

Discriminatie bij de verhuur van woningen?

Een verkennend onderzoek naar verklaringen en de mogelijke aanpak



21 oktober 2019

Anita Böcker, Ashley Terlouw, Ezgi Özdemir

Faculteit der Rechtsgeleerdheid, Centrum voor Staat en Recht

Radboud Universiteit



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1 Achtergronden	5
1.2 Doel van het onderzoek.....	5
1.3 Onderzoeksvragen	6
1.4 Afbakening	6
1.5 Onderzoeksmethoden	7
1.6 Opbouw van dit rapport	9
2. Lessen uit bestaand onderzoek.....	10
2.1 Definities en vormen van discriminatie	10
2.1 Onderzoek naar redenen waarom mensen discrimineren	11
2.3 Onderzoek naar het bestaan van discriminatie	12
2.4 Onderzoek naar instrumenten waarmee discriminatie kan worden bestreden	16
2.5 Conclusies	21
3. Discriminatiewetgeving.....	23
3.1 Bronnen.....	23
3.2 Het verbod van ongelijke behandeling	24
3.3 Gronden	27
3.4 Terreinen, de woningmarkt	29
3.5 Uitzondering privésfeer	30
3.6 Bewijs	31
3.7 Het College voor de Rechten van de Mens.....	32
3.8 Strafrecht	33
3.9 Conclusies	34
4. De Nederlandse huurwoningmarkt	36
4.1 Actoren en ontwikkelingen op de Nederlandse huurwoningmarkt	36
4.2 Factoren die mogelijk van invloed zijn op het optreden van discriminatie ..	42
4.3 Conclusies	45
5. Klachten en klachtinstanties	46
5.1 Klachtinstanties.....	47
5.2 Geregistreeerde klachten en meldingen (aantallen en aard).....	49
5.3 Oordelen van het College voor de Rechten van de Mens	54
5.4 Conclusies	58
6. Aard en omvang, motieven en rechtvaardigingen	60
6.1 Selectie van huurders door private verhuurders en bemiddelaars	60
6.2 Aard en omvang van discriminatie op de huurwoningmarkt	63
6.3 Motieven en rechtvaardigingen.....	67
6.4 Conclusies	73
7. Voorkómen en bestrijden van discriminatie.....	76
7.1 De aanpak van discriminatie op de huurwoningmarkt.....	76
7.2 Voorstellen gericht op bewustwording	77
7.3 Voorstellen gericht op objectief selecteren.....	80
7.4 Voorstellen om risico's voor de verhuurder te beperken.....	81
7.5 Voorstellen om discriminatie aan te tonen	83
7.6 Voorstellen gericht op sanctionering.....	85

7.7 Voorstellen gericht op een grotere rol van de brancheverenigingen/ gemeenten/de overheid	88
7.8 Conclusies	90
8. Conclusies	92
8.1 Factoren	92
8.2 Motieven en rechtvaardigingen.....	94
8.3 Beleidsinstrumenten.....	95
8.4 Slotopmerkingen.....	98
Literatuur	101
Bijlage 1: Organisaties en personen die meewerkten aan het onderzoek	106
Bijlage 2: Oordelen van het College voor de Rechten van de Mens (2010 t/m eerste helft 2019).....	108

1. Inleiding

1.1 Achtergronden

Vorig jaar publiceerde het tijdschrift de Groene Amsterdammer de resultaten van een onderzoek naar discriminatie op de Nederlandse huurwoningmarkt. Uit het onderzoek kwamen duidelijke indicaties voor het optreden van discriminatie op grond van etniciteit naar voren. Op 250 woningadvertenties gevonden op diverse websites reageerden onderzoekers van de Groene zowel bij makelaars als direct bij verhuurders met de vraag of de woning nog beschikbaar was. Het enige verschil was de naam van de afzender. 'Rachid El Haddaoui', die altijd als eerste reageerde, kreeg 116 keer een positief antwoord (een uitnodiging voor een bezichtiging of een verzoek om meer informatie), bij 'Jaap van de Ven' was dat 162 keer. Daarnaast deden de onderzoekers zich in telefoontjes naar makelaarskantoren in heel Nederland voor als verhuurders. Slechts 4 van de 50 benaderde makelaars weigerden mee te werken aan discriminerende verzoeken van de fictieve verhuurders.¹

In 2018 startte bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de aanpak Goed Verhuurderschap. Hieronder vallen de aanpak van onterechte dubbele bemiddelingskosten van makelaars, de aanpak van malafide verhuurders en de aanpak van discriminatie op de woningmarkt. Hierover wordt regelmatig gerapporteerd aan de Tweede Kamer. In dat kader wilde het ministerie (Directie Woningmarkt, Afdeling Huur en Aandachtsgroepen) inzicht krijgen in de omvang van het probleem, of het probleem zich ook voordoet met betrekking tot andere beschermde gronden, in het bijzonder godsdienstige overtuiging, nationaliteit en seksuele voorkeur, en in de motieven van discriminerende verhuurders en bemiddelaars.

Het ministerie heeft het onderzoek in april 2019 uitbesteed aan het Onderzoekcentrum Staat en Recht (SteR) van de Faculteit der Rechtsgeleerdheid van de Radboud Universiteit. Het onderzoek is uitgevoerd door dr. Anita Böcker, prof. mr. Ashley Terlouw en student-assistent Ezgi Özdemir.

1.2 Doel van het onderzoek

Het onderzoek is erop gericht om een beeld te krijgen van mechanismen op de private huurwoningmarkt die tot discriminatie kunnen leiden, van de groepen of gronden waarom het gaat, van de motieven en redenen van verhuurders en bemiddelaars om te discrimineren of in te gaan op discriminerende verzoeken en van beleidsinstrumenten die zouden kunnen worden ingezet om discriminatie tegen te gaan.

¹ Elibol en Tielbeke 2018a.

Het uiteindelijke doel van het onderzoek is dat het de basis biedt voor het ontwikkelen van beleidsinstrumenten om discriminatie op de huurwoningmarkt tegen te gaan.

1.3 Onderzoeksvragen

1. Welke factoren en mechanismen op de huurwoningmarkt kunnen direct of indirect tot discriminatie leiden en om welke groepen of discriminatiegronden gaat het daarbij?
2. Welke motieven of rechtvaardigingen voeren verhuurders en bemiddelaars aan als zij discrimineren of ingaan op discriminerende verzoeken?
3. Welke beleidsinstrumenten kunnen succesvol worden ingezet om discriminatie op de huurwoningmarkt tegen te gaan?

Bij de beantwoording van alle drie de vragen is onderscheid gemaakt tussen verhuurders en bemiddelaars.

1.4 Afbakening

Het ministerie heeft redelijk zicht op het beleid van woningcorporaties.² Om die reden was het onderzoek hoofdzakelijk gericht op andere verhuurders (en bemiddelaars) en is de verhuur door woningcorporaties slechts als referentiekader gebruikt. Daarbij was het onderzoek vooral gericht op verhuur in het middensegment, dat wil zeggen huurprijzen tussen de 720 (de liberalisatiegrens) en 1000 euro.

Het onderzoek was voornamelijk gericht op discriminatie op grond van etniciteit en andere door de wet beschermde discriminatiegronden, maar waar dit bij het verzamelen van gegevens naar voren kwam, is ook aandacht besteed aan andere discriminatiegronden.

Het onderzoek was primair gericht op discriminatie bij de verhuur van woningen, maar is daar niet strikt toe beperkt gebleven. Tijdens het onderzoek kwamen ook gegevens over discriminatie in andere aan verhuur gerelateerde situaties naar boven, zoals discriminatie van bestaande huurders in de woonomgeving. Alle verhuurders zijn verplicht hun huurders 'het rustige genot' te laten hebben van het gehuurde. Deze inspanningsverplichting omvat mede het zorgvuldig behandelen van klachten van huurders over discriminatie door medehuurlers.³

Hoewel sommige respondenten hierover vertelden, zijn de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('Rotterdamwet'), het

² Ook daar doen zich niettemin een enkele keer problemen voor op het gebied van discriminatie. Vorig jaar startte het Openbaar Ministerie een onderzoek naar een woningcorporatie in Limburg die huurders zou hebben geselecteerd op uiterlijk en lichaamsgeur. Zie Goossen en Sniekers 2018; Sondermeijer 2018.

³ Landelijk Platform Woonoverlast 2013.

krachtwijkenbeleid, gemeentelijke huisvestingsverordeningen enzovoorts niet systematisch onderzocht.

1.5 Onderzoeksmethoden

Het onderzoek had een verkennend en kwalitatief karakter; representativiteit is dus niet nagestreefd. Wel is door het combineren van verschillende methoden om gegevens te verzamelen gestreefd naar een zo breed mogelijk beeld van het probleem. De selectie van respondenten voor de interviews was erop gericht om zoveel mogelijk verschillende perspectieven op het probleem in het onderzoek te betrekken. Een beperking van het onderzoek is dat niet met woningzoekenden en (potentiële) gedupeerden is gesproken. Een andere beperking is dat het niet lukte om makelaars te spreken die niet zijn aangesloten bij een branchevereniging. Ook bleek het lastig kleine verhuurders te vinden die bereid waren zich te laten interviewen.

Hieronder volgt een toelichting op de gebruikte methoden en bronnen. Bijlage 1 bevat een overzicht van de organisaties waar we een interview hebben gehouden of die ons op andere wijze van gegevens hebben voorzien.

