stond. Hoe hoger je op de lijst stond, hoe eerder je een beschikbare woning toegewezen zou krijgen. De witte bekenden van beide respondenten kregen echter een woning toegewezen en zij hoorden niets van de verhuurder. Een mbo-opgeleide Surinaams-Nederlandse respondent met een inkomen uit loondienst, die al jaren op zoek is naar een sociale huurwoning voor haarzelf en haar kind, vertelt:

Je hebt ook nog clusterwoningen, dat betekent dat er een x aantal mensen op kunnen reageren. En elke keer als er een woning vrijkomt in de wijk - zeggen ze - bieden ze de woning aan de mensen op de ranglijst aan. Maar daar klopt ook helemaal niets van. Ik ben een keer op 43 geëindigd en een witte vriendin van mij stond boven de 100 op de lijst. En zij heeft nu een huis met een tuin en mij hebben ze nooit iets laten horen. Toen ik belde en die mevrouw van de woningbouw mogelijke redenen gaf waarvan ik wist dat die niet aan de orde waren, dacht ik: is dit dan het bewijs dat er echt wordt gediscrimineerd?

Ook respondenten die niet zo'n concrete ervaring hebben, zien wel om zich heen dat witte kennissen veel sneller een woning vinden dan zichzelf. Terwijl deze respondenten op allerlei manieren zoeken naar een woning en reageren op woningen waarvoor zij aan de voorwaarden voldoen. Respondenten ervaren dit zo vaak dat zij denken dat het geen toeval kan zijn. Zij zien het als een bevestiging dat makelaars en verhuurders discrimineren. Een hbo-opgeleide Nigeriaans-Nederlandse respondent met een inkomen uit loondienst, die samen met haar partner op zoek is naar een woning, vertelt:

Kortgeleden wilde een nieuwe collega uit de andere kant van het land in Rotterdam komen wonen. Hij heeft letterlijk binnen twee weken een huisje gevonden. En ik ben al een jaar aan het zoeken, hè. Dan denk ik: hoe is dat mogelijk? Hij heeft een

vergelijkbaar inkomen als ik. Dat zet je wel aan het denken. Ik heb geen bewijs dat ik zelf gediscrimineerd word, maar ik vind het wel heel grappig hoe dan een witte jongen binnen twee weken wel een huisje vindt in Rotterdam waar zogenaamd een wooncrisis is. En gewoon een hele mooie woning ook.

Een andere aanwijzing voor discriminatie die ook in vergelijkbaar onderzoek naar voren komt, is dat respondenten vaak geen reactie krijgen op hun mails of telefoontjes naar makelaars en verhuurders. Een Nigeriaans-Nederlandse respondent die een mbo-opleiding doet, vertelt:

Als ik reageerde was het heel vaak: geen reactie. Dat was het vooral. Dan kreeg ik geen antwoord op mijn mail. Ik reageerde soms wel twee of driedubbel, omdat ik dacht: dit is echt perfect voor mij. Maar ik hoorde gewoon niets terug.

Enkele respondenten zagen dan, opnieuw in lijn met ander onderzoek, dat de woning nog steeds werd aangeboden of opnieuw beschikbaar kwam. De Marokkaans-Nederlandse respondent die met haar gezin zocht naar een woning in het hogere huursegment wist in een specifiek geval zeker dat zij werd gediscrimineerd:

Regelmatig reageer ik op woningen en dan krijg ik geen reactie. Ik word niet uitgenodigd voor een bezichtiging, maar de woningen blijven nog wel een tijdje op de website staan. Bij één woning was het echt pijnlijk. Die werd al lang aangeboden en ik bleef de website checken. Toen kwam er op een gegeven moment een 'eerste maand gratis'-actie, terwijl ik gewoon op die woning had gereageerd. Dus ik word niet uitgenodigd en zij zijn actief op zoek naar andere mensen. Klaarblijkelijk had dus niemand gereageerd, maar ik wel, en dan zijn ze zelfs bereid om een maand gratis te geven voor iemand anders.

Geen van de respondenten heeft in Rotterdam zelf een praktijktest gedaan om te onderzoeken of er bij non-respons sprake zou kunnen zijn van discriminatie. Eén Nigeriaans-Nederlandse respondent heeft een aantal jaar eerder wel een soort praktijktest gedaan toen zij op zoek was naar een kamer in een andere stad. Zij kreeg nul reacties op haar oproep op pagina's voor woningzoekenden op sociale media. Toen een witte vriendin precies dezelfde post plaatste, stroomden de reacties binnen enkele minuten binnen. Dit vond zij een hele nare ervaring, die haar vermoeden versterkt dat er ook in Rotterdam wel gediscrimineerd zal worden.

Verder hebben drie respondenten discriminatie ervaren tijdens één of meerdere bezichtigingen. Zij werden niet openlijk gediscrimineerd, maar het viel hen op dat witte kandidaten veel meer positieve aandacht kregen van de aanwezige makelaar dan zijzelf en eventuele andere kandidaten van kleur. Als zij een vraag stelden werd er kortaf gereageerd en er werden soms zelfs kritische vragen gesteld over het al dan niet voldoen aan de voorwaarden. Een alleenstaande hbo-opgeleide Marokkaans-Nederlandse respondent met een bovenmodaal inkomen uit loondienst voelde zich zeer gediscrimineerd toen zij tijdens een bezichtiging onverwachts door de makelaar werd uitgesloten als kandidaat:

De makelaar sprak zeer uitgebreid met de witte kandidaten. Met een stel praatte ze zeker 20 minuten. Het opvallende was dat het stel de woning niet wilde vanwege de kindonvriendelijke trappen, maar ik hoorde hoe de makelaar uit zichzelf aanbood dat het complex 154 woningen heeft en dat ze hen zou benaderen als er een andere geschikte woning zou vrijkomen. Ze had hun dossier en het zou goed komen. Toen de Poolse meneer aan haar vroeg op welk nummer hij stond en dat hij geïnteresseerd was in de woning hoorde ik de makelaar tegen hem zeggen dat hij op nr. 9 stond en dat het geen zin had om zijn dossier in te dienen. De makelaar was kortaf en klonk bot, heel anders dan bij het Nederlandse stelletje. Ik liep toen naar haar toe en wilde mijn

interesse voor de woning kenbaar maken. De makelaar vroeg mij daarop heel serieus of ik de woning wilde, wat ik vreemd vond aangezien ik dit al had aangegeven. Ze keek in haar mapje en vertelde dat ik op nr. 6 stond. Ik vond dit vreemd en geloofde het niet, omdat ik direct na de plaatsing van de advertentie had gereageerd. Ik wilde, zoals de regels voorschreven, mijn dossier aan haar overhandigen. Het was immers een vereiste om een compleet dossier mee te nemen en deze in te dienen tijdens de bezichtiging. De makelaar weigerde!!! Ze gaf aan dat ze haar handen vol had met haar eigen mappen en nog een stuk moest lopen naar de auto, en dat het waarschijnlijk toch geen zin had.

In de literatuur over discriminatie bij woningverhuur komt naar voren dat verhuurders ook kunnen discrimineren door extra eisen te stellen aan een kandidaat-huurder met een migratieachtergrond. Zij doen dit vermoedelijk om de kandidaat-huurder te ontmoedigen. Slechts één Kameroens-Nederlandse respondent heeft hier een concreet voorbeeld van gegeven. Toen hij op 18-jarige leeftijd naar een kamer zocht, werd de borg ineens verdubbeld. Een witte vriend die een kamer huurde bij dezelfde aanbieder had 500 euro betaald, wat ook in de advertentie stond, en hijzelf moest ineens een borg betalen van 1000 euro. Hij denkt dat dit gebeurde met als doel hem ervan te weerhouden de kamer te accepteren. Een mogelijke verklaring voor het feit dat het patroon van extra eisen stellen niet vaak voorkomt onder Rotterdamse respondenten is dat zij al eerder in het selectieproces worden uitgesloten, bijvoorbeeld door niet op hun mails te reageren of door de eisen die in een advertentie worden gesteld. Het valt een alleenstaande hbo-opgeleide Nigeriaans-Nederlandse respondent met een inkomen uit loondienst, die langdurig zeer actief op zoek was naar een huurwoning voor zichzelf, op dat er bij een relatief betaalbare woning vaak een zeer hoge borg wordt gevraagd (bijvoorbeeld 3000 euro borg voor een woning met een huurprijs van 700 euro). Zij vraagt zich af of deze eis bedoeld is om mensen met een migratieachtergrond, die vaak geen vermogende ouders hebben die hen financieel kunnen ondersteunen, uit te sluiten. Zij signaleert ook nog een andere manier waarop mensen met een migratieachtergrond worden ontmoedigd om op een woning te reageren: in woningadvertenties op sociale media staat regelmatig 'no internationals', wat op verschillende manieren geïnterpreteerd kan worden.

Reacties op discriminatie-ervaringen

Zoals hierboven is beschreven, hebben respondenten over het algemeen (sterke) vermoedens en geen bewijzen dat discriminatie een rol speelt bij de toewijzing van huurwoningen in Rotterdam. Meestal zorgt een optelsom van ervaringen ervoor dat de indruk ontstaat dat zij worden gediscrimineerd door makelaars en/of verhuurders. Door het gebrek aan bewijs kunnen respondenten weinig doen om iets aan de situatie te veranderen. Geen enkele respondent heeft dan ook melding gedaan van discriminatie. In de concrete situaties waarin respondenten sterke aanwijzingen hadden dat een afwijzing onrechtmatig was, ondernemen zij logischerwijs het vaakst actie. Een aantal respondenten kiest in die situatie(s) voor een actieve copingstrategie, maar dit doen zij niet allemaal.

De Turks-Nederlandse respondent die te maken kreeg met directe discriminatie door een verhuurder via een makelaar ('deze verhuurder wil niet verhuren aan buitenlanders'), reageerde op een passieve manier en koos (bewust of onbewust) voor vermijding. Zij legt uit:

Ik was toen zo flabbergasted, dat ik gewoon zei: 'Oh, oké, ik hoor het graag als er andere woningen zijn.' En dat was toen het einde van het gesprek. Naderhand besepte ik pas dat het echt best wel gek was dat dat de reden was dat we niet in aanmerking konden komen voor die woning, want we voldeden aan alle eisen. Daarna waren we het eigenlijk wel heel erg zat om iets te zoeken in Rotterdam, dus toen zijn we in Schiedam gaan zoeken. Die ervaring was een beetje de laatste druppel.

Terugkijkend vindt deze respondent dat zij haar discriminatie-ervaring ergens had moeten melden. Maar zij vertelt dat zij en haar vriend op dat moment veel stress hadden, omdat zij op korte termijn

haar woning uit moest, en volledig gefocust waren op het vinden van een woning. Daarbij denkt ze dat zij vier jaar geleden ook niet wist dat je discriminatie kon melden.

Een alleenstaande Marokkaans-Nederlandse respondent beschrijft ook dat zij 'verdwaasd' was op het moment dat zij door een makelaar werd gediscrimineerd. De makelaar weigerde haar dossier in ontvangst te nemen tijdens een bezichtiging en sloot haar zo uit als kandidaat voor de woning. Haar eerste reactie was weglopen uit de situatie. (Pas later koos zij alsnog voor een actieve copingstrategie en diende een uitgebreide klacht in bij de verhuurder.) Twee mannelijke Nigeriaans-Nederlandse en Kameroens-Nederlandse respondenten kiezen vrij standaard voor een vermijdende strategie. Als zij vermoeden te maken te hebben met discriminatie, kiezen zij ervoor om zich terug te trekken uit de situatie. Eén van hen is zelfs tijdelijk gestopt met zoeken om 'te voorkomen' dat hij 'nog meer momenten van discriminatie' zou ervaren en last zou krijgen van de gevoelens die dit bij hem oproept. Twee respondenten besloten uiteindelijk om een woning te zoeken buiten Rotterdam, wat ook een vorm van vermijding is.

Wanneer het voor respondenten duidelijk was dat makelaars en/of verhuurders afweken van de gebruikelijke toewijzingsprocedure, kozen de meesten voor een actieve copingstrategie. Zij namen dan telefonisch contact op en vroegen om toelichting. Dit deden de twee respondenten die op een lijst stonden voor een woning, waarna zij ontdekten dat een witte bekende die lager op de lijst stond een woning toegewezen had gekregen. Dit leverde echter geen duidelijke verklaring op, waarna zij zich allebei neerlegden bij de situatie. Drie andere respondenten die op nummer 1 stonden voor een woning, aan de eisen voldeden en deze toch niet kregen toegewezen, hebben een klacht of bezwaar ingediend bij de verhuurder. Zij kozen hiermee voor een polariserende en/of confronterende strategie. De Surinaams-Nederlandse alleenstaande moeder legde zich er vrij snel bij neer dat het indienen van een bezwaar bij de woningcorporatie niets opleverde. Maar de twee hoogopgeleide Marokkaans-Nederlandse respondenten die voor de tweede of derde keer meemaakten dat zij totaal onverwacht werden afgewezen, besloten om de gang van zaken aan te vechten. Eén van hen kreeg de eerste keer dat zij dit deed een toelichting die haar vermoeden dat zij werd gediscrimineerd alleen maar bevestigde:

Na die afwijzing was ik echt over de zeik en heb ik gebeld en gezegd: ik wil nu iemand spreken van het management, die uitlegt hoe dit werkt. Ik voldoe aan alle eisen [en ik sta op nummer 1], waarom ben ik het niet geworden? Nou, lang verhaal kort, kwam het erop neer dat zij aangaven dat zij bij vrijesectorwoningen mogen beslissen wie een woning krijgt toegewezen en dat zij niet transparant hoeven te zijn over de afweging die zij hebben gemaakt. Zij zeiden gewoon: 'Het kan zijn dat jij de eerste was en dat we toch iemand anders hebben gekozen en we hoeven daar geen reden voor op te geven. Dit is dus het beleid. Eigenlijk gaven ze gewoon aan: 'Het is heel subjectief, wij bepalen wie hier komt wonen.'

Toen zij dit nog eens meemaakte, heeft ze opnieuw gebeld en benadrukt dat zij 'de onderste steen boven zou halen'. Ook de andere respondent heeft na zo'n ervaring telefonisch gecommuniceerd dat zij zich niet bij de beslissing zou neerleggen en bewijs zou verzamelen dat er niet rechtmatig was gehandeld. Opvallend en een mogelijke bevestiging dat er sprake was van discriminatie is dat beide respondenten vervolgens geen werk hoefden te maken van de klachtenprocedure. De één kreeg de betreffende woning alsnog toegewezen en de ander kreeg een vergelijkbare woning aangeboden. Een actieve copingstrategie die een groot deel van de respondenten inzet, is het zoeken van steun bij bekenden. Tenminste vijf respondenten delen hun ervaringen bijvoorbeeld met andere woningzoekenden en met vrienden. De helft van de respondenten geeft hierbij wel aan dat discriminatie een onderwerp is waarover zij niet veel praten, ook al weten zij dat ook anderen hiermee te maken krijgen. Redenen die zij hiervoor noemen zijn dat zij met vrienden liever praten over 'luchtigere' onderwerpen en dat dit soort ervaringen niet passen bij hun zelfbeeld van succesvolle

Rotterdammer/Nederlander. Tenslotte zetten respondenten door deel te nemen aan dit onderzoek (indirect) de actieve strategie hervormen in. Zij willen bijdragen aan de aanpak van discriminatie bij woningverhuur, omdat zij vinden dat er (hoognodig) verandering moet komen en het wel of niet hebben van een migratieachtergrond geen rol zou moeten spelen bij de toewijzing van huurwoningen.

Impact van discriminatie-ervaringen

Respondenten die binnen een bepaalde tijd een woning moesten vinden en hier vermoedelijk onder invloed van discriminatie niet in slaagden, ervoeren veel stress. Twee respondenten hadden te maken met deze tijdsdruk en een andere respondent had door persoonlijke omstandigheden geen eigen woonruimte. Zij vertellen dat zij in die periode zeer gefocust waren op het vinden van een geschikte woning. Andere geïnterviewde respondenten hadden al woonruimte en stonden minder onder druk bij het zoeken. In een aantal gevallen was er wel sprake van een financiële druk om een nieuwe woning te vinden, omdat de woonlasten van de huidige woning te hoog waren om langdurig te kunnen betalen. In onderzoek komt naar voren dat juist de twijfel over of er wel of geen sprake is van discriminatie veel mentale energie kost, omdat mensen niet weten waar ze aan toe zijn. De Marokkaans-Nederlandse respondent met een gezin beschrijft de onzekerheid die vermoedens van discriminatie bij woningverhuur met zich meebrengt:

Er worden zulke hoge eisen gesteld en mensen bepalen dan over jouw lot, zonder dat je ergens op kunt terugvallen. Je kunt niks. Dat maakt best wel onzeker ook. Het is niet makkelijk om in Rotterdam een woning te vinden.

Bij haar en een aantal andere respondenten leidt deze afhankelijkheid tot gevoelens van machteloosheid.

Wanneer respondenten in een specifieke situatie het idee of de zekerheid hadden gediscrimineerd te worden, riep dit bij allemaal ook boosheid op. Zeker respondenten die in Rotterdam zijn geboren ervaren het als zeer onrechtvaardig dat zij geen woning kunnen vinden in de stad. De respondent die direct werd gediscrimineerd en vervolgens een woning ging zoeken in Schiedam beschrijft het verschil tussen haar en haar vriend: 'Mijn vriend werd naderhand heel boos. Hij dacht op een gegeven moment: ik ben opgegroeid in Rotterdam, waarom kan ik geen woning vinden hier?!' Positief aan gevoelens van boosheid is dat die kunnen aanzetten tot actie. De twee respondenten die besloten werk te maken van een afwijzing die zij als discriminerend ervoeren, noemen dat hun boosheid over de onrechtvaardige gang van zaken een stimulans was om de situatie niet te accepteren. Na of gelijktijdig met de gevoelens van boosheid ervaren de meeste respondenten gevoelens van teleurstelling. Het ervaren of vermoeden van discriminatie doet pijn. In de woorden van een hbo-opgeleide Nigeriaans-Nederlandse respondent: 'Als mensen niet verder kijken dan mijn kleur, is dat gewoon pijnlijk. Ze geven mij geen kans.'

Alle respondenten ervaren naast discriminatie bij het zoeken naar een huurwoning in meer of mindere mate ook discriminatie in andere situaties. Respondenten vertellen dat zij onder andere discriminatie ervaren bij het zoeken naar werk, op de werkvloer, in het onderwijs en op straat. Enkele zwarte respondenten zeggen dat zij zich niet meer laten raken door discriminatie en racisme in het dagelijks leven. Zij hebben hier zo vaak mee te maken gekregen dat het in de woorden van één van hen is 'genormaliseerd'. Een Surinaams-Nederlandse alleenstaande moeder die zocht naar een sociale huurwoning legt dit uit: 'Je let er niet meer op en stoort je er niet meer aan. Dat is alles wat je kunt doen. Anders word je gek. Dan kun je alleen maar boos worden, en dat is zonde.' Een Nigeriaans-Nederlandse studerende respondent vertelt dat hij inmiddels weet dat racisme niets over hemzelf zegt: 'Daarom doet het me ook niet zoveel meer. Vroeger wel heel erg, toen ging ik denken: is er iets mis met mij ofzo? Maar tegenwoordig heb ik dat niet meer.'

Strategieën om toch een woning te vinden

Respondenten blijven grotendeels zoeken naar een woning op de gebruikelijke manieren. Zeker respondenten die op zoek zijn naar een sociale huurwoning hebben geen keus dan op de reguliere manier te blijven reageren in de hoop dat hun zoektocht op een gegeven moment toch een woning oplevert. In de verhalen van respondenten die zoeken naar een particuliere huurwoning komt naar voren dat zij de verbindende copingstrategie inzetten om daarmee discriminatie in de vorm van non-respons te proberen te voorkomen. Een aantal respondenten dat accentloos Nederlands praat, vertelt dat zij bewust telefonisch contact opnemen met makelaars in plaats van mailen. Daarmee denken zij de kans te vergroten dat zij een woning mogen bezichtigen. Een Nigeriaans-Nederlandse vrouwelijke respondent die in een callcenter heeft gewerkt, legt uit:

Toen zeiden mensen altijd van: wat praat je goed Nederlands of ABN of je hebt geen sterk accent. Dat vinden ze dan fijn. En dat maakt het voor de mensen wat toegankelijker ofzo. Terwijl als ze alleen een foto van mij zouden zien en niet mijn stem zouden horen, dan komen er allerlei soorten vooroordelen naar voren. En dat is hetzelfde in contact met makelaars. Dus als ik een organisatie die woningen verhuurt spreek dan wordt mijn kans ietsje vergroot. Maar als ik ze niet spreek en alleen een formulier moet invullen of een foto moet sturen met een motivatie, dan hoor ik of helemaal niks terug of ik word niet uitgenodigd.

Verder vertellen de meeste respondenten dat zij via bekenden in contact proberen te komen met verhuurders. Vrienden of kennissen bevelen hen dan aan als huurders, soms als nieuwe huurders voor de woning van die contacten, en dan lukt het vaker om ertussen te komen. Daarnaast zegt één mannelijke respondent dat hij van plan is om bij het zoeken naar een volgende huur- of koopwoning te gaan reageren met de Nederlands klinkende naam van zijn vriendin. Tenslotte hebben twee respondenten in reactie op sterke vermoedens van discriminatie de confronterende copingstrategie ingezet, zoals hierboven is beschreven. Tot hun eigen verbazing bleek dit een succesvolle manier om alsnog een woning toegewezen te krijgen.

7. Resultaten interviews: voorbeelden discriminatie-ervaringen op andere gronden

In dit hoofdstuk bespreken we de discriminatie-ervaringen van respondenten die discriminatie ervaren op een andere grond dan etniciteit. Er zijn slechts een aantal respondenten geïnterviewd die discriminatie ervaren op andere gronden: twee over discriminatie op grond van fysieke beperking, één over discriminatie vanwege een psychische kwetsbaarheid en één over discriminatie op grond van seksuele oriëntatie. Vanwege het kleine aantal interviews is het niet mogelijk om deze interviews apart te analyseren. Om toch enig inzicht te geven in de discriminatie-ervaringen van deze respondenten beschrijven wij hun ervaringen hieronder.

Voorbeelden discriminatie-ervaringen vanwege fysieke beperking

Twee geïnterviewde respondenten ervaren indirecte discriminatie vanwege hun fysieke beperking. Het gaat in beide gevallen om witte vrouwen en de combinatie van inkomen en beperking is (op een zeer verschillende manier) bepalend voor hun mogelijkheden. Ook de samenstelling van het huishouden en leeftijd spelen in één geval een duidelijke rol.

De eerste respondent met een beperking is een witte hbo-opgeleide vrouw. Zij zit in een rolstoel. Zij is alleenstaand en leeft van een inkomen uit een uitkering. Haar sociale huurwoning wordt gerenoveerd en zij kan na renovatie niet terugkeren, omdat de huurprijs dan aanzienlijk hoger zal zijn (de sociale huurwoning wordt een vrijesectorhuurwoning). Zij heeft de urgentiestatus, maar slaagt er niet in om een sociale huurwoning te vinden die geschikt is voor haar als rolstoelgebruiker. Zij vroeg haar verhuurder (tevergeefs) om hulp bij het zoeken naar een geschikte woning, omdat woningcorporaties in advertenties niet alle informatie delen die voor rolstoelgebruikers noodzakelijk is om te beoordelen of een woning toegankelijk is of niet. Zij ervaart discriminatie op grond van haar beperking in combinatie met haar inkomen. Zij heeft verschillende woningen aangeboden gekregen, maar deze zijn niet geschikt voor iemand met een rolstoel. Bij alle aangeboden woningen zouden er een groot aantal aanpassingen gedaan moeten worden om deze toegankelijk te maken. De opsomming van aanpassingen is lang: onder andere het verhogen van de stoep voor het portiek, de buitendeur elektrisch maken, een aantal bellen lager plaatsen, de liftdeur langer open laten blijven, de galerij verbreden, een invalidenheuvel plaatsen voor de woning, de intercom verlagen, de gangen en deurposten in de woning verbreden en aanpassingen doen in de keuken, wc, badkamer en slaapkamer. Als rolstoelgebruiker heeft deze respondent een relatief grote woning nodig, alleen er worden geen geschikte woningen aangeboden met een huurprijs die zij kan betalen. Bij woningcorporaties betekent passend toewijzen dat kandidaat-huurders aan de inkomensvoorwaarden voldoen, waarbij geen rekening wordt gehouden met factoren zoals een beperking die iemands (financiële) mogelijkheden beïnvloeden. Er is tijdsdruk, want de woningcorporatie heeft haar laten weten dat zij haar woning binnen zes maanden moet verlaten. Ten tijde van het interview is zij al ruim vijf maanden aan het zoeken.

De tweede respondent met een beperking is een witte mbo-opgeleide vrouw, die samenwoont met haar partner en volwassen zoon. Zij werkt in loondienst. Deze respondent heeft een chronische ziekte en haar mobiliteit neemt in hoog tempo af. Zij heeft een scootmobiel nodig en een (trap)lift, maar dit is niet mogelijk in haar huidige woning. Zij ervaart discriminatie op grond van haar beperking, omdat het haar niet lukt om een nieuwe woning te vinden. Deze respondent heeft de indruk dat er geschikte woningen beschikbaar zijn, maar de uiteenlopende voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en/of een particuliere huurwoning zijn in haar

geval het knelpunt. Met het gezamenlijke inkomen van haar en haar vriend kunnen zij een vrijesectorhuurwoning betalen, alleen door een financiële schuld van haar vriend voldoen zij niet aan de voorwaarden. Voor een sociale huurwoning verdienen zij samen te veel. De respondent zou alleen wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar zij krijgt geen urgentiestatus omdat een chronische ziekte hier geen aanleiding voor is. Mocht zij wel kunnen reageren op een sociale huurwoning dan is een mogelijk knelpunt dat regelmatig alleen mensen van 55 jaar en ouder zonder thuiswonende kinderen in aanmerking voor woningen met een lift en ruimte voor een scootmobiel.

Voorbeeld discriminatie-ervaring vanwege psychische kwetsbaarheid

Een geïnterviewde respondent ervaart directe discriminatie vanwege haar psychische kwetsbaarheid. Het gaat om een witte vrouw, bij wie vermoedelijk haar inkomen uit een uitkering en alleenstaand moederschap naast haar beperking invloed hebben op haar ervaring.

De respondent met een psychische kwetsbaarheid is een witte mbo-opgeleide alleenstaande moeder. Zij leeft van een inkomen uit een uitkering. Deze respondent heeft een psychische kwetsbaarheid en als ondersteuning een assistentiehond. Zij heeft gereageerd op een sociale huurwoning die aan haar wensen voldoet en staat op nummer 1. Zij voldoet aan alle eisen om in aanmerking te komen voor de woning. Tijdens het intakegesprek met een woonconsulent van een kleinschalige woningcorporatie kreeg zij te maken met directe discriminatie. Nadat zij open was geweest over haar psychische problematiek weigerde de woningcorporatie om haar de woning toe te wijzen. De woonconsulent probeerde haar tijdens het intakegesprek met allerlei mogelijke praktische bezwaren te ontmoedigen om de woning te accepteren en vroeg om extra informatie over haar woonverleden en haar psychische kwetsbaarheid. De respondent was bang dat zij de woning niet zou krijgen als zij niet zou toestaan dat de woningcorporatie de aanvullende informatie kreeg. Daarom stemde zij in met het delen van de informatie. Ze heeft de indruk dat vooroordelen over haar problematiek bepalend waren voor de gang van zaken. Uiteindelijk kreeg zij de woning toch toegewezen.

Voorbeeld discriminatie-ervaring vanwege seksuele oriëntatie

Een geïnterviewde respondent ervaart directe discriminatie vanwege zijn seksuele oriëntatie en gender. Hij is zelf wit, maar zijn vriend is van kleur, en gezamenlijk ervaren zij ook discriminatie op grond van etniciteit.

De respondent die discriminatie ervaart vanwege zijn seksuele gerichtheid is een witte laagopgeleide man met een inkomen uit werk in loondienst. Hij zocht samen met zijn mannelijke partner, die een migratieachtergrond heeft, naar een particuliere huurwoning. Hij ervoer directe discriminatie omdat verhuurders tijdens telefonisch contact over een beschikbare huurwoning regelmatig zeggen dat zij alleen 'verhuren aan vrouwen' of hem (vermoedelijk) afwijzen vanwege zijn homoseksualiteit. Hij heeft één keer meegemaakt dat een particuliere verhuurder hem vroeg naar zijn partner en vervolgens letterlijk tegen hem zei: 'Laat dan maar, want ik moet homo's niet.' Deze discriminatie-ervaring heeft hij gemeld bij Marktplaats, de website waarop de woning werd aangeboden. De respondent en zijn vriend ervaren ook regelmatig op andere momenten discriminatie vanwege hun seksuele oriëntatie. Bijvoorbeeld wanneer zij samen op straat lopen, in contact met burens en in contact met een verhuurder toen er een conflict ontstond over achterstallig onderhoud aan de woning. Naast de discriminatie vanwege hun homoseksualiteit ervaren deze respondent en zijn partner

discriminatie bij het zoeken naar een huurwoning omdat zijn vriend van kleur is. Hij kan dit niet bewijzen, maar heeft het vermoeden dat zij na het aanleveren van kopieën van hun identiteitsbewijzen en na bezichtigingen een aantal keer zijn afgewezen omdat zijn vriend niet wit is. Na een aantal maanden zonder succes te hebben gezocht naar een woning, schakelde hij een bevriende makelaar in. Via deze makelaar vonden hij en zijn vriend een geschikte woning in Schiedam.

Reflectie op geworven respondenten

In lijn met hetgeen in de literatuur naar voren komt, ervaren de respondenten met een fysieke beperking indirecte discriminatie omdat er onvoldoende betaalbare, toegankelijke woningen beschikbaar zijn. Mogelijk herkennen mensen met een beperking dit tekort aan geschikte huurwoningen niet als discriminatie, totdat zij door omstandigheden gedwongen zijn om te verhuizen, zoals de twee geïnterviewde respondenten. Dit kan een verklaring zijn voor het feit dat er relatief weinig mensen met een fysieke beperking op de wervingsoproep hebben gereageerd. Vermoedelijk ervaren mensen met een psychische kwetsbaarheid aanzienlijk meer directe discriminatie door makelaars en verhuurders. Voor dit onderzoek is echter niet specifiek ingezet op de werving van deze groep, wat een mogelijke verklaring is voor het feit dat er niet meer respondenten zijn geworven die discriminatie ervaren vanwege hun psychische kwetsbaarheid.

Er is wel specifiek ingezet op de werving van LHBTIQ⁺-respondenten. Mogelijk betekent het feit dat het niet is gelukt om meer respondenten te vinden dat LHBTIQ⁺-personen weinig discriminatie bij woningverhuur ervaren. In eerder onderzoek in België komt naar voren dat LHB-personen, zeker in vergelijking met mensen met een migratieachtergrond, hier in mindere mate mee te maken hebben. Mogelijk beschouwen verhuurders twee (witte) partners van hetzelfde geslacht zelfs als gewenste huurders, omdat zij naar verwachting beide een inkomen hebben en geen kinderen. Toch zou het verrassend zijn als LHBTIQ⁺-personen weinig tot niet worden gediscrimineerd door makelaars en verhuurders, aangezien zij in andere situaties wel relatief veel te maken krijgen met discriminatie.⁶⁴

⁶⁴ Andriessen e.a. (2020). En: Movisie (2021). *Handreiking LHBTI-emanipatie. Feiten en cijfers op een rij*. Utrecht.

8. Conclusie

In dit verkennende onderzoek staat de vraag centraal hoe ervaringen en vermoedens van discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam eruitzien en hoe woningzoekenden erop reageren. Het onderzoek laat zien dat er bij woningverhuur met name discriminatie wordt ervaren op grond van etniciteit. Discriminatie bij woningverhuur is lastig te herkennen en te bewijzen, omdat woningzoekenden in de meeste gevallen geen inzicht krijgen in de afwegingen die worden gemaakt bij de selectie van kandidaat-huurders. Slechts één respondent met een migratieachtergrond kreeg te maken met openlijke discriminatie. De andere respondenten van kleur baseren hun vermoeden dat zij te maken hebben met discriminatie door makelaars en verhuurders onder andere op het feit dat zij vaak geen reactie krijgen wanneer zij mailen of bellen over een aangeboden woning. Enkele respondenten hebben zelf een soort praktijktest uitgevoerd en kregen de bevestiging dat zij wel worden uitgenodigd voor een bezichtiging als zij mailen met een Nederlands klinkende naam in plaats van met hun eigen naam (die niet Nederlands klinkt). Daarbij ziet een deel van de woningzoekenden die discriminatie ervaren dat witte woningzoekenden die op hen lijken (in veel opzichten, behalve in etniciteit) veel gemakkelijker een woning vinden dan zichzelf. Een paar respondenten hebben meegemaakt dat witte bekenden op een wachtlijst voor een huurwoning een voorkeursbehandeling kregen en andere respondenten merkten op dat witte woningzoekenden tijdens bezichtigingen meer positieve aandacht kregen van makelaars. Verder komt in de ervaringen van woningzoekenden met een migratieachtergrond in Rotterdam een patroon uit eerder onderzoek naar voren. Een aantal van hen heeft meegemaakt dat een woning beschikbaar was, dat zij voldeden aan de voorwaarden en van de makelaar te horen kregen dat alles in orde zou komen. Vervolgens hoorden zij niets meer en/of werden zij totaal onverwacht afgewezen. Daarbij kregen zij geen duidelijke toelichting op de gang van zaken. Dit overkwam ook een aantal respondenten die bovenaan de lijst van kandidaat-huurders stonden. Omdat zij aan alle gestelde voorwaarden voldeden en geen duidelijke verklaring kregen voor de afwijzing, zijn zij ervan overtuigd dat er sprake is van discriminatie vanwege hun migratieachtergrond.

Meestal hebben respondenten van kleur (sterke) vermoedens en geen bewijzen dat zij worden gediscrimineerd door makelaars en verhuurders. Het is vaak door een optelsom van ervaringen dat zij ervan overtuigd raken dat er sprake is van discriminatie. Door het gebrek aan bewijs kunnen respondenten weinig doen om iets aan de situatie te veranderen. Geen enkele geïnterviewde respondent heeft de ervaren discriminatie gemeld bij een antidiscriminatiebureau. In de situaties waarin respondenten sterke aanwijzingen hadden dat er onrechtmatig werd gehandeld, ondernamen zij logischerwijs het vaakst actie. Verschillende respondenten hebben per telefoon of mail contact opgenomen met een makelaar of verhuurder om een toelichting te vragen op de procedure. Drie respondenten hebben een klacht of bezwaar ingediend na aan afwijzing die zij als discriminatie ervoeren. De reacties van respondenten leverden in geen van de gevallen bewijs op dat discriminatie geen rol speelde. Het feit dat twee vasthoudende respondenten die in eerste instantie waren afgewezen alsnog een woning toegewezen kregen, lijkt te bevestigen dat er door makelaars en verhuurders wordt gediscrimineerd.

Geïnterviewde respondenten die discriminatie ervaren vanwege hun migratieachtergrond ervaren over het algemeen stress en gevoelens van machteloosheid. Zeker wanneer er tijdsdruk is omdat zij hun huidige woning moeten verlaten, geeft het niet kunnen vinden van een geschikte woning veel spanning. Niemand wil gedwongen zijn om tijdelijk in te trekken bij familie of in het ergste geval op straat te belanden. Respondenten doen er dan ook alles aan om een woning te vinden en stoppen geen energie in het bewijzen van discriminatie. Het vermoeden gediscrimineerd te worden door makelaars en verhuurders is echter een ondermijnende ervaring. Desondanks kunnen woningzoekenden vaak niet anders dan doorgaan met zoeken.

Wanneer wij vanuit een intersectioneel perspectief naar de ervaringen van woningzoekenden kijken dan valt op dat de sociaaleconomische positie van respondenten die discriminatie ervaren vanwege hun migratieachtergrond geen centrale rol lijkt te spelen. Geen van de geïnterviewde respondenten met een migratieachtergrond leeft van een uitkering. De meesten van hen werken in loondienst en hebben een stabiel inkomen. Er is geen enkele aanleiding voor verhuurders om te denken dat zij de huur niet zullen betalen, niet goed voor de woning zullen zorgen of er illegale activiteiten zullen uitvoeren. Een deel van de respondenten bestaat uit hoogopgeleide tweeverdieners, wat over het algemeen gewilde huurders zijn. Een aantal andere respondenten zijn alleenstaande vrouwelijke respondenten, van wie sommige kinderen hebben. In hun ervaringen spelen gender en gezinssamenstelling mogelijk ook een rol, alleen respondenten benoemen zelf niet dat er naast hun etniciteit nog andere kenmerken invloed hebben op de discriminatie die zij ervaren. Bij geïnterviewde respondenten met een fysieke beperking of psychische kwetsbaarheid is hun sociaaleconomische positie (vermoedelijk) wel bepalend voor hun ervaringen. Er is echter aanvullend onderzoek nodig om meer inzicht te geven in discriminatie-ervaringen van woningzoekenden met een fysieke beperking, psychische kwetsbaarheid en LHBTIQ⁺-personen.

9. Literatuurlijst

- Andriessen, I. en K. Wittebrood (2021). *Discriminatie op de woningmarkt. Een praktijkgericht onderzoek naar de aanpak van discriminatie op de particuliere huurwoningmarkt*. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.
- Andriessen, I., J. Hoegen-Dijkhof, A. van der Torre, E. van den Berg, I. Pulles en J. Iedema (2020). *Ervaren discriminatie in Nederland II*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- 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.
- Bon, S. van, B. Fiere en N. de Wit (2021). *Discriminatiecijfers in 2020. Een rapport over registraties van discriminatie-incidenten door de politie, en meldingen bij antidiscriminatievoorzieningen en andere organisaties in Nederland*.
- Companen (2021). *Risico's bij woningtoewijzing*. Arnhem.
- Crenshaw, K. (1989). *Demarginalizing the intersection of race and sex: a black feminist critique of antidiscrimination doctrine, feminist theory, and antiracist politics*. University of Chicago Legal Forum.
- Dibbets, A., L. Jak en A. Hoogenbosch (2020). *Discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam: een praktijktest*. Rotterdam: RADAR.
- Felten e.a. (2021). *Institutioneel racisme in Nederland. Literatuuronderzoek naar de aanwijzingen voor institutioneel racisme op de domeinen arbeidsmarkt, woningmarkt, onderwijs en politie*. Utrecht: Kennisplatform Integratie en Samenleving.
- Gemeente Rotterdam (2020). *Rotterdam tegen Racisme 2020-2022. Intensiveringsplan Relax. Dit is Rotterdam en Black Lives Matter*.
- Gemeente Rotterdam (2020). *Actieplan Goed Huren en Verhuren in Rotterdam*.
- Gielkens, D. en Wegkamp, F. (2019) *Onderzoeksrapport: Discriminatie op de Utrechtse woningmarkt*. Utrecht: Academie van de Stad & Gemeente Utrecht.
- Goei, L. de, A. Plooy en J. van Weeghel (2006). *Handreiking voor de bestrijding van stigma en discriminatie wegens een psychische handicap*. Utrecht: Trimbos-instituut.
- Hoogenbosch, A. en B. Fiere (2021). *Gelijke kansen op een huurwoning in Nederland? Monitor discriminatie bij woningverhuur*. Rotterdam: RADAR.
- Hoogenbosch, A., Fiere B. en Koene M. (2021). *"Alles is bespreekbaar" Discriminatie bij woningverhuur: resultaten correspondentietesten en mystery calls in Rotterdam*. Rotterdam: RADAR.
- Hoogenbosch, A. en A. Dibbets (2020). *'Normale verhuurders willen gewoon normale huurders'. Veldverkenning discriminatie bij woningverhuur*. Rotterdam: RADAR.
- Ieder(in) in samenwerking met de Woonbond (2021). *Toegankelijke woningen: een verborgen wooncrisis. Uitkomsten van de enquête over toegankelijk wonen en woningaanpassingen*.

Jones, A. en C. Teixeira (2015). 'Housing Experiences of Single Mothers in Kelowna's Rental Housing Market'. *Canadian Journal of Urban Research*. Vol. 24, Issue 2, p117-137.

Meyer, I. H. (2003). 'Prejudice, social stress, and mental health in lesbian, gay, and bisexual populations: Conceptual issues and research evidence.' *Psychological Bulletin*, 129(5), 674–697.

Moris, M., H. E. Awuh, J. Verstraete, F. Spijkers (2014). *Ervaringen uit de vraagzijde van de private huurmarkt. In het kader van de Diversiteitsbarometer Huisvesting*. Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum.

Movisie (2021). *Handreiking LHBTI-emancipatie. Feiten en cijfers op een rij*. Utrecht.

Omlo, J. (2020). *Verzetten, vermijden of veranderen? Reageren op discriminatie en stigmatisering*. Rotterdam: Art.1 en RADAR.

Roscigno e.a. (2009). 'The complexities and processes of racial housing discrimination.' *Social Problems*, Vol. 56, No.1, pp. 49-69.

Soudagar, R. (2021). 'Elke huurder zou moeten uitzoeken wij zijn huis bezit.' *OneWorld*.

Verhaeghe, P.P. (2018). *Discriminatie van homoseksuele en lesbische koppels op de huurwoningmarkt in Gent*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Wekker, G. en H. Lutz (2001). 'Een hoogvlakte met koude winden. De geschiedenis van het gender- en etniciteitsdenken in Nederland'. M. Botman, N. Jouwe en G. Wekker (red.), *Caleidoscopische visies: de zwarte, migranten- en vluchtelingenvrouwenbeweging in Nederland*. Amsterdam: Koninklijk Instituut voor de Tropen.

Wenyeve, G. (2014). *Newcomers' perceptions of how housing discrimination affected their health and sense of wellbeing*. Toronto: York University.

Bijlage 1: online vragenlijst

Ben je gediscrimineerd bij het zoeken naar een huurwoning?

Ben je op zoek naar een huurwoning in Rotterdam? Is het moeilijk om een woning te vinden? Maak je minder kans op een huurwoning? Denk je dat je mogelijk bent gediscrimineerd* door een makelaar of verhuurder? Of herken jij deze ervaringen en heb je recent een huurhuis gevonden?

Vul dan onze vragenlijst in. Dit kost ongeveer 10 minuten. De vragenlijst is anoniem.

* Discriminatie is het ongelijk behandelen van mensen op basis van persoonlijke kenmerken die er in de situatie niet toe doen. Discriminatie is wettelijk verboden. Zo mogen mensen niet worden afgewezen voor een huurwoning vanwege onder andere hun afkomst of huidskleur, seksuele gerichtheid, handicap of chronische ziekte, godsdienst of geslacht. Ook mag een verhuurder geen extra eisen stellen of bijvoorbeeld een hogere borgsom vragen vanwege één van deze kenmerken.

RADAR doet onderzoek naar discriminatie bij woningverhuur. Woningzoekenden worden nog steeds uitgesloten vanwege hun niet-Nederlands klinkende naam, een beperking, omdat ze transgender zijn of homoseksueel/lesbisch. Discriminatie door verhuurders is vaak moeilijk te bewijzen. Door deze vragenlijst in te vullen, help je ons om informatie te verzamelen over discriminatie bij woningverhuur. Hiermee werken we aan gelijke kansen voor alle woningzoekenden. RADAR adviseert onder andere de gemeente Rotterdam over de aanpak van discriminatie bij woningverhuur.

1. Ben of was je in de afgelopen 2 jaar op zoek naar een huurwoning?

Ja, ik ben op dit moment op zoek naar een huurwoning

Ja, ik heb in de afgelopen 2 jaar gezocht naar een huurwoning en heb inmiddels een woning gevonden

Ja, ik heb in de afgelopen 2 jaar gezocht naar een huurwoning, maar ben weer gestopt met zoeken

Nee (Dan is deze vragenlijst niet voor jou bedoeld)

2. Zoek of zocht je een huurwoning in de stad of in de omgeving van Rotterdam?

Ja, ik zoek of zocht een woning in de stad Rotterdam (incl. Hoek van Holland, Pernis en Rozenburg)

Ja, ik zoek of zocht een woning in de omgeving van Rotterdam (bijv. in Vlaardingen, Schiedam, Capelle aan den IJssel, Barendrecht)

Nee, ik zoek of zocht een woning ergens anders

3. Naar welk type huurwoning zoek of zocht je?

Sociale huurwoning (met een huurprijs van maximaal €752,33)

Vrijesectorhuurwoning

Beide

Anders, namelijk:

4. Op welke manier(en) zoek of zocht je naar een huurwoning? Je kunt meerdere opties selecteren:

Ik heb een huurmakelaar ingeschakeld

Via advertenties op internet (op websites als WoonnetRijnmond, Pararius, Marktplaats, Funda)

Via familie, vrienden en andere bekenden

Via sociale media (bijvoorbeeld Facebook)

Anders, namelijk: ..

5. Ben je weleens afgewezen voor een huurwoning voordat of nadat je deze had bezichtigd (of heb je eens geen reactie gekregen van verhuurder en/of makelaar)?

Ja, ik ben weleens afgewezen (of heb geen reactie gehad)

Nee, ik ben nooit afgewezen⁶⁵

6. Had(den) de afwijzing(en) of dat je geen reactie kreeg te maken met discriminatie*? Wat denk je?

* Discriminatie is het ongelijk behandelen van mensen op basis van persoonlijke kenmerken die er in de situatie niet toe doen. Discriminatie is wettelijk verboden. Zo mogen mensen niet worden afgewezen voor een huurwoning vanwege onder andere hun afkomst of huidskleur, seksuele gerichtheid, handicap of chronische ziekte, godsdienst en levensovertuiging of geslacht. Ook mag een verhuurder geen extra eisen stellen of bijvoorbeeld een hogere borgsom vragen vanwege één van deze kenmerken.

Ja

Nee⁶⁶

Ik twijfel

7. Waarom denk je dat er (mogelijk) sprake was van discriminatie?

Open

8. Waarom heeft de makelaar en/of verhuurder jou (mogelijk) gediscrimineerd? Je kunt meerdere opties selecteren.

Vanwege mijn etnische achtergrond (bijvoorbeeld je huidskleur of je niet Nederlands klinkende achternaam)

Vanwege mijn seksuele gerichtheid (bijvoorbeeld dat je homoseksueel of lesbisch bent)

Vanwege mijn fysieke beperking of chronische ziekte (bijvoorbeeld dat je in een rolstoel zit)

Vanwege mijn psychische kwetsbaarheid (bijvoorbeeld dat je opgenomen bent geweest in een ggz-instelling)

Vanwege mijn geslacht

Vanwege mijn genderexpressie (bijvoorbeeld dat je transgender bent)

Vanwege mijn geloof (bijvoorbeeld dat je islamitisch bent)

Anders, namelijk:

Niet van toepassing, want ik denk niet dat de afwijzingen te maken hadden met discriminatie

9. Heb je anderen verteld over de discriminatie? Je kunt meerdere opties selecteren.

Ik heb een melding gedaan bij een discriminatiemeldpunt

Ik heb een melding gedaan bij de politie

Ik heb contact opgenomen met een belangenorganisatie voor huurders

Ik heb mijn ervaring met familie of vrienden besproken

Ik heb met niemand over mijn ervaring gepraat

Anders, namelijk:

Niet van toepassing, want ik denk niet dat de afwijzingen te maken hadden met discriminatie

10. Heb je de discriminatie bespreekbaar gemaakt bij makelaar en/of verhuurder?

⁶⁵ Als respondenten deze optie invullen gaan zij door naar vraag 11.

⁶⁶ idem

Ja
Nee

11. Hoe vaak denk je dat discriminatie door particuliere verhuurders voorkomt?

Nooit
Soms
Vaak

12. Hoe vaak denk je dat discriminatie door woningcorporaties voorkomt?

Nooit
Soms
Vaak

13. Ervaar je (ook) op andere momenten discriminatie? Je kunt meerdere opties selecteren:

Nee
Ja, bij het zoeken naar werk
Ja, door instanties zoals gemeente, Rijksoverheid, politie of UWV
Ja, in het onderwijs
Ja, in de openbare ruimte
Anders, namelijk: ...

14. Wil je nog iets anders kwijt over jouw ervaringen bij het zoeken naar een huurwoning?

Open

15. Mogen wij je (telefonisch of via een videoverbinding) uitgebreider interviewen over jouw discriminatie-ervaringen bij het zoeken naar een huurwoning? Zo ja, vul dan hieronder jouw naam, e-mailadres en/of telefoonnummer in. Dan nemen wij contact met je op. Alleen de betrokken onderzoekers hebben toegang tot jouw gegevens (deze worden vanzelfsprekend niet gedeeld met anderen.) Voor jouw medewerking aan het onderzoek in de vorm van een aanvullend interview ontvang je een cadeaubon van 15 euro.

Wil je nog een paar laatste vragen invullen, die ons helpen om een beeld te krijgen van de Rotterdamse woningzoekenden die deze vragenlijst hebben ingevuld? Dit kost je nog ongeveer 2 minuten.

16. Mijn geboortjaar is (alleen jaartal invullen, bijvoorbeeld 1995)

Open

17. Ik ben

Vrouw
Man
Anders, namelijk:
Wil ik niet zeggen

18. Mijn geboorteland is

Open

19. Mijn hoofdinkomen komt uit

Werk in loondienst
Eigen onderneming met personeel
Werk als zelfstandige zonder personeel (zzp)

Uitkering
Studiefinanciering
Pensioen
Anders, namelijk:

20. De hoogte van het inkomen van mijzelf en mijn eventuele huishouden is
Lager dan de inkomensgrens voor sociale huurwoningen van € 40.024 bruto per jaar (ongeveer € 3.300 bruto per maand)
Hoger dan de inkomensgrens voor sociale huurwoningen van € 40.024 bruto per jaar (ongeveer € 3.300 bruto per maand)
Wil ik niet zeggen

22. Mijn hoogst afgeronde opleiding is
Basisonderwijs
Vorgezet onderwijs
Middelbaar beroepsonderwijs (MBO)
Hoger beroepsonderwijs (HBO)
Wetenschappelijk onderwijs (WO)

23. Ik vorm een huishouden met
Niemand
Een partner
Een partner en kind(eren)
Kind(eren)
Overige familieleden
Vrienden en/of kennissen
Anders, namelijk:

Heel erg bedankt voor het invullen van de vragenlijst. Door mee te werken aan ons onderzoek draag jij bij aan de aanpak van discriminatie bij woningverhuur in Rotterdam.

Bijlage 2: vragenlijst interviews

1. Feitelijke achtergrondvragen

- Wat is je geboortjaar?
- Identificeer je je als man, vrouw of anders?
- In welk land ben je geboren?
- Wat is de bron van jouw hoofdkomen? (*werk in loondienst, eigen onderneming met personeel, werk als zelfstandige zonder personeel (zzp), uitkering, studiefinanciering, pensioen of anders*)
- Is de hoogte van het inkomen van jou en je eventuele huishouden lager of hoger dan de inkomensgrens voor sociale huurwoningen van € 40.024 bruto per jaar (ongeveer € 3.300 bruto per maand)?
- Wat is jouw hoogst afgeronde opleiding? (*basisonderwijs, voorgezet onderwijs, MBO, HBO, WO*)
- Met wie vorm jij een huishouden? (*niemand, een partner, een partner en kind(eren), kind(eren), overige familieleden, vrienden en/of kennissen, anders*)

2. Aanpak zoektocht naar een woning

- Op welke manieren zoek jij naar een huurwoning?
- Richt jij je in je zoektocht naar een huurwoning op bepaalde gebieden en/of wijken? Zo ja, waarom?
- Hoe maak jij gebruik van je sociale netwerk bij het zoeken naar een huurwoning?
- Schakel je een makelaar in voor het zoeken naar een woning? Waarom wel of niet?
- Welke factoren hebben volgens jou invloed op jouw kansen op de huurwoningmarkt?

3. Persoonlijke discriminatie-ervaringen

- Heb jij het idee dat jij bij het zoeken naar een huurwoning last hebt van vooroordelen van en discriminatie door verhuurders en makelaars? Zo ja, met welke vooroordelen heb je te maken?
- Kun je de situatie(s) beschrijven waarin jij (vermoedelijk) te maken had met discriminatie? Waarom denk jij dat er in deze situatie(s) sprake was van discriminatie?
- Wat deed/deden deze ervaring(en) met jou als persoon?
- Verwacht jij dat je opnieuw discriminatie zult ervaren bij het zoeken naar een huurwoning? Waarom wel of niet?
- Ervaar jij (ook) op andere momenten discriminatie? Zo ja, in welke situaties?

4. Handelen na (vermoedelijke) discriminatie-ervaring

- Wat heb je gedaan nadat je (vermoedelijk) discriminatie had ervaren? Heb je jouw ervaring met anderen gedeeld en/of steun gezocht (bij personen of instanties)? Waarom wel of niet?
- Heb je de discriminatie bespreekbaar gemaakt bij de betreffende makelaar en/of verhuurder? Waarom wel of niet?

5. Strategieën om discriminatie te vermijden

- Welke redenen hebben verhuurders volgens jou om te discrimineren?
- Hoe ben je na de discriminatie-ervaringen op een andere manier gaan zoeken naar een huurwoning? Waarom wel of niet?

- Ken je andere mensen die discriminatie ervaren bij het zoeken naar een huurwoning? Zo ja, hoe gaan zij om met hun ervaringen?

6. Huidige woonsituatie en woonwensen

- Waar woon je nu/Waar woonde je hiervoor? En waarom wil(de) je verhuizen?
- Hoe ben je aan je huidige/vorige woning gekomen?
- Kun je jouw ideale (toekomstige) huurwoning beschrijven?

Dit waren de vragen. Zijn er nog andere dingen die jij over het onderwerp wilt delen? Bijvoorbeeld over mogelijk oplossingen voor discriminatie bij woningverhuur die jij ziet?