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

RAPPORT

Discriminatie op de Amsterdamse woningmarkt

Praktijktesten in de particuliere huursector

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Bron voorkantfoto: Gekleurd Nederland

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

RAPPORT

Discriminatie op de Amsterdamse woningmarkt

Praktijktesten in de particuliere huursector

Opdrachtgever

Gemeente Amsterdam

Contactpersoon

Koos Gouweloos

Projectnummer

P40600

Datum

17 januari 2020

Auteurs

Steven Kromhout; steven.kromhout@rigo.nl; 020 522 11 65

Lianne Wittkämper; lianne.wittkamper@rigo.nl; 020 522 11 37

Esther Cozijnsen; esther.cozijnsen@rigo.nl; 020 522 11 63

Inhoud

0.	**Samenvatting**	**1**
1	**Inleiding**	**2**
1.1	Particuliere verhuur in Amsterdam	2
1.2	Onderzoeksopzet en leeswijzer	3
2	**Bereidheid tot discriminatie**	**4**
2.1	Methode: mystery calls	4
2.2	Resultaten	5
3	**Discriminatie in de praktijk**	**7**
3.1	Methode: mystery mails	7
3.2	Resultaten mystery mailing	9
4	**Conclusies**	**11**
4.1	Bereidheid tot discriminatie	11
4.2	Discriminatie in de praktijk	11

Gemeente Amsterdam

RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving

DISCRIMINATIE OP DE AMSTERDAMSE WONINGMARKT

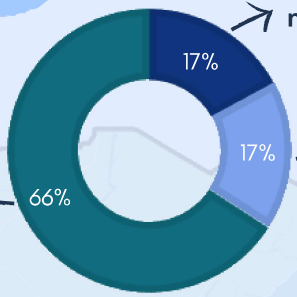
Praktijktesten in de particuliere huursector

Zijn verhuurmakelaars in Amsterdam bereid om te discrimineren op migratieachtergrond?

Mystery Calls:

- Persona: man, 40+, wil zijn koopwoning in Amsterdam verhuren
- Verhuurmakelaars zijn gevraagd of het mogelijk is dat zijn woning niet verhuurd wordt aan huurders met een migratieachtergrond
- 66 verhuurmakelaars benaderd, 41 bereikt

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



Het mag eigenlijk niet, maar...

Natuurlijk, daar kunnen we voor zorgen.

Nee, daar werken we niet aan mee

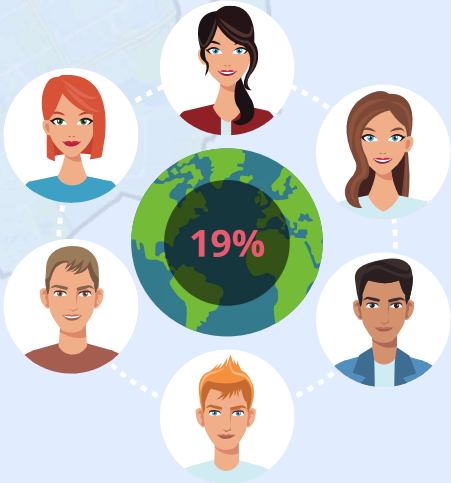
In welke mate worden worden woningzoekenden met een migratieachtergrond in de praktijk gedisgcrimineerd?

Mystery mails:

- Twee keer gereageerd op 250 woningadvertenties met zowel een Nederlandse als een niet-westerse naam
- 4 verschillende achtergronden
- Zowel mannen als vrouwen
- Selectie advertenties:
  > Kale huur maximaal €2.000 per maand
  > Oppervlakte maximaal 100m^2
  > Zelfstandige woonruimtes

Is deze woning nog beschikbaar?

Discriminatiegraad eindtotaal



Discriminatiegraden naar geslacht

1 Inleiding

In opdracht van de gemeente Amsterdam heeft RIGO in het najaar van 2019 een onderzoek uitgevoerd naar discriminatie in de particuliere huursector in Amsterdam. Hierbij is gebruikgemaakt van praktijktesten in de vorm van mystery mails en mystery calls. In dit rapport worden de resultaten van het onderzoek gepresenteerd.

Hieronder gaan we eerst kort in op de aanleiding en het doel van het onderzoek. Vervolgens schetsen we enkele achtergronden over de particuliere huursector in Amsterdam. Het hoofdstuk eindigt met een leeswijzer, waarin de opzet van het onderzoek en het rapport uiteen wordt gezet.

Aanleiding en doel

De gemeenteraad van Amsterdam maakt zich al geruime tijd zorgen over discriminatie op de Amsterdamse woningmarkt. Aanleiding voor deze zorgen is onder meer een landelijk onderzoek van de Groene Amsterdammer uit 2018[1], waaruit bleek dat discriminatie in de particuliere huursector in Nederland regelmatig voorkomt. In een motie is het college opgeroepen om woningmarktdiscriminatie integraal op te nemen in het beleid van aanpak van discriminatie en de anti-discriminatiecampagne van de gemeente Amsterdam. Reden voor de gemeente Amsterdam om RIGO een discriminatieonderzoek te laten uitvoeren in de particuliere huursector in de vorm van een mysteryonderzoek.

Het doel van het uitgevoerde onderzoek was om in beeld te brengen in hoeverre er sprake is van discriminatie op de Amsterdamse particuliere huurwoningmarkt op basis van etniciteit. De resultaten van het onderzoek geven de gemeente Amsterdam een basis om waar nodig in gesprek te gaan met de branche om daarmee discriminatie tegen te gaan.

1.1 Particuliere verhuur in Amsterdam

Bijna een kwart van de woningen in Amsterdam is een particuliere huurwoning. Ongeveer de helft daarvan heeft een sociale huurprijs, de rest valt in de vrije sector (WiMRA, 2017). Veel particuliere verhuurders zijn personen die een klein aantal woningen bezitten. Daarnaast zijn er institutionele beleggers, die een grotere vastgoedportefeuille beheren.

Woonruimteverdeling

Particuliere verhuurders hebben in principe contractvrijheid: zij mogen zelf bepalen aan wie zij hun woningen verhuren. Die vrijheid is in Amsterdam op twee manieren ingeperkt.

Ten eerste moeten huurders van particuliere huurwoningen met een sociale huurprijs (tot de liberalisatiegrens) een huisvestingsvergunning bij de gemeente aanvragen. De gemeente Amsterdam stelt daarbij onder meer inkomensvoorwaarden.

Ten tweede moet iedereen in Nederland zich houden aan artikel 1 van de Grondwet: *Allen die zich in Nederland bevinden, worden in gelijke gevallen gelijk behandeld. Discriminatie*

[1] Zie: Onderzoek Discriminatie op de woningmarkt: “Rachid is ook gewoon een nette jongen”, De Groene Amsterdammer, 2018. https://www.groene.nl/artikel/rachid-is-ook-gewoon-een-nette-jongen

wegens godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht of op welke grond dan ook, is niet toegestaan.

De rol van verhuurmakelaars

De meeste particuliere verhuurders maken voor het verhuren van vrijkomende woningen gebruik van een verhuurmakelaar. Zij helpen niet alleen bij het adverteren van de woning, maar begeleiden ook het hele verhuurproces met woningzoekenden; van het aanvragen van bezichtigingen tot de sleuteloverdracht. Daarnaast ondersteunen verhuurmakelaars bij het opstellen van het huurcontract en het aanvragen van de eventuele huisvestingsvergunning.

1.2 Onderzoeksopzet en leeswijzer

Het uitgevoerde onderzoek is qua opzet vergelijkbaar met het onderzoek van de Groene Amsterdammer. Het onderzoek dient als nulmeting voor de monitoring van de mate waarin het (toekomstige) antidiscriminatiebeleid succesvol is. Een achterliggende gedachte hierbij is dat het herhaaldelijk uitvoeren van praktijktesten op zichzelf ook bijdraagt aan het tegengaan van discriminatie[2].

Het onderzoek dat we hebben uitgevoerd omvat twee onderdelen:

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

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

[2] Praktijktesten op huurmarkt werpen vruchten af: "Amper nog discriminatie in Gent". De morgen, 9 oktober 2018. https://www.demorgen.be/

2 Bereidheid tot discriminatie

In hoeverre zijn verhuurmakelaars in Amsterdam bereid om bij de woonruimtebemiddeling te discrimineren op migratieachtergrond?

Het eerste deel van het onderzoek behelst een telefonisch onderzoek naar de bereidheid van verhuurmakelaars om woningzoekenden met een niet-westerse migratieachtergrond te discrimineren. Doel hiervan was om te achterhalen of Amsterdamse verhuurmakelaars bereid zijn om, als hun opdrachtgevers daarom vragen, bij het toewijzen van woningen te discrimineren op migratieachtergrond.

Om deze vraag te beantwoorden is gebruikgemaakt van praktijktesten in de vorm van 'mystery calls'. In paragraaf 2.1 gaan we dieper in op deze methode. Paragraaf 2.2 beschrijft de resultaten.

2.1 Methode: mystery calls

Voor het uitvoeren van de mystery calls heeft RIGO samengewerkt met de Onderzoekfabriek, een bureau dat gespecialiseerd is in het uitvoeren van mysteryonderzoek. Bij mysteryonderzoek worden bedrijven (of andere instellingen) benaderd door onderzoekers die zich voordoen als klanten. Doel van dergelijk onderzoek is te testen hoe de bedrijven omgaan met hun klanten en hoe zij reageren op diverse vragen en situaties. Mysteryonderzoek wordt veelvuldig uitgevoerd in opdracht van bedrijven om de klantvriendelijkheid van hun medewerkers te peilen en te testen of zij zich aan het protocol van het bedrijf houden.

In dit geval zijn verhuurmakelaars telefonisch benaderd door onderzoekers van de Onderzoekfabriek die zich voordeden als potentiële opdrachtgevers, oftewel particuliere verhuurders die ondersteuning zoeken bij de verhuur van hun woning. Daarbij vroegen de mysteryonderzoekers of de verhuurmakelaars bereid waren om bij de selectie van kandidaat-huurders te discrimineren op migratieachtergrond.

Voorbereiding

Ter voorbereiding op de mystery calls gingen we via internet op zoek naar **verhuurmakelaars** die particuliere huurwoningen aanbieden in Amsterdam. In totaal is een lijst van 66 verhuurmakelaars opgesteld, waarmee contact is gezocht.

Om te voorkomen dat de verhuurmakelaars door zouden krijgen dat ze met een mysteryonderzoeker te maken hadden, zijn mysteryonderzoekers geselecteerd die pasten binnen het profiel van een particuliere verhuurder. Daarnaast zijn de gesprekken op een zo natuurlijk mogelijke manier gevoerd, met behulp van heldere en eenduidige instructies. Om tot vergelijkbare gesprekken te komen is een persona en een gespreksleidraad opgesteld voor de mystery calls.

De **persona** is een omschrijving van de fictieve woningeigenaar die de mysteryonderzoeker moest 'spelen'. Bij de selectie van onderzoekers is zoveel mogelijk aangesloten bij de beschreven kenmerken. Daarnaast beschikte de onderzoeker over informatie over de woningen die de fictieve eigenaar in bezit heeft (grootte, prijs, locatie), zodat de onderzoeker daarover kon vertellen als de verhuurmakelaar daarnaar vroeg.

De **gespreksleidraad** bevatte enkele vragen die de mysteryonderzoekers in de rol van potentiële opdrachtgevers aan de verhuurmakelaars konden stellen. Na enkele algemene vragen werd alle verhuurmakelaars gevraagd of het mogelijk was om ervoor te zorgen dat er geen

allochtonen in de te verhuren woning zouden komen. De verhuurmakelaars werd dus gevraagd om vooraf op migratieachtergrond te selecteren, wat door de wet verboden is. In het onderzoek is nagegaan in hoeverre de benaderde verhuurmakelaars met dit verzoek meegingen of juist weerstand boden.

Respons

Alle 66 verhuurmakelaars die op de opgestelde lijst stonden, zijn benaderd door de mysteryonderzoekers. In sommige gevallen werd de telefoon niet opgenomen of was de juiste persoon niet aanwezig. Bij deze gevallen is ook een tweede en derde poging ondernomen om de makelaars te contacteren. Uiteindelijk zijn 46 makelaars bereikt. Van hen bleken echter vijf makelaars geen particuliere verhuur te doen, waardoor de respons van de mystery calls op 41 verhuurmakelaars kwam: 62% van de benaderde makelaars.

2.2 Resultaten

Aan alle 41 verhuurmakelaars is in vergelijkbare bewoordingen de vraag gesteld of ervoor gezorgd kon worden dat er geen allochtonen in de te verhuren woning terecht zouden komen. De reacties van de verhuurmakelaars hebben we onderverdeeld in drie categorieën:

1. Natuurlijk, daar kunnen we voor zorgen;
2. Het mag eigenlijk niet, maar… ;
3. Nee, daar werken we niet aan mee.

In dit deel van het onderzoek is ervan uitgegaan dat er sprake was van discriminatie in het geval dat een verhuurmakelaar aangaf zelf rekening te kunnen of willen houden met het discriminerende verzoek bij de bezichtiging óf bij het voorleggen van kandidaten aan de (fictieve) verhuurder.

Een op de drie respondenten is bereid tot discriminatie

Twee derde van de verhuurmakelaars (n=27) was niet bereid om mee te werken aan het verzoek van de mysteryonderzoeker om vooraf een selectie op afkomst te maken. Het merendeel van hen legde de uiteindelijke beslissing bij de verhuurder neer. Een voorbeeld van zo'n reactie is: *"Nee, we kunnen niet zeggen: u bent buitenlands dus u mag de woning niet bezichtigen. De verhuurder heeft wel altijd het recht van gunning"*. Een andere makelaar liet weten het een merkwaardige vraag te vinden en voegde daaraan toe: *"Dat zou een vorm van discriminatie zijn die we in Nederland proberen niet te hanteren".*

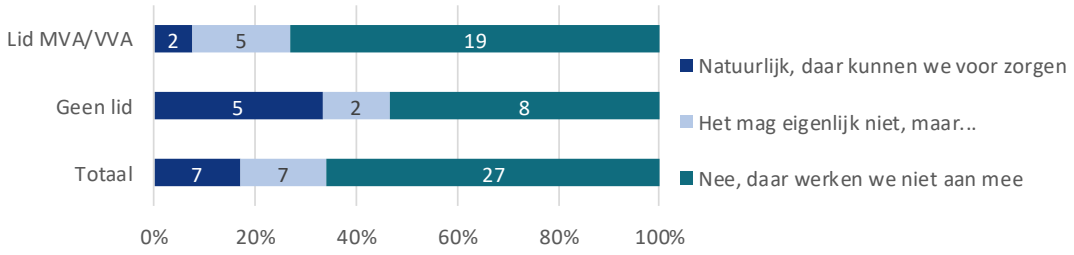
Eén op de drie verhuurmakelaars (n=14) aan wie het discriminerende verzoek werd voorgelegd, was wel bereid om eraan mee te werken. Een van deze reacties luidde als volgt: *"Ja dat kan, dat mag, is heel persoonlijk. Dat schrijven we dan bij de opmerkingen en dan nodigen we die gewoon niet uit voor een bezichtiging. Moet geen probleem zijn".*

De helft van de groep die meeging in het verzoek, liet merken zich er wel van bewust te zijn dat het eigenlijk niet mag, maar gaf toch aan er wel rekening mee te willen houden. Voorbeelden van deze reacties zijn: *"Gewoon een Nederlander erin? Ja, dat kan. Is niet heel handig om dat in de advertentie te zetten, maar wij kunnen daar wel rekening mee houden"* en *"Wordt wel moeilijk om te zeggen of in de tekst te zetten, maar u kunt wensen aangeven en wij voldoen daar gewoon aan".*

Lidmaatschap branchevereniging

De meeste verhuurmakelaars in Amsterdam zijn lid van de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) en/of de Vereniging van Verhuurmakelaars Amsterdam (VVA). Van de 26 respondenten die lid zijn van (een van) deze brancheverenigingen is een kleiner deel bereid om mee te werken dan van de 15 respondenten die geen lid zijn. De aangesloten verhuurmakelaars die wel bereid waren tot discriminatie waren zich bovendien vaker bewust van het feit dat dit eigenlijk niet mag.

figuur 2-1 Resultaten mystery calls, naar lidmaatschap van een branchevereniging



3 Discriminatie in de praktijk

In hoeverre vindt tijdens het verhuurproces van particuliere huurwoningen in Amsterdam discriminatie van woningzoekenden plaats op basis van migratieachtergrond?

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

Om dit te onderzoeken hebben we praktijktesten uitgevoerd in de vorm van 'mystery mails'. Net als in het vorige hoofdstuk beschrijven we eerste de methode (3.1) en daarna de resultaten (3.2).

3.1 Methode: mystery mails

Ter voorbereiding op de mystery mailing zijn 250 advertenties op Funda geselecteerd, om hier vervolgens op te reageren onder verschillende namen van fictieve woningzoekenden. Bij de selectie van advertenties zijn de volgende selectiecriteria gebruikt:

- Kale huur van maximaal €2.000 per maand
- Oppervlakte van maximaal 100 m²
- Zelfstandige woonruimtes (woning met eigen toegang, keuken en toilet)

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

Testmails

In de testmails vraagt de fictieve woningzoekende (in correct Nederlands) naar aanleiding van een woningadvertentie aan de betreffende verhuurmakelaar of particuliere verhuurder of de geadverteerde woning nog beschikbaar is.

Er zijn vier verschillende testmails opgesteld met de vraag of een specifieke woning nog beschikbaar was. Voor elke testmail is er een sterk lijkende variant opgesteld, waarin de toon en lengte van het bericht overeenkomen en alleen de bewoording enigszins afwijkt. Dit om te voorkomen dat een eventuele ongelijke behandeling werd gebaseerd op een ander kenmerk dan etniciteit en/of geslacht. In totaal zijn vier verschillende testmails plus bijbehorende variant opgesteld om de kans om te worden ontmaskerd te minimaliseren.

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

- Duo 1: Meryem Özdemir en Marloes de Vries (62 testmails verstuurd);
- Duo 2: Sita Ramcharan en Eva de Boer (63 testmails verstuurd);
- Duo 3: Mehmet Aziz en Maarten de Koning (62 testmails verstuurd);
- Duo 4: Kwame Osei en Niels Visser (63 testmails verstuurd).

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

Netto discriminatiegraad

De reacties op de mystery mails zijn gekwalificeerd als een positieve of negatieve reactie. Bij een positieve reactie gaf de verhuurmakelaar of verhuurder minimaal aan dat de woning nog beschikbaar was en dat de fictieve woningzoekende daarvoor in aanmerking kon komen. Bij een negatieve reactie heeft de verhuurmakelaar aangegeven dat de woning niét beschikbaar is.

Vervolgens zijn de kwalificaties van de reacties op beide testmails geregistreerd in een bestand dat is gebruikt voor de analyse van de uitkomsten. Bij de analyse is eerst vastgesteld of er sprake is van positieve of negatieve discriminatie van de fictieve woningzoekende met een niet-westerse naam of van gelijke behandeling (allebei positieve reactie). Vervolgens is de netto-discriminatiegraad vastgesteld. Daarbij maakten we gebruik van de volgende formule, die is ontleend aan onderzoek van de Brusselse hoogleraar Verhaeghe[3] en ook is gebruikt door de Groene Amsterdammer:

$$\text{Netto discriminatiegraad} = \frac{b - c}{a + b + c}$$

Hierbij is:

- a) het aantal advertenties waarbij op beide testmails positief gereageerd wordt;
- b) het aantal advertenties waarbij sprake is van discriminatie ten nadele van kandidaten met een migratieachtergrond;
- c) het aantal advertenties waarbij sprake is van discriminatie ten faveure van kandidaten met een migratieachtergrond.

De netto discriminatiegraad geeft het percentage weer waarin de kandidaat-huurder met een niet-westerse naam (de testpersoon) wordt benadeeld ten opzichte van de kandidaat-huurder met een Nederlandse naam (de controlepersoon). Wanneer de netto discriminatiegraad groter is dan nul, kan dit wijzen op discriminatie van de persoon met een migratieachtergrond.

Statistische analyses

De reacties op de mystery mailing zijn geanalyseerd met behulp van de McNemar-toets. Dat is een statistische toets voor gepaarde categorische variabelen die gebruikelijk is voor dit type onderzoek en bijvoorbeeld ook in het onderzoek van de Groene Amsterdammer is gebruikt.

Het resultaat van een McNemar-toets is een p-waarde die de kans uitdrukt dat de berekende netto-discriminatiegraad toevallig afwijkt van nul. Als die p-waarde lager is dan 0.05, is het resultaat significant. Concreet betekent dit dat met (minimaal) 95% zekerheid gesteld

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

kan worden dat de berekende discriminatiegraad niet te wijten is aan een toevallig overschot aan discriminerende makelaars in de steekproef. In de resultaten van dit onderzoek wordt soms een p-waarde van 0.1 gepresenteerd, wat betekent dat er minimaal 90% zekerheid is.

3.2 Resultaten mystery mailing

De mystery mailing heeft plaatsgevonden in oktober en november van 2019. In totaal zijn er 250 advertenties geselecteerd van 142 unieke verhuurmakelaars. De kleinste woning waarop gereageerd werd, telde 32 m² en de grootste woning 100 m². De laagste huur die voor een woning werd gevraagd was €1.175 per maand en de duurste woning die in dit onderzoek is opgenomen, kostte €2.000 per maand.

Bij de mystery mailing kreeg de afzender met een Nederlandse naam in totaal 151 keer een positieve reactie, tegenover 121 positieve reacties voor de afzender met een niet-westerse naam. In 111 gevallen was de reactie voor beide personen positief, wat resulteert in een netto discriminatiegraad van 19%. Dat betekent dat de fictieve woningzoekende met een niet-westerse naam in 19% van de gevallen ongelijk behandeld werd ten opzichte van de fictieve woningzoekende met een Nederlandse naam.

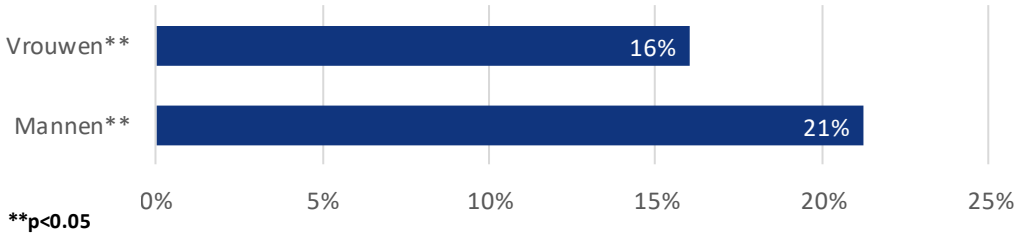
tabel 3-1 Reacties op bezichtigingsverzoek naar etniciteit

		Buitenlandse naam		
		negatieve reactie	positieve reactie	**totaal**
Nederlandse naam	negatieve reactie	32	10	**42**
	positieve reactie	40	111	**151**
	totaal	**72**	**121**	**193**

Etnische discriminatie naar geslacht

Wanneer we kijken naar discriminatie op basis van etniciteit in combinatie met geslacht, blijkt dat discriminatie op migratieachtergrond zowel bij mannen als bij vrouwen voorkomt. Vrouwen met een niet-westerse naam werden in 16% van de gevallen ongelijk behandeld ten opzichte van vrouwen met een Nederlandse naam. Voor mannelijke woningzoekenden was de discriminatiegraad hoger, namelijk 21%.

figuur 3-1 Discriminatiegraden mystery mailing naar geslacht

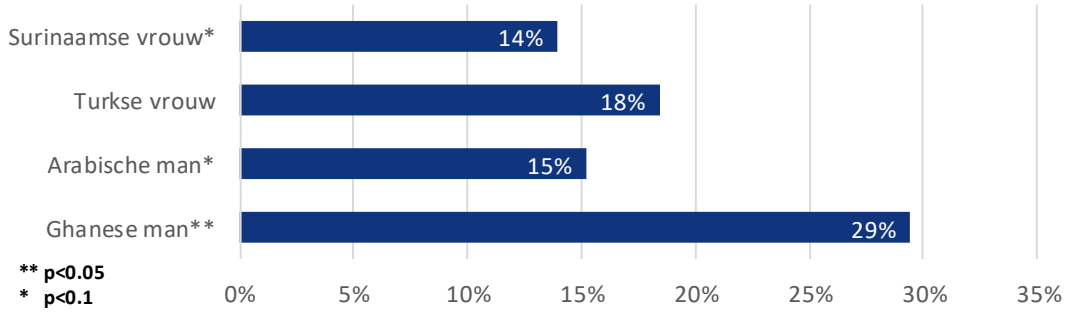


Verschillen per migrantengroep

De resultaten kunnen tevens worden uitgesplitst naar migrantengroep door te kijken naar de namen die in de mailing zijn gebruikt (figuur 3-2). De man met een Ghanese naam werd

het vaakst gediscrimineerd; hij ontving in 29% van de gevallen een negatieve reactie, terwijl de man met een Nederlandse naam een positieve reactie kreeg. Ook de man een Arabische naam en de vrouw met een Surinaams-Hindoestaanse naam vrouw werden regelmatig benadeeld ten opzichte van hun seksegenoten met een Nederlandse naam, namelijk in respectievelijk 15% en 14% van de gevallen. Deze resultaten zijn echter minder overtuigend, want deze zijn alleen significant bij een betrouwbaarheid van 90% (p<0.1). Bij de vrouw met een Turkse naam is de discriminatiegraad niet significant.

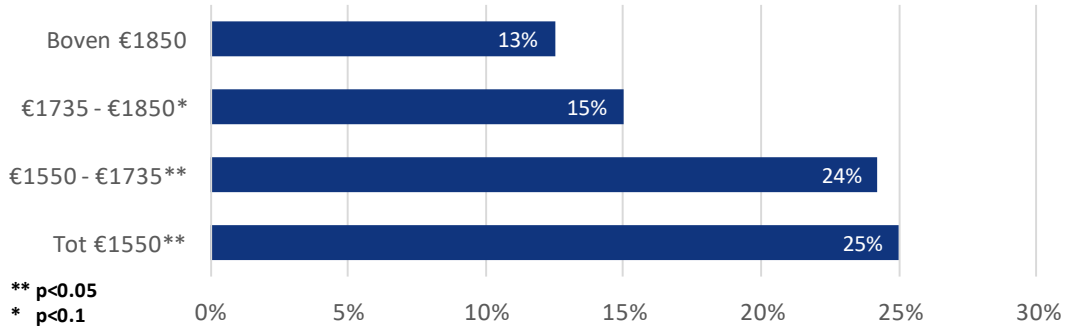
figuur 3-2 Discriminatiegraden mystery mailing, per migrantengroep



Meer discriminatie in lagere huurklasse

De huurprijs van de woning waarop gereageerd wordt, lijkt ook een rol te spelen bij de mate waarin er gediscrimineerd wordt. Alle woningen die in het onderzoek zijn opgenomen zijn vrije sector woningen met een huurprijs tussen €1175 en €2000. Desondanks is het effect zichtbaar dat er bij goedkopere vrije sectorwoningen vaker discriminatie plaatsvindt dan wanneer het om duurdere woningen (vanaf €1735) gaat.

figuur 3-3 Discriminatiegraden mystery mailing naar huurprijs



De resultaten zijn ook uitgesplitst naar stadsdeel. Voor de meeste stadsdelen zijn onvoldoende waarnemingen om significante uitspraken te kunnen doen. In stadsdelen Zuid (23%), West (23%) en Oost (27%) werden wel een significante discriminatiegraad vastgesteld (p<0.05).

4 Conclusies

Het uitgevoerde onderzoek omvat twee onderdelen met bijbehorende onderzoeksvragen. In deze paragraaf worden de antwoorden op beide onderzoeksvragen geformuleerd. Tot slot worden daarop ook enkele nuances aangebracht en worden enkele kanttekeningen bij het onderzoek geplaatst.

4.1 Bereidheid tot discriminatie

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

In hoeverre zijn verhuurmakelaars in Amsterdam bereid om bij de woonruimtebemiddeling te discrimineren op migratieachtergrond?

De resultaten van de mystery calls wijzen erop dat ongeveer een derde van de verhuurmakelaars in Amsterdam bereid is om op verzoek van de opdrachtgever te discrimineren op migratieachtergrond. De helft van hen liet tijdens het onderzoek blijken wel te weten dat het selecteren van kandidaten op basis van etniciteit wettelijk niet is toegestaan.

Daarnaast bleek dat verhuurmakelaars die lid zijn van een makelaarsvereniging (MVA/VVA) minder vaak bereid waren om te discrimineren dan verhuurmakelaars die niet lid zijn van een makelaarsvereniging. Daarnaast waren de leden van makelaarsverenigingen zich ook meer bewust van het feit dat het eigenlijk niet mocht als ze aangaven wél mee te willen werken aan het discriminerende verzoek.

4.2 Discriminatie in de praktijk

Bij dit onderdeel is de onderzoeksvraag als volgt geformuleerd:

In hoeverre vindt tijdens het verhuurproces van particuliere huurwoningen in Amsterdam discriminatie van woningzoekenden plaats op basis van migratieachtergrond?

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat woningzoekenden met een niet-westerse naam in Amsterdam regelmatig ongelijk behandeld worden ten opzichte van woningzoekenden met een Nederlandse naam, namelijk in 19% van de gevallen.

Zowel mannelijke als vrouwelijke woningzoekenden worden gediscrimineerd. Daarbij geldt dat mannen vaker gediscrimineerd worden dan vrouwen. De afkomst van de mannen en vrouwen lijkt daarin ook een rol te spelen. Een man met een Ghanese naam werd namelijk vaker nadelig behandeld dan een man met een Arabische naam. Tussen de vrouwen met Turkse dan wel een Surinaamse naam was dit verschil minder groot en alleen vrouwen met een Surinaamse naam werden significant vaker benadeeld ten opzichte van een Nederlandse vrouw.

Ook komt uit dit onderzoek naar voren dat discriminatie vaker plaatsvindt bij de verhuur van goedkopere vrije sectorwoningen dan wanneer het om duurdere woningen gaat.

Enkele nuances en kanttekeningen

Net als uit het onderzoek van De Groene Amsterdammer, komt uit het in dit rapport gepresenteerde onderzoek naar voren dat het voor particuliere verhuurders niet ongebruikelijk is om aan verhuurmakelaars te vragen om huurders met bepaalde kenmerken te weren, bijvoorbeeld mensen met een niet-westerse afkomst. Hoewel dit in strijd is met de Grondwet,

gaan veel verhuurmakelaars hier toch in mee. Volgens de Brusselse hoogleraar Verhaeghe is het merendeel van de verhuurmakelaars zich er niet erg van bewust dat ze discrimineren. Veelal is er sprake van 'risicomijdende discriminatie', wat betekent dat verhuurders zich (onbewust) laten leiden door vooroordelen. Dat gebeurt vaak bij een grote werkdruk en een gebrek aan informatie over de geïnteresseerde woningzoekenden.

Een kanttekening die bij dit onderzoek genoemd dient te worden is dat uitsluitend gekeken is naar discriminatie in het eerste stadium, namelijk bij de selectie voor bezichtigingen. In latere fases kan uiteraard ook (alsnog) gediscrimineerd worden. Een tweede kanttekening heeft betrekking op de steekproefgrootte. Die was voldoende om etnische discriminatie op de particuliere huurmarkt aan te tonen en de verschillen tussen mannen en vrouwen te laten zien. Voor nadere uitsplitsingen, bijvoorbeeld naar migrantengroep en stadsdeel was de steekproef aan de kleine kant, wat betekent dat die resultaten met enige voorzichtigheid geïnterpreteerd moeten worden.

Een laatste belangrijke kanttekening betreft het feit dat in de analyses alleen gekeken is naar directe effecten en geen rekening is gehouden met mogelijke interactie-effecten van andere factoren, zoals de invloed van de locatie van de woning of de huurprijs op de discriminatiegraad bij verschillende migrantengroepen. Ook hiervoor zou een grotere steekproef nodig zijn.