Literatuur- en documentenonderzoek

We hebben bestaande onderzoeksliteratuur, Kamerstukken en andere beleidsdocumenten doorzocht op informatie over het vóórkomen van discriminatie, factoren die tot discriminatie leiden, motieven en rechtvaardigingen van discriminerende verhuurders en bemiddelaars en beleidsinstrumenten die kunnen worden gebruikt om discriminatie op de woningmarkt te bestrijden. Het onderzoek is grotendeels beperkt tot Nederlandstalige literatuur en documenten, maar met name ter beantwoording van derde onderzoeksvraag (beleidsinstrumenten) is ook een aantal buitenlandse onderzoeksrapporten bestudeerd.

Analyse van klachten en jurisprudentie

Antidiscrimatievoorziening Ieder1Gelijk heeft ten behoeve van ons onderzoek een door ons opgestelde vragenlijst rondgestuurd aan alle andere lokale en regionale antidiscrimatiebureaus in Nederland, met als resultaat dat we van 11 antidiscrimatievoorzieningen (inclusief Ieder1Gelijk) informatie ontvingen over de meldingen en klachten die ze in 2018 en de eerste helft van 2019 over discriminatie op de woningmarkt hadden ontvangen.

Het College voor de Rechten van de Mens heeft voor ons een uitdraai gemaakt van de klachten en meldingen over discriminatie op de woningmarkt die in de periode 2013-2018 telefonisch of via e-mail bij het College werden ingediend. De klachtbeschrijvingen zijn door het College geanonimiseerd en vervolgens door ons geanalyseerd. Daarnaast heeft het College voor de Rechten van de Mens ten behoeve van ons onderzoek een overzicht gemaakt van de oordelen die het in de

periode 2010 tot en met de eerste helft van 2019 uitbracht over onderscheid bij de verhuur van woningen. Wij hebben deze oordelen geanalyseerd.

Zelf hebben wij de rechterlijke uitspraken gepubliceerd op www.rechtspraak.nl doorzocht op uitspraken over discriminatie door makelaars en verhuurders.

Daarnaast hebben we de klacht- en tuchtinstanties van makelaars benaderd. De Stichting Tuchtrechtspraak NVM beantwoordde schriftelijk enkele vragen. Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland kon onze vragen over eventuele klachten niet beantwoorden.

Interviews met sleutelrespondenten en woningverhuurders en bemiddelaars

We hebben 30 interviews met in totaal 36 respondenten gehouden, waaronder 13 interviews met sleutelrespondenten (deskundigen en medewerkers van branche- en belangenorganisaties en organisaties die klachten registreren en behandelen), 5 met private verhuurders en 13 met makelaars.

In de interviews met sleutelrespondenten is informatie ter beantwoording van alle drie de onderzoeksvragen verzameld. Gesproken is met de volgende categorieën sleutelrespondenten:

- *deskundigen*: we spraken met drie onderzoekers (werkzaam bij RIGO en PBL) met kennis van de Nederlandse huurwoningmarkt en met één onderzoeker in België die onderzoek naar discriminatie op de huurwoningmarkt in verschillende Belgische steden heeft gedaan.
- *brancheverenigingen en andere belangenorganisaties*: we hielden interviews bij brancheorganisaties van makelaars (NVM en VBO), vastgoedbeheerders (VGM NL), private verhuurders (Vastgoed Belang) en woningcorporaties (Aedes). Daarnaast hielden we interviews bij de Woonbond en de Landelijke Studentenvakbond, die opkomen voor de belangen van respectievelijk huurders en studenten.
- *organisaties die klachten over discriminatie registreren en behandelen*: we hielden interviews bij twee regionale antidiscriminatievoorzieningen (Ieder1Gelijk en Radar) en bij het College voor de Rechten van de Mens.

Daarnaast hebben we een aantal verhuurders en makelaars geïnterviewd. In deze interviews is informatie ter beantwoording van met name de eerste en tweede onderzoeksvraag verzameld. Bij de selectie van deze respondenten is gestreefd naar spreiding over het land.

We hebben interviews met vijf private verhuurders gehouden, waaronder één verhuurder die lid is van de IVBN, twee andere grote verhuurders en twee kleine verhuurders. Daarnaast gaven twee IVBN-leden schriftelijk antwoord op onze vragen. Met de twee kleine verhuurders kwamen we in contact door bemiddeling van VBO. Met de twee andere grote verhuurders kwamen we in contact door bemiddeling van Vastgoed Belang.

We hebben 13 makelaars geïnterviewd. De interviews met deze respondenten betroffen korte telefonische interviews. op één na alle makelaars waren lid van

NVM en aanwezig geweest bij een door de NVM voor de leden georganiseerde bijeenkomst, waar onder meer het onderwerp discriminatie aan de orde kwam.

1.6 Opbouw van dit rapport

Hoofdstuk 2: Lessen uit eerder onderzoek

Hoofdstuk 3: Discriminatiewetgeving

Hoofdstuk 4: De Nederlandse huurwoningmarkt

Hoofdstuk 5: Klachten en klachtinstanties

Hoofdstuk 6: Actoren over aard, omvang, motieven en rechtvaardigingen voor discriminatie

Hoofdstuk 7: Actoren over voorkómen en bestrijden van discriminatie

Hoofdstuk 8: Conclusies

2. Lessen uit bestaand onderzoek

In dit hoofdstuk gaan we na welke lessen kunnen worden getrokken uit bestaand onderzoek. We hebben vooral gezocht naar literatuur over woningmarktdiscriminatie, maar hebben ook relevante inzichten uit onderzoek naar discriminatie op andere terreinen verwerkt. We gaan achtereenvolgens in op onderzoek naar redenen waarom mensen discrimineren, op methoden die zijn ontwikkeld om discriminatie aan te tonen en te meten en op onderzoek naar instrumenten om discriminatie te verminderen. Eerst gaan we kort in op het begrip discriminatie.

2.1 Definities en vormen van discriminatie

In de sociaalwetenschappelijke literatuur wordt discriminatie vaak gedefinieerd als het nadelig behandelen (achterstellen of uitsluiten) van personen omdat zij tot een bepaalde groepering behoren of tot een bepaalde groepering worden gerekend. Een gangbare toevoeging is dat het gaat om achterstelling of uitsluiting op grond van kenmerken die in de context van de handeling niet relevant zijn.⁴ Niet alle discriminatie is verboden. Wettelijke discriminatieverboden betreffen in het algemeen een beperkt aantal kenmerken of gronden en vaak ook een beperkt aantal terreinen. Zie hieromtrent hoofdstuk 3.

In de literatuur worden verschillen vormen van discriminatie onderscheiden, waaronder bewuste en onbewuste discriminatie, directe en indirecte discriminatie, institutionele discriminatie en statistische discriminatie. Van indirecte discriminatie is sprake als een op het oog neutraal kenmerk bedoeld of onbedoeld toch een discriminerende werking heeft.⁵ Bij institutionele discriminatie of systeemdiscriminatie gaat het om praktijken of procedures die systematisch in het nadeel van bepaalde groepen werken. De term statistische discriminatie wordt wel gebruikt voor het verschijnsel waarbij (vermeende) kenmerken van een groep aan individuele leden van die groep worden toegeschreven.

In de literatuur worden ook verschillende uitingsvormen van discriminatie onderscheiden. In een onderzoek door het SCP naar ervaren discriminatie in Nederland werd onderscheid gemaakt tussen negatieve bejegening (onvriendelijk behandeld worden, uitgescholden of gepest worden) en ongelijke behandeling (anders behandeld worden). Aan ongelijke behandeling zouden volgens dit onderzoek andere redenen ten grondslag liggen dan aan negatieve bejegening.⁶

⁴ Zie bijvoorbeeld Andriessen e.a. 2014; Veenman 2003.

⁵ Voor de juridische definitie van indirecte discriminatie zie hoofdstuk 3 en art. 1 c AWGB.

⁶ Andriessen e.a. 2014, p. 40-41.

2.1 Onderzoek naar redenen waarom mensen discrimineren

Veel is geschreven over de redenen waarom mensen discrimineren. Socioloog Pieter-Paul Verhaeghe, die onderzoek deed naar discriminatie op de private woningmarkt in België, wijst op de sociaalpsychologische drift van mensen om in hokjes te denken en de eigen groep te bevoorstellen, maar betoogt dat die oerdrift valt te beteugelen door de organisatie van de maatschappij en wordt beïnvloed door het heersende discours in de politiek en media.⁷

In onderzoek naar discriminatie op de arbeidsmarkt, bij de selectie van personeel, worden vaak twee typen discriminatie onderscheiden, waaraan verschillende redenen of mechanismen ten grondslag liggen. Bij *taste-based* of aversieve discriminatie worden werkzoekenden uit bepaalde groeperingen uitgesloten omdat werkgevers een diepgewortelde weerzin hebben tegen de betreffende groepen. Bij risicovermijdende discriminatie mijden werkgevers werkzoekenden uit bepaalde groepen op grond van risico's die ze met de betreffende groeperingen associëren. Dit type discriminatie wordt ook wel statistische discriminatie genoemd, omdat ideeën over het te verwachten risico en de verwachte productiviteit van een bepaalde groep door werkgevers worden toegepast op individuele werkzoekenden uit die groep.

Volgens Verhaeghe doen beide typen discriminatie zich ook voor op de woningmarkt. Verhaeghe onderscheidt naast aversieve en risicovermijdende discriminatie nog een derde type: onbedoelde discriminatie, die voortkomt uit ingebakken vooroordelen waarvan mensen zich doorgaans niet bewust zijn.⁸ In onderzoek naar de selectie van personeel is bijvoorbeeld vastgesteld dat vaak wordt gezocht naar iemand die 'in het team past'. Dan is de kans groot dat iemand met dezelfde of een vergelijkbare achtergrond als de meerderheid van de werknemers in het team wordt aangesteld. Het is ook mogelijk dat werkgevers en personeelsfunctionarissen zich er door een gebrek aan kennis van de antidiscriminatiewetgeving niet van bewust zijn dat hun selectiecriteria en -procedures mogelijk in strijd zijn met die wetgeving.

Inzicht in onderliggende mechanismen en redenen is van belang omdat bepaalde instrumenten wel tegen risicovermijdende of onbedoelde discriminatie maar waarschijnlijk niet tegen aversieve discriminatie helpen. In de literatuur over arbeidsmarktdiscriminatie wordt discriminatie gebaseerd op risico-inschattingen (*statistical discrimination*) opgevat als een vorm van rationeel gedrag:

Werkgevers hebben bij de selectie van kandidaten altijd te maken met beperkte informatie over de afzonderlijke individuen. Nadere informatie verzamelen over de individuele sollicitanten leidt tot te hoge kosten (in termen van geld en zoektijd). Daarom zijn het uiteindelijk niet de individuele kenmerken van de kandidaten die doorslaggevend zijn, maar groepskenmerken.⁹

Werkgevers kiezen voor sollicitanten die behoren tot een categorie waarover ze gunstige informatie hebben en niet voor sollicitanten uit een ongunstig bekend

⁷ Verhaeghe 2017a, p. 11-16.

⁸ Verhaeghe 2017a, p. 36 e.v.

⁹ Veenman 2003, p. 91.

staande categorie. Verondersteld wordt dat statistische discriminatie zal afnemen als werkgevers over meer informatie over afzonderlijke sollicitanten beschikken. Ook in tijden van een krappe arbeidsmarkt zal deze vorm van discriminatie afnemen; statistische discriminatie vereist immers dat werkgevers kunnen kiezen uit verschillende sollicitanten. Bij aversieve discriminatie daarentegen is de veronderstelling dat meer informatie geen verschil zal maken.¹⁰ Ook in onderzoek naar woningmarktdiscriminatie zijn deze veronderstellingen getoetst en veelal bevestigd.¹¹

2.3 Onderzoek naar het bestaan van discriminatie

Om discriminatie van etnische minderheden (of andere potentieel benadeelde groepen) op de arbeidsmarkt aan te tonen en te meten, hebben sociale wetenschappers verschillende methodes ontwikkeld:

- Statistische methoden: bij de 'decompositiemethode' worden statistische gegevens over de positie op de arbeidsmarkt (bijvoorbeeld werkloosheidscijfers) van leden van etnische minderheden vergeleken met die van autochtonen. Door te controleren voor arbeidsmarktrelevante kenmerken (bijvoorbeeld opleiding, leeftijd, arbeidservaring) kan het verschil tussen het 'verwachte' en het feitelijke werkloosheidspercentage van etnische minderheden worden berekend. Deze 'onverklaarde rest' zou dan aan discriminatie te wijten kunnen zijn. Een beperking van deze methode is dat het doorgaans niet mogelijk is om voor alle relevante kenmerken te controleren.
- Praktijktests: bij deze methode reageren twee fictieve kandidaten op een bestaande vacature. Beide kandidaten zijn gelijkwaardig wat betreft arbeidsrelevante kenmerken en verschillen alleen in etnische achtergrond. Een voordeel van praktijktests is dat de kenmerken van sollicitanten heel fijnmazig gelijkgeschakeld kunnen worden. Een nadeel is dat de uitvoering kostbaar is. Een ethisch bezwaar is dat bedrijven en organisaties die fictieve cv's of sollicitanten ontvangen, niet weten dat ze aan een experiment deelnemen.
- *Mystery calls*: bij deze methode test een fictieve opdrachtgever of een bedrijf, bijvoorbeeld een uitzendbureau, bereid is om mee te werken aan discriminatie. Anders dan praktijktests meet deze methode dus niet discriminerend gedrag, maar discriminerende intenties. *Mystery calls* zijn eenvoudiger en goedkoper uit te voeren dan praktijktests, maar minder breed inzetbaar en er kleeft hetzelfde ethische bezwaar aan.
- Onderzoek naar attitudes van werkgevers: door middel van *surveys* en vignettenonderzoek kunnen de voorkeuren en vooroordelen van werkgevers worden onderzocht. De aanname daarbij is dat attitudes zich vertalen in discriminerend gedrag. Bij die aanname kunnen echter vraagtekens worden geplaatst.

¹⁰ Veenman 2003.

¹¹ Zie bijvoorbeeld Auspurg, Hinz en Schmid 2017; Bosch 2009.

- Onderzoek gericht op (potentiële) slachtoffers: in interviews met (potentiële) slachtoffers kan worden gevraagd hoe vaak en in wat voor situaties zij discriminatie ervaren (hebben). Deze methode kan zowel in grootschalige *surveys* als in kleinschalig kwalitatief onderzoek worden toegepast. Een beperking van de methode is dat ervaren discriminatie iets anders is dan feitelijke discriminatie. Slachtoffers hoeven niet door te hebben dat ze gediscrimineerd zijn, maar mensen kunnen ook ten onrechte denken dat ze gediscrimineerd zijn.

Elke methode heeft sterke en zwakke punten.¹² De meeste van deze methoden zijn ook gebruikt in onderzoek naar discriminatie op de huisvestingsmarkt.

Statistische analyses

Voor zover wij hebben kunnen nagaan is de decompositiemethode niet gebruikt om discriminatie op de Nederlandse (huur)woningmarkt aan te tonen. Het onderwerp discriminatie komt niet voor in de woningmarktrapportages die het Kabinet jaarlijks op verzoek van de Tweede Kamer opstelt.¹³ In deze rapportages worden onder meer gegevens uit de Verhuismodule van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) verwerkt, die het mogelijk maken om te kijken of verhuisplannen leiden tot daadwerkelijke verhuizingen en of woonwensen (de kenmerken van de gewenste woning) daadwerkelijk worden gerealiseerd. De gegevens bevatten onder meer informatie over het kenmerk 'migratieachtergrond'. Uit de laatste rapportage over de Staat van de Volkshuisvesting blijkt dat de invloed van dit kenmerk gering is. De termijn waarop men wil verhuizen en de urgentie van de verhuizing zijn het meest bepalend voor de slaagkans om te verhuizen. Hierna volgen drie achtergrondkenmerken die ongeveer evenveel invloed hebben: inkomen, vermogen en leeftijd. De genoemde vijf kenmerken bepalen samen bijna twee derde van de verhuiskans.¹⁴ In de rapportage wordt niet stilgestaan bij de vraag of verschillen in verhuiskansen een indicator voor het bestaan van (directe of indirecte of institutionele) discriminatie zouden kunnen vormen.

Praktijktests en mystery calls

In Nederland zijn deze methoden op kleine schaal toegepast om discriminatie op de woningmarkt vast te stellen. Begin jaren negentig is in een onderzoek naar (on)gelijke behandeling van jongeren met en zonder migratieachtergrond op de kamermarkt gebruik gemaakt van praktijktests. Daaruit bleek dat bepaalde groepen door sommige verhuurders werden uitgesloten.¹⁵ In 2018 is deze

¹² Zie voor een meer uitgebreide bespreking van de sterke en zwakke punten van deze methoden en voorbeelden van toepassingen: Andriessen e.a. 2007, p. 37 e.v.; Andriessen e.a. 2010; Veenman 2010; Verhaeghe 2017a.

¹³ Sinds 2014 wordt jaarlijks in het najaar door het Kabinet gerapporteerd over de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarnaast wordt sinds 2015 ieder voorjaar een Staat van de Volkshuisvesting gepubliceerd. De rapportages geven vooral een macrobeeld van de woningmarkt.

¹⁴ Staat van de Volkshuisvesting 2018, p. 27.

¹⁵ Snijders en Langbroek 1993.

methode toegepast door de Groene Amsterdammer om discriminatie op de private huurwoningmarkt aan te tonen. Een woningzoekende met een 'Nederlandse' achternaam bleek aanzienlijk vaker (28 procent) voor een bezichtiging te worden uitgenodigd dan een woningzoekende met een 'Marokkaanse' naam. In hetzelfde onderzoek werden ook *mystery calls* naar verhuurmakelaars uitgevoerd. Ruim 90 procent bleek bereid om in te gaan op verzoeken om bepaalde groepen uit te sluiten als huurders.¹⁶ Vergelijkbare *mystery calls* zijn recentelijk uitgevoerd door consumentenprogramma Radar¹⁷ en politieke partij Denk.¹⁸ De Rotterdamse gemeenteraad nam in juni 2018 een motie aan waarin het college van B&W werd opgeroepen om *mystery calls* te laten houden om discriminatie op de Rotterdamse woningmarkt tegen te gaan.¹⁹

Elders zijn deze methoden ook toegepast in grootschaliger wetenschappelijk onderzoek naar woningmarktdiscriminatie. In België paste Verhaeghe beide methoden toe in verschillende steden, om discriminatie naar etnische achtergrond te meten. In Brussel onderzocht hij met behulp van praktijktests ook discriminatie naar handicap, leeftijd, gezinssamenstelling en geslacht.²⁰ Ook andere Belgische onderzoekers gebruikten praktijktests om discriminatie op de woningmarkt te onderzoeken.²¹

De resultaten van praktijktests kunnen ook inzicht geven in factoren die tot meer of juist minder discriminatie leiden. Daarbij kan het gaan om kenmerken van woningzoekenden, van verhuurders, van het marktsegment en van de locatie. Uit een onderzoek in München, bijvoorbeeld, waarbij fictieve woningzoekenden met Duitse en Turkse namen op meer dan 600 woningadvertenties reageerden, bleek dat 'Turkse' woningzoekenden minder gediscrimineerd werden als ze een hoog beroepsniveau hadden – een resultaat dat volgens de onderzoekers in lijn was met de theorie van statistische discriminatie. Particuliere verhuurders die geen gebruik maakten van makelaars, gingen echter vooral af op de migratieachtergrond en niet op het beroepsniveau van woningzoekenden, wat op aversieve discriminatie zou kunnen duiden. Ook de wijk (meer discriminatie in wijken met hogere concentraties Turkse bewoners) en de huurprijs (meer discriminatie wanneer het om 'redelijk geprijsde' woningen ging) bleken verschil te maken.²²

Dat woningzoekenden met een hogere sociaaleconomische status (beroep, inkomen, arbeidsstatus) minder gediscrimineerd worden, bleek ook uit praktijktests in Spanje, Italië en de VS. In Zweden en Noorwegen, daarentegen, bleek een hogere status geen dempend effect te hebben op de kans om (met een

¹⁶ Elibol en Tielbeke 2018a, 2018b.

¹⁷ [Steekproef van Radar: Negentig procent van verhuurmakelaars discrimineert](#), 15 april 2019, in Radar, AVROTROS.

¹⁸ Beek 2019.

¹⁹ [Motie 'Tegengaan discriminatie op de woningmarkt'](#), aangenomen in gemeenteraadsvergadering 14 juni 2018.

²⁰ Verhaeghe 2017a, p. 52.

²¹ Van den Broeck en Heylen 2015; Heylen en Van den Broeck 2016.

²² Auspurg, Hinz en Schmid 2017.

Arabische naam) gediscrimineerd te worden.²³ Ook praktijktests waarin het effect van kenmerken van de woning of van (de bevolkingssamenstelling van) de wijk werden onderzocht, leverden verschillende uitkomsten op.²⁴ Een factor die wel steeds van belang lijkt te zijn, is schaarste. De kans op discriminatie is het grootst als de vraag groot is en het aanbod beperkt. Dat kan mede verklaren waarom bij een lagere huurprijs soms – afhankelijk van vraag en aanbod in het lagere marktsegment – meer discriminatie wordt gemeten.²⁵

In een metastudie werden de uitkomsten van 25 onderzoeken op basis van praktijktests in 15 verschillende OESO landen geanalyseerd.²⁶ Dat leidde tot de conclusie dat op de huurwoningmarkt in OESO landen zowel naar etnische achtergrond als naar geslacht wordt gediscrimineerd. Mannelijke woningzoekenden met een Arabische of moslim achtergrond lijken het meest gediscrimineerd te worden. Daarnaast lijken makelaars minder dan huiseigenaren te discrimineren naar etnische achtergrond. Een verklaring voor dit laatste verschil zou kunnen zijn dat makelaars over meer correcte informatie over leden van etnische minderheden beschikken en beter in staat zijn tot risicospreiding dan huiseigenaren. Bovendien gaat het bij makelaars, anders dan particuliere verhuurders, niet om hun eigen bezit. 'Thus, private landlords need to be "reassured" more than real-estate agents', aldus de auteur van de metastudie.²⁷

Uit een Belgisch onderzoek bleek overigens dat ook de wijze waarop contact wordt gelegd met verhuurders verschil kan maken. In dit onderzoek werden de uitkomsten van praktijktests waarbij fictieve woningzoekenden opbelden naar verhuurders vergeleken met die van praktijktests waarin ze via e-mail op woningadvertenties reageerden. In de telefonische praktijktests werd minder discriminatie van woningzoekenden met een Turkse of Marokkaanse naam gemeten dan in de praktijktests via e-mail. Tegen vrouwen met een Turkse of Marokkaanse naam werd in de telefonische tests zelfs geen discriminatie gemeten. 'Possibly, landlords feel more comfortable when they can discriminate/select by email than by phone, where a direct contact takes place with the person', aldus de onderzoekers.²⁸

Victim research

Het SCP voerde in 2013 een grootschalig survey uit om in kaart te brengen in welke mate inwoners van Nederland discriminatie ervaren. Daarbij is aandacht besteed aan de ervaringen van specifieke groepen, zoals migrantengroepen, mensen met een beperking en seksuele minderheden, en is ook gekeken naar de gevolgen van ervaren discriminatie voor de betrokkenen.²⁹ In de survey werd

²³ Zie Augsburg, Hinz en Schmid 2017 voor een overzicht van studies op basis van praktijktests.

²⁴ Zie Augsburg, Hinz en Schmid 2017 voor een overzicht van studies op basis van praktijktests.

²⁵ Zie Verhaeghe 2017a, p. 119.

²⁶ Flage 2018.

²⁷ Flage 2018, p. 30.

²⁸ Heylen en Van den Broeck 2016, p. 231.

²⁹ Andriessen, Fernee en Wittebrood 2014.

gevraagd naar discriminatie-ervaringen op verschillende terreinen. Eén vraag ging over discriminatie bij het zoeken naar een huurwoning: 'Denkt u dat u gediscrimineerd bent bij het zoeken van een huurwoning?' Niet gevraagd werd of het om een woning van een corporatie of een private verhuurder ging. Van degenen die in het afgelopen jaar een huurwoning hadden gezocht (9 procent van de bevolking), dacht 8 procent dat daarbij sprake was van discriminatie en had 9 procent daarvan een vermoeden.³⁰ Inclusief twijfel ging het dus om 17 procent van de woningzoekenden. Op de arbeidsmarkt werd meer discriminatie ervaren: van degenen die in het jaar voorafgaand aan het onderzoek werk hadden gezocht (20 procent van de bevolking) dacht 15 procent dat bij hun afwijzing sprake was van discriminatie en had 13 procent daarvan een vermoeden.³¹

Een opmerkelijke uitkomst is dat migranten uit Midden- en Oost-Europa vaker dan respondenten uit de 'klassieke' migrantengroepen discriminatie op de huurwoningmarkt rapporteerden. Van de migranten uit Midden- en Oost-Europa voelde 29 procent zich gediscrimineerd bij het zoeken naar een huurwoning, terwijl nog eens 17 procent twijfelde of er sprake was van discriminatie. Bij respondenten met een Marokkaanse, Turkse, Antilliaanse of Surinaams achtergrond lagen de percentages lager.³² Ter verklaring verwezen de SCP-onderzoekers naar een rapport van het College voor de Rechten van de Mens, waarin werd vastgesteld dat Midden- en Oost-Europese arbeidsmigranten voor hun huisvesting vaak afhankelijk zijn van de werkgevers en uitzendbureaus die hen naar Nederland halen en soms gedwongen worden om de door hen aangeboden huisvesting te accepteren (koppeling tussen werk en huisvesting).³³ Deze afhankelijkheid doet zich bij de klassieke migrantengroepen niet (meer) voor.

2.4 Onderzoek naar instrumenten waarmee discriminatie kan worden bestreden

Er bestaan allerlei instrumenten om discriminatie te verminderen, maar ons literatuuronderzoek heeft slechts weinig voorbeelden opgeleverd van instrumenten die zijn gebruikt om discriminatie op de huurwoningmarkt terug te dringen en waarvan de effecten of effectiviteit zijn onderzocht. Hieronder gaan we eerst na wat er bekend is over de werking van antidiscriminatiewetgeving. Vervolgens gaan we in op de ervaringen in België met praktijktests en *mystery calls* als instrumenten om discriminatie niet alleen te meten maar ook tegen te gaan.

³⁰ Andriessen, Fernée en Wittebrood 2014, p. 57.

³¹ Andriessen, Fernée en Wittebrood 2014, p. 53-54.

³² Andriessen, Fernée en Wittebrood 2014, p. 71-72.

³³ College voor de Rechten van de Mens 2013.

Antidiscriminatiewetgeving

Uit onderzoek naar de werking van antidiscriminatiewetgeving, niet alleen in Nederland maar ook elders, blijkt dat dergelijke wetgeving slechts beperkt effectief is. Wettelijke discriminatieverboden kunnen een belangrijke symboolfunctie hebben en effectief zijn bij het terugdringen van openlijke discriminatie, maar verholde discriminatie is veel lastiger te bestrijden met (alleen) een verbod. Daarnaast blijkt de wetgeving tot slechts weinig procedures bij rechtbanken aanleiding te geven. Ter verklaring van de beperkte maatschappelijke werking wordt in de literatuur vooral op de lastige bewijsvoering en geringe meldingsbereidheid gewezen.

In een Belgische studie over de werking van antidiscriminatiebeleid op de private huurwoningmarkt werd met betrekking tot de bewijsvoering geconstateerd dat discriminatie grotendeels verborgen kan blijven:

‘Verhuurders kunnen bijvoorbeeld stilzwijgend acties ondernemen om ongewenste kandidaten uit te sluiten. Een weigering van een kandidaat-huurder moet ook niet worden gemotiveerd. Wordt er toch een reden opgegeven voor de afwijzing, dan zal het zeer moeilijk zijn om na te gaan of dit de werkelijke reden is.’³⁴

Overtredingen die tot klachten en veroordelingen leiden, betreffen dan ook vooral expliciete discriminatie in bijvoorbeeld woningadvertenties. Met betrekking tot de meldingsbereidheid werd in de Belgische studie gewezen op de lasten en kosten – met name ook psychologische – die voor kandidaat-huurders verbonden zijn aan een klacht en op het resultaat dat ze van een klacht mogen verwachten:

‘De kandidaat-huurder kan bijvoorbeeld aanspraak maken op een morele schadevergoeding, maar contractdwang of actieve prestaties door de verhuurder worden niet aanvaard. Het vinden van een geschikte huurwoning kan dus zelfs na een succesvolle procedure een probleem blijven.’³⁵

Deskundigen die voor deze studie geraadpleegd werden, wezen erop dat het (geringe) aantal rechtszaken er evenmin toe bijdraagt dat slachtoffers een beroep doen op het discriminatieverbod en normadressaten hun gedrag erop aanpassen. Ze wezen ook op een structurele tekortkoming in de wetgeving: de wetgever heeft gekozen voor een sanctieapparaat waarin overtreders *a posteriori* en na een individuele klacht worden vervolgd. Daarmee wordt de handhaving van het discriminatieverbod in feite overgelaten aan individuele slachtoffers, die daar echter wegens de genoemde moeilijkheden, lasten en kosten en het ontbreken van *incentives* weinig toe geneigd zijn. De handhaving heeft daardoor ook een *ad hoc* karakter.³⁶

Vergelijkbare bevindingen werden gerapporteerd in studies over de werking van de Nederlandse antidiscriminatiewetgeving.³⁷ In een van deze studies werd de Algemene Wet Gelijke Behandeling getypeerd als een wet die berust op een

³⁴ Verstraete e.a. 2017, p. 22.

³⁵ Verstraete e.a. 2017, p. 22.

³⁶ Verstraete e.a. 2017, p. 23.

³⁷ Zie met name Havinga 1999; Havinga en Groenendijk 1999; Hertogh e.a. 2006.

individual rights strategy. Deze wet verbiedt het maken van onderscheid op grond van onder meer ras, godsdienst en geslacht en verleent daarmee aan leden van de doelgroepen het recht op gelijke behandeling. Een lid van de doelgroep die dit recht op gelijke behandeling wil effectueren, dient daartoe echter zelf actie te ondernemen. De handhaving is dus grotendeels afhankelijk gemaakt van het initiatief van individuele gedupeerden. Dat betekent onder meer dat vooral openlijke en directe vormen van discriminatie tot een beroep op het recht op gelijke behandeling leiden.³⁸ Ook voor het strafrechtelijke verbod op discriminatie in de uitoefening van een beroep of bedrijf geldt dat de handhaving grotendeels afhankelijk is van aangiften van slachtoffers. (Zie hoofdstuk 3 voor een uitgebreide bespreking van de Nederlandse antidiscriminatiewetgeving.)

In evaluaties van de AWGB (Algemene Wet Gelijke Behandeling), vijf en tien jaar na de invoering van de wet, werd een breed draagvlak voor wettelijke discriminatieverboden gevonden.³⁹ De norm van gelijke behandeling wordt breed onderschreven, ook door normadressaten. Maar dat betekent niet dat er in concrete situaties ook overeenstemming over de inhoud van die norm bestaat. De eerste evaluatie van de wet omvatte onder meer een kleinschalig onderzoek binnen verschillende sectoren van maatschappelijke dienstverlening, waaronder financiële diensten en de verhuur van woningen. Binnen de genoemde sectoren bleek gelijke behandeling nauwelijks onderwerp van discussie te zijn. Aanbieders van deze diensten waren slechts globaal bekend met de AWGB, maar meenden dat ongelijke behandeling binnen hun sector niet of nauwelijks voorkwam. Volgens de onderzoekers sloot dit echter niet uit dat selectiecriteria of -procedures zoals die bijvoorbeeld door banken en verzekeraars worden gehanteerd, tot directe of indirecte discriminatie in de zin van de AWGB leidden. Ze constateerden ook dat het idee van gelijke behandeling in de alledaagse praktijk bij aanbieders moet 'concurreren met andere relevante (of relevantere) ideeën', zoals uitsluiting van onverantwoorde risico's.⁴⁰

De Amerikaanse Fair Housing Act biedt interessant vergelijkingsmateriaal voor de Nederlandse en Europese gelijkebehandelingswetgeving. Deze federale Amerikaanse wet is specifiek op discriminatie op huisvestingsgebied gericht. Een ander verschil met de Nederlandse gelijkebehandelingswetgeving is dat bij de handhaving een grotere en meer proactieve rol voor overheidsinstanties is weggelegd. Zo heeft het Department of Justice een Fair Housing Testing Program om verhulde discriminatie aan het licht te brengen. Het Department kan een rechtszaak aanspannen als er reden is om aan te nemen dat iemand zich schuldig maakt aan 'een patroon of praktijk' van discriminatie. Het hoeft daarbij niet aan te tonen dat de verweerder altijd discrimineert of velen heeft gedupeerd. In de rechtspraak is geaccepteerd dat 'een patroon of praktijk' betekent dat het om een reguliere praktijk en niet om een losstaand incident gaat. Leden van de doelgroepen die vermoeden dat ze gediscrimineerd zijn, kunnen een klacht indienen bij het Department of Housing and Urban Development (HUD) of zelf

³⁸ Havinga en Groenendijk 1999; Havinga 1999 en 2002. Zie ook Griffiths 1996 en 1999 over wetgeving die is gebaseerd op een *individual rights strategy*.

³⁹ Asscher-Vonk en Groenendijk 1999; Hertogh en Zoontjes 2006.

⁴⁰ Havinga en Groenendijk 1999, p. 508.

een rechtszaak aanspannen. Op verzoek van het HUD kan het Department of Justice namens individuen rechtszaken aanhangig maken. Ook *class actions* (waarbij een zaak wordt aangespannen door of namens een groep gedupeerden) zijn mogelijk. Veel van dergelijke groepsvorderingen worden ingesteld door ngo's die zijn aangesloten bij de National Fair Housing Alliance. Een procedure biedt gedupeerden uitzicht op schadevergoeding en *punitive damages* (een soort civielrechtelijke boete). Mede dankzij de – in vergelijking met Nederland en andere Europese landen – grotere aantallen procedures en rechterlijke uitspraken, biedt de Fair Housing Act duidelijkheid over de procedures die verhuurders en makelaars moeten volgen en welke criteria ze wel en welke ze niet mogen hanteren.⁴¹

In een onlangs gepubliceerde studie vergeleken twee Amerikaanse onderzoekers de gelijkebehandelingswetgeving in (lidstaten van) de Europese Unie met de Fair Housing Act. Europese beleidsmakers zouden volgens deze studie lering kunnen trekken uit de factoren die van belang zijn gebleken voor de effectiviteit van de Amerikaanse wet. Ten eerste is in de Verenigde Staten de beschikbaarheid van statistische data over ras en etnische afkomst van groot belang geweest om discriminatie op deze gronden op de woningmarkt aan te tonen en te bestrijden. Ten tweede is het van belang geweest dat Amerikaanse rechtbanken de uitkomsten van praktijktests als bewijsmateriaal hebben geaccepteerd. Ten derde hebben Amerikaanse sociale wetenschappers veel onderzoek verricht naar discriminatie en zijn de resultaten daarvan gebruikt om de handhaving van de Fair Housing Act te versterken.⁴²

Praktijktests en mystery calls

In de Verenigde Staten zijn vanaf de jaren 1990 systematisch praktijktests op de woningmarkt uitgevoerd om bewijs voor 'patronen of praktijken' van discriminatie te verzamelen. In steden waar dit gebeurde en waar dit tot gerechtelijke sancties tegen verhuurders en bemiddelaars leidde, zou de discriminatie op de woningmarkt significant zijn afgenomen.⁴³

Verhaeghe voerde praktijktests uit in verschillende Belgische steden. Een opmerkelijk resultaat van de praktijktests die hij in Gent organiseerde, was dat het aankondigen van de tweede ronde van praktijktests – waartoe hij na protesten vanuit de gemeenteraad tegen de heimelijke uitvoering van de eerste ronde gedwongen werd – voor een significante daling in de gemeten discriminatie naar etnische achtergrond zorgde.⁴⁴ Kennelijk stoppen sommige makelaars en verhuurders met discrimineren als ze weten dat ze gecontroleerd worden. Dat betekent dat praktijktests en *mystery calls*, behalve om het probleem te meten, ook kunnen worden gebruikt om discriminatie terug te dringen. Volgens Verhaeghe moet daarvoor wel aan twee voorwaarden worden voldaan. Ten eerste moeten makelaars en verhuurders op de hoogte worden gebracht van het

⁴¹ Zie voor meer informatie over de Fair Housing Act en het Fair Housing Testing Program de website van het Department of Justice: www.justice.gov/crt/fair-housing-act.

⁴² Silver en Danielowski 2019.

⁴³ Verhaeghe 2017a, p. 77, 102. Zie ook Ross en George 2005.

⁴⁴ Verhaeghe 2017a, p. 96 e.v.

feit dat ze gecontroleerd gaan worden. Ten tweede mogen ze niet weten hoe ze precies gecontroleerd gaan worden. In Gent leidde het aankondigen van de praktijktests tot een significante daling in etnische discriminatie.

Verhaeghe plaatst zelf de volgende kanttekeningen bij de effectiviteit van dit instrument:

- De discriminatie naar etnische achtergrond daalde wel bij makelaars (van 26 procent naar 10 procent), maar niet bij verhuurders (45 procent). Verhaeghe weet dit aan de omstandigheid dat alle makelaars persoonlijk via een brief op de hoogte konden worden gebracht van de tests. Bij de verhuurders was dat door het ontbreken van een officieel register van verhuurders niet mogelijk.
- De vraag is of de daling duurzaam is op langere termijn. Het zou kunnen dat makelaars slechts tijdelijk stopten met discrimineren tijdens het experiment. In Gent werd daarom besloten tot een vervolgproject waarbij alle makelaars en verhuurders maandelijks door middel van praktijktests worden gecontroleerd.
- De praktijktests leidden tot een daling van de discriminatie bij het eerste contact tussen kandidaat-huurders en makelaars. Woningzoekenden die tot een etnische minderheid behoren, worden dus vaker uitgenodigd om een woning te bezichtigen, maar het valt niet uit te sluiten dat ze in een later stadium van het selectieproces alsnog worden gediscrimineerd. Het is niettemin goed dat ze minstens uitgenodigd worden en de kans krijgen om zich voor te stellen aan de makelaar of verhuurder. Risicovermijdende discriminatie zou immers moeten afnemen als verhuurders of makelaars over meer informatie over individuele woningzoekenden beschikken. Op de langere duur zouden ze in lijn met de zogenaamde 'contacttheorie' zelfs hun voordelen over etnische minderheden kunnen bijstellen. De contacttheorie houdt in dat contact tussen etnische groepen de wederzijdse vooroordelen kan doorbreken.
- Een significante minderheid van de makelaars in Gent (10 procent) bleef toch discrimineren, ook al wisten ze dat ze gecontroleerd zouden worden. Voor deze categorie makelaars moet controle volgens Verhaeghe worden gekoppeld aan sanctionering, zoals dat ook in sommige Amerikaanse steden gebeurt.⁴⁵

Dat de discriminatie alleen daalde bij makelaars en niet bij verhuurders, roept wel extra vragen op over de effectiviteit van het instrument. Bij makelaars en bij grote verhuurders (verhuurders met een groot woningbestand) is het mogelijk om door meermaals te testen uit te sluiten dat sprake is van een 'toevallige' nadelige behandeling van de testpersoon met een minderheidsachtergrond. Dat is vooral van belang als de praktijktests moeten kunnen worden gebruikt als bewijs in juridische procedures. Bij kleine verhuurders, die slechts af en toe een woning

⁴⁵ Verhaeghe 2017a, p. 100-102.

adverteren, zal het echter lang niet altijd mogelijk zijn om herhaaldelijk te testen. Terwijl juist bij die categorie het risico op discriminatie het hoogst lijkt te zijn.⁴⁶

2.5 Conclusies

Aan discriminatie op de woningmarkt kunnen verschillende redenen of mechanismen ten grondslag liggen. Een belangrijk onderscheid is dat tussen aversieve discriminatie, die voortkomt uit een diepgewortelde afkeer voor een bevolkingsgroep, en risicovermijdende discriminatie, waarbij individuele leden van een groep worden gemeden op grond van risico's die men met die groep associeert. Discriminatie kan ook het onbedoelde resultaat van ingebakken vooroordelen zijn. Daarnaast is het mogelijk dat makelaars of verhuurders zich er door een gebrek aan kennis van de antidiscriminatiewetgeving niet van bewust zijn dat ze mogelijk in strijd met die wetgeving handelen. Inzicht in onderliggende mechanismen en redenen is van belang omdat bepaalde instrumenten wel tegen risicovermijdende of onbedoelde discriminatie maar waarschijnlijk niet tegen aversieve discriminatie helpen.

Om discriminatie van etnische minderheden (of andere potentieel benadeelde groepen) aan te tonen en te meten kunnen verschillende methodes worden gebruikt, waaronder praktijktests en *mystery calls*. In onderzoek elders zijn met behulp van deze onderzoeksmethoden aanwijzingen voor het optreden van aversieve zowel als risicomijdende discriminatie op de huurwoningmarkt gevonden. Verhuurders (met name particulieren) lijken meer te discrimineren dan makelaars en lijken ook minder 'vatbaar' voor interventies die zijn gericht op het verminderen van discriminatie. Daar waar het aanbod krap is in verhouding tot de vraag, treedt meer discriminatie op.

Ons literatuuronderzoek heeft slechts weinig voorbeelden opgeleverd van instrumenten die zijn gebruikt om discriminatie op de huurwoningmarkt terug te dringen en waarvan de effecten of effectiviteit zijn onderzocht. Uit onderzoek naar de werking van antidiscriminatiewetgeving blijkt dat dergelijke wetgeving slechts beperkt effectief is. Een structurele beperking is dat de handhaving grotendeels afhankelijk is van het initiatief van individuele gedupeerden. In onderzoek naar de Nederlandse gelijkebehandelingswetgeving is daarnaast vastgesteld dat de norm van gelijke behandeling weliswaar breed wordt onderschreven, maar in de dagelijkse praktijk bij aanbieders van goederen en diensten moet 'concurreren' met andere normen, praktijken of routines. De Amerikaanse Fair Housing Act biedt een voorbeeld van een handavingsappraat waarin een grotere en meer proactieve rol voor overheidsinstanties is weggelegd. Ook heeft deze wet bevorderd dat in een aantal steden systematisch praktijktests zijn uitgevoerd om bewijs voor 'patronen of praktijken' van discriminatie te verzamelen. In België is eveneens enige ervaring opgedaan met het gebruik van praktijktests en *mystery calls* als instrument om discriminatie niet slechts aan te tonen maar ook terug te dringen.

⁴⁶ Vergelijk Verhaeghe 2017a, p. 116 e.v.

Er is in Nederland weinig onderzoeks aandacht voor discriminatie van etnische minderheden (en andere doelgroepen van de gelijkebehandelingswetgeving) op huisvestingsgebied en zo mogelijk nog minder voor discriminatie op de private huurwoningmarkt.⁴⁷ Dat is een groot verschil met buurland België. Wat daarbij ongetwijfeld een rol speelt, is dat in België (en elders in Europa) een veel groter deel van de woningzoekenden is aangewezen op private verhuurders. Nederland heeft een grotere sociale huursector en discriminatie lijkt in die sector veel minder voor te komen sinds woningcorporaties zijn overgestapt op een ander verdelingssysteem. In hoofdstuk 4 gaan we hierop nader in.

⁴⁷ Aalbers constateerde in 2002 dat in Nederland veel onderzoek wordt gedaan naar etnische segregatie op huisvestingsgebied, maar dat daarbij zelden de relatie wordt gelegd met discriminatie. Die constatering lijkt nog steeds geldig en actueel.

3. Discriminatiewetgeving

In dit hoofdstuk bespreken we het verbod van discriminatie zoals neergelegd in de Nederlandse wetgeving, toegespitst op discriminatie bij de verdeling van woonruimte in het bijzonder de verhuur van woningen.

Discriminatie is het maken van verboden onderscheid. We zullen in dit hoofdstuk duidelijk maken wanneer het maken van onderscheid volgens de antidiscriminatiewetgeving verboden is.⁴⁸

3.1 Bronnen

Het verbod om te discrimineren is neergelegd in diverse verdragen en wetten, waaronder artikel 1 van de Nederlandse Grondwet. Deze bepaling luidt: 'Allen die zich in Nederland bevinden, worden in gelijke gevallen gelijk behandeld. Discriminatie wegens godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht of op welke grond dan ook, is niet toegestaan.'

Artikel 1 van de Grondwet geldt in principe alleen voor verticale relaties, dat wil zeggen tussen de overheid en de burger en legt dus een verplichting op de overheid. Voor horizontale relaties, tussen burgers onderling, is het discriminatieverbod in diverse wetten uitgewerkt, waaronder de Algemene wet gelijke behandeling (AWGB⁴⁹). Deze grotendeels op EU-normen gebaseerde wet beschermt mensen tegen onderscheid op een aantal uitdrukkelijk in de wet geformuleerde gronden: godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht, nationaliteit, hetero- of homoseksuele gerichtheid, burgerlijke staat (art. 1 AWGB). Twee andere wetten beschermen tegen discriminatie op grond van respectievelijk handicap (Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte, WGBH/ZC) en leeftijd (Wet gelijke behandeling op grond van leeftijd bij de arbeid, WGBL). De WGBL beschermt echter niet tegen leeftijdsonderscheid bij de verhuur van woonruimte.

Niet beschermd tegen discriminatie op de huurwoningmarkt zijn dus bijvoorbeeld studenten, woningdelers en mensen die vanwege hun inkomen of vermogen worden geweigerd. Tegen discriminatie op grond van vermogen, bestaat in België bijvoorbeeld wel tot op zekere hoogte bescherming.⁵⁰

Op de naleving van al deze gelijkebehandelingswetten wordt toegezien door het College voor de Rechten van de Mens (CRM).

⁴⁸ In het Engels betekent 'to discriminate' onderscheid maken. Dan gaat het dus niet noodzakelijk om verboden onderscheid. In het Nederlands heeft het begrip discrimineren wel altijd een negatieve connotatie.

⁴⁹ *Staatsblad* 1994, 230.

⁵⁰ De Belgische wetgeving bevat negentien discriminatiekenmerken op basis waarvan men niet mag discrimineren. Anders dan de Nederlandse wetgeving biedt de Belgische wetgeving bijvoorbeeld ook expliciet bescherming tegen discriminatie op grond van vermogen, sociale afkomst en taal. Zie hierover Verhaeghe 2017a, p. 31 en noot 2.

Het discriminatieverbod is ook neergelegd in het wetboek van Strafrecht (art. 137c-137g, 429ter en 429quater Sr) en het Burgerlijk wetboek (art. 7:646-7:649 BW) en de Ambtenarenwet (art. 125g en 125h Aw), maar de bepalingen van het Burgerlijk wetboek en de Ambtenarenwet gaan alleen over discriminatie bij de arbeid.

3.2 Het verbod van ongelijke behandeling

Direct en indirect onderscheid

Onder onderscheid wordt zowel direct als indirect onderscheid verstaan. Direct onderscheid is altijd verboden, tenzij er sprake is van een wettelijke uitzondering. Het is onderscheid dat rechtstreeks verwijst naar een van de door de AWGB of andere gelijkebehandelingswetgeving beschermde gronden (art. 1b AWGB). Bij het weigeren van een woning aan iemand vanwege zijn etniciteit, seksuele voorkeur of handicap is dus sprake van direct onderscheid.

Van indirect onderscheid is sprake bij een ogenschijnlijk neutrale bepaling, maatstaf of handelwijze waardoor personen met een bepaalde beschermde grond in het bijzonder worden getroffen (art. 1c AWGB). Te denken valt aan het verbieden van schotelantennes. Hierdoor werden met name buitenlanders getroffen (inmiddels zijn deze antennes niet meer nodig om buitenlandse televisiezenders te kunnen ontvangen). Een ander voorbeeld is het stellen van inkomenseisen of van eisen aan de bron van inkomsten (bijvoorbeeld geen huurders met een uitkering). Inkomenseisen zullen met name groepen treffen met minder kansen op de arbeidsmarkt zoals gehandicapten, jongeren, alleenstaande moeders en sommige etnische minderheidsgroepen. Dit is dus een vorm van indirect onderscheid.

Opmerkelijk is een oordeel van het College van 1 maart 2012 (oordeel 2012-41) waarin een inkomenseis volgens het College tot verboden *direct* onderscheid op grond van burgerlijke staat leidde. De betreffende vereniging maakte in haar lidmaatschapseisen en de inkomenstoets die zij hanteerde direct onderscheid tussen gehuwd/ geregistreerde partners enerzijds en niet gehuwd/geen geregistreerd partnerschap anderzijds.⁵¹

Indirect onderscheid hoeft niet altijd verboden te zijn, er kan immers een objectieve rechtvaardiging voor bestaan.

Objectieve rechtvaardiging

Het maken van indirect onderscheid is volgens de AWGB niet altijd verboden. Indirect onderscheid wordt toelaatbaar geacht als het objectief gerechtvaardigd wordt door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn (art. 2 Lid 1 Awgb). Of sprake is van een objectieve

⁵¹ Oordeel [2012-41](#).

rechtvaardiging is dus afhankelijk van de eisen van legitimiteit, effectiviteit (passendheid) en proportionaliteit en subsidiariteit (noodzakelijkheid).

- Op grond van de *legitimiteitseis* moet het doel van het onderscheid zwaarwegend zijn en mag dit doel niet op zichzelf discriminerend zijn.
- De *effectiviteitseis* houdt in dat de middelen die zijn gekozen om het doel te bereiken daartoe geschikt moeten zijn en moeten beantwoorden aan een werkelijke behoefte.
- De *proportionaliteitseis* betekent dat er een belangenafweging moet zijn gemaakt en dat de beoogde belangen zwaarder moeten wegen dan die van de getroffen personen of groepen.
- De *subsidiariteitseis* houdt in dat hetzelfde doel niet op een andere - minder onderscheid makende - wijze kan worden bereikt.

De door ons geïnterviewde makelaars en verhuurders brachten verschillende (mogelijke) motieven en rechtvaardigingen naar voren voor het maken van onderscheid met name op grond van etniciteit (zie hoofdstuk 6). Een daarvan werd veelvuldig genoemd en dat was dat het moeilijk is om overlastbezorgende huurders het huis uit te zetten vanwege de goede huurbescherming. Is dit een objectieve rechtvaardiging voor het maken van onderscheid bij de selectie? In geen geval als het gaat om direct onderscheid. Het weigeren van bijvoorbeeld Polen vanwege eerdere negatieve ervaringen met overbewoning door Polen is dus verboden. Dat heeft ook een goede reden, immers het zou neerkomen op het over één kam scheren van iedereen met dezelfde afkomst terwijl er natuurlijk ook Polen zijn die geen overlast geven en ook mensen met een andere afkomst die wel overlast geven.

Zoals gezegd zou het weigeren van een woning aan mensen met een uitkering indirect onderscheid kunnen opleveren als dat zou betekenen dat daardoor met name gehandicapte huurders worden getroffen. Dit indirecte onderscheid is niet verboden en dus geen discriminatie als er een objectieve rechtvaardiging voor dit onderscheid is. Dat is mogelijk het geval, bijvoorbeeld als de reden voor het onderscheid is dat wordt gevreesd dat de huursom niet zal kunnen worden voldaan. Dat is een zwaarwegende en niet onderscheid makende reden die bovendien voldoet aan de effectiviteitseis. Of hij ook voldoet aan de proportionaliteitseis en subsidiariteitseis zal echter moeten worden beoordeeld aan de hand van de hoogte van de huursom en de uitkering en het al dan niet permanente karakter van de huur en de uitkering.

Ook het niet of uitsluitend aan expats verhuren kan indirect onderscheid inhouden, namelijk op grond van ras of nationaliteit. Als niet of uitsluitend aan expats wordt verhuurd moet dus worden nagegaan of het doel daarvan zwaarwegend en niet in zichzelf discriminerend is, of het middel geschikt is om het doel te bereiken. Bovendien moeten de belangen worden afgewogen en moet worden nagegaan of hetzelfde doel met niet- of minder discriminerende middelen kan worden bereikt.

Aldus oordeelde de Commissie Gelijke Behandeling bijvoorbeeld op 21 januari 2010 (oordeel 2010-8): 'Het criterium expat is indirect onderscheidmakend naar

nationaliteit omdat de groep expats in Nederland overwegend bestaat uit personen met een niet-Nederlandse nationaliteit.’ Er worden met name Nederlanders of juist niet-Nederlanders door getroffen. Volgens de Commissie is er geen sprake van een objectieve rechtvaardiging. De verhuurder wilde uitsluitend aan expats verhuren omdat dit vrijwel de enige mogelijkheid is om tijdelijk te kunnen verhuren en het pand vervolgens een andere bestemming te kunnen geven, zonder te maken te krijgen met de sterke rechtspositie van huurders uit hoofde van de huurwetgeving. Volgens de Commissie omzeilt de verhuurder met het onderscheidmakende criterium ‘for expats only’ derhalve de huurwetgeving. Bovendien is niet gebleken dat het belang van verweerster bij het hanteren van het ‘for expats only’ vereiste zodanig is dat het voortbestaan van het bedrijf op het spel staat of dat anderszins sprake is van dringende omstandigheden. Daarom is de Commissie van oordeel dat het belang van verweerster niet in evenredige verhouding staat tot het belang van verzoekster. Verhuurder maakte dus verboden onderscheid.⁵²

Onbewuste discriminatie en intentie tot discriminatie

Niet alleen bewuste discriminatie is verboden. Ook als een verhuurder, zonder dat hij zich daarvan bewust is, onderscheid maakt op een van de beschermde gronden maakt hij zich schuldig aan discriminatie als het effect daarvan is dat de huurder wordt benadeeld.

Een intentie om te discrimineren is niet verboden als deze intentie niet wordt omgezet in een daad. Het is van belang om dit op te merken omdat bij de *mystery calls* die bijvoorbeeld door tijdschrift de Groene Amsterdammer en consumentenprogramma Radar zijn ingezet om discriminatie op te sporen, alleen intenties zijn gemeten.

Belediging en intimidatie

Wij hebben in dit onderzoek met name gekeken naar het selectief of alleen onder bepaalde voorwaarden verhuren van woningen, maar niet alleen het op een onderscheidmakende wijze selecteren van huurders is verboden. Ook het discriminatoir bejegenen van huurders valt onder het verbod van discriminatie. Onder intimidatie wordt verstaan: gedrag dat met de hoedanigheden of gedragingen, in verband met een van de beschermde gronden, dat tot doel of gevolg heeft dat de waardigheid van de persoon wordt aangetast en dat een bedreigende, vijandige, beledigende, vernederende of kwetsende omgeving wordt gecreëerd (art. 1a Awgb). Het beledigen of wegpesten van huurders vanwege bijvoorbeeld hun ras, religie of seksuele voorkeur is dus ook verboden.

Het is de vraag of een verhuurder gehouden kan zijn bescherming tegen dit soort discriminatie te bieden. In een paar oordelen heeft het College in elk geval geoordeeld dat een woningcorporatie verboden onderscheid maakte door

⁵² Oordeel [2010-8](#).

onvoldoende op te treden tegen discriminerende burens (huurders van dezelfde corporatie).

Victimisatie

Het is verboden personen te benadelen omdat zij een verzoek om een oordeel bij het College voor de Rechten van de Mens hebben ingediend, naar de rechter zijn gestapt of op een andere manier hebben geklaagd over verboden onderscheid (art. 8a Awgb). Dit heet het verbod van victimisatie. Vrees voor victimisatie zal zich waarschijnlijk vooral voordoen bij klagen over discriminatie binnen een arbeidsrelatie, maar een van de klachten bij antidiscriminatiebureau Den Haag Meldt was ingetrokken omdat de melder wilde voorkomen dat hij daardoor geen woning meer zou krijgen aangeboden. De klacht betrof een makelaarskantoor dat adverteerde met een woning die uitsluitend te huur was voor een vrouw.

Opricht tot het maken van onderscheid

Artikel 1a van de AWGB verbiedt ook het geven van een opdracht tot het maken van onderscheid. Een verhuurder die een makelaar de opdracht geeft om verboden onderscheid te maken bij de selectie van huurders maakt zich dus ook schuldig aan discriminatie. En ook de makelaar die in opdracht van een verhuurder verboden onderscheid maakt bij de selectie van huurders maakt zich daaraan schuldig.

3.3 Gronden

Zoals uit het bovenstaande al bleek, beschermt niet elke wet tegen discriminatie op dezelfde identiteitskenmerken, ook wel gronden genoemd. In artikel 1 van de Grondwet staan een aantal gronden expliciet genoemd en vervolgens staat er de zinsnede 'of op welke grond dan ook'. Dat betekent dat de Grondwetgever extra aandacht wilde vragen voor het verbod van onderscheid op die expliciet genoemde gronden maar ook andere gronden van discriminatie wilde verbieden. De Algemene wet gelijke behandeling biedt alleen bescherming tegen de hierboven opgesomde gronden. Een aantal van die gronden vergen in verband met dit onderzoek iets meer uitleg. Ook de grond handicap/chronische ziekte beschermd door de WGBH/CZ behoeft enige nadere uitleg.

Ras en nationaliteit

Ras is een heel lastig begrip omdat biologen, antropologen en andere wetenschappers ras als relevant gegeven verwerpen. Met onderscheid van ras wordt bedoeld onderscheid op grond van fysieke en uiterlijke kenmerken, zoals huid en haarkleur en structuur, vorm van het gezicht. Dus als iemand geen huis wil verhuren aan mensen met een donkere huidskleur maakt hij onderscheid op grond van ras. Gesproken wordt tegenwoordig meestal over afkomst of etniciteit.

Ras is heel nauw is verwant aan nationaliteit en nationale herkomst. Nationaliteit is het lidmaatschap van een staat. Dus als een verhuurder geen mensen met een Pools paspoort in zijn woning wil, maakt hij onderscheid op grond van nationaliteit.

Zie bijvoorbeeld College voor de Rechten van de Mens, 21 juni 2016, oordeel 2016-58. Dit oordeel betrof een vrouw van Algerijnse afkomst. De verhuurder had naar haar afkomst gevraagd en zij had geantwoord dat zij van Nederlandse afkomst was omdat zij een Nederlands paspoort had. Ook bij de slachtoffers van discriminatie bestaat dus soms verwarring over de begrippen afkomst en nationaliteit.⁵³

Bij het weigeren van Poolse seizoenarbeiders, zal het echter meestal niet zozeer om hun Poolse nationaliteit gaan maar om hun afkomst en de negatieve beeldvorming die sommige mensen daaraan koppelen. Het is overigens ook heel goed mogelijk dat het de verhuurders niet om afkomst en evenmin om nationaliteit gaat maar om de sociaal economische status van de arbeiders.

Soms is het dus moeilijk uit te maken of iemand onderscheid op grond van ras of van nationaliteit maakt. Als een verhuurder bijvoorbeeld zegt geen Turken in zijn huis te willen maar blijkt daarmee ook te bedoelen hier in Nederland geboren kinderen van Turken met de Nederlandse nationaliteit, of niemand die er Turks uitziet, dan maakt hij eigenlijk ook onderscheid op grond van ras. En als een verhuurder geen arbeidsmigranten wil kan hij zowel direct onderscheid op grond van nationaliteit maken als indirect onderscheid op grond van ras. Ook de eis van een permanente verblijfsvergunning kan indirect onderscheid op grond van nationaliteit of ras opleveren.

Zo nam het College in oordeel 2019-2 bijvoorbeeld verboden onderscheid aan in de zaak waarin een kredietaanvraag was afgewezen omdat de aanvrager een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd asiel had. Het College wees erop dat houders van een tijdelijke of permanente verblijfsvergunning per definitie niet de Nederlandse nationaliteit hebben. Om deze reden worden verzoeken om een oordeel waarin een verblijfsvergunning een rol speelt aan de grond nationaliteit getoetst. Omdat bij de afwijzing van de kredietaanvraag niet rechtstreeks was verwezen naar de nationaliteit van verzoeker, was geen sprake van direct onderscheid, maar omdat houders van een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd asiel categorisch werden uitgesloten van een kredietovereenkomst werd wel indirect onderscheid aangenomen. Deze voorwaarde treft in het bijzonder personen die niet de Nederlandse nationaliteit hebben.⁵⁴

Burgerlijke staat

Onder burgerlijke staat wordt in de eerste plaats verstaan het al dan niet gehuwd zijn of een partnerschapsrelatie hebben. Ook onderscheid van alleenstaanden valt

⁵³ Oordeel [2016-58](#).

⁵⁴ Oordeel [2019-2](#).

duz onder heb begrip burgerlijke staat. Gezinsomvang valt volgens vaste oordelenlijn van het College onder het begrip burgerlijke staat.

Volgens het College zijn het in de praktijk altijd alleenstaanden die zich gediscrimineerd voelen als ze niet voor een grote huurwoning in aanmerking komen. Aldus oordeelde het College bijvoorbeeld op 1 maart 2010 (oordeel 2010-30). In dit oordeel werd aangenomen dat een woningcorporatie indirect onderscheid maakte op grond van burgerlijke staat door een beleid te voeren waardoor alleenstaanden worden uitgesloten van grotere eengezinswoningen. Dit onderscheid was echter objectief gerechtvaardigd omdat de woningbouwcorporatie tot doel heeft zo veel mogelijk mensen aan woonruimte te helpen en de regel dat de omvang van de woning moet passen bij de omvang van het huishouden een passend middel is waarvoor geen alternatief bestaat. Dit is relevant omdat bij de selectie van woningzoekenden soms naar gezinsomvang wordt gevraagd.⁵⁵

Handicap/chronische ziekte

Voor het verbod van onderscheid op grond van handicap en chronische ziekte gelden een aantal andere bepalingen dan voor de door de AWGB beschermde gronden. Met name van belang is dat het verbod van onderscheid op grond van art. 3 lid 1 WGBH/CZ niet geldt indien:

- a. het onderscheid noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid en de gezondheid;
- b. het onderscheid een regeling, norm of praktijk betreft die tot doel heeft specifieke voorzieningen en faciliteiten te creëren of in stand te houden ten behoeve van personen met een handicap of chronische ziekte;
- c. het onderscheid een specifieke maatregel betreft die tot doel heeft personen met een handicap of chronische ziekte een bevoorrechte positie toe te kennen ten einde feitelijke nadelen verband houdende met de gronden handicap of chronische ziekte op te heffen of te verminderen en het onderscheid in een redelijke verhouding staat tot dat doel.

Paragraaf 3a van de WGBH/CZ bevat een aantal specifieke bepalingen omtrent wonen. Onderscheid is verboden bij het aanbieden van een woning maar anders dan van een werkgever kan van een verhuurder of verkoper niet worden gevergd dat hij een doeltreffende aanpassing treft om de woning geschikt te maken voor bewoning voor iemand die bijvoorbeeld is aangewezen op een rolstoel (art. 6c WGBH/CZ).

3.4 Terreinen, de woningmarkt

Bescherming van de Algemene wet gelijke behandeling kan alleen worden ingeroepen als het gaat om discriminatie op in de wet omschreven terreinen. Een van die terreinen is het aanbieden van goederen en diensten, daaronder valt het

⁵⁵ Oordeel [2010-30](#).

aanbieden van een woning voor verkoop of verhuur. Er mag dus geen direct of indirect onderscheid zonder objectieve rechtvaardiging worden gemaakt bij de verhuur van een woning op een van de beschermde gronden van artikel 1 AWGB.

Sinds 15 maart 2009 biedt de WGBH/CZ ook bescherming op het terrein van de goederen en diensten en is het dus ook verboden onderscheid te maken bij de verhuur op grond van handicap of chronische ziekte. Huurders en kopers kunnen een beroep doen op de wet. Bouwkundige of woontechnische aanpassingen vallen echter niet onder de wet.

Het aanbieden van goederen en diensten valt, zoals gezegd, niet onder de terreinen van de WGBL. Onderscheid op grond van leeftijd bij de verhuur is dus niet verboden.

3.5 Uitzondering privésfeer

Als een particulier zijn huis of één van zijn kamers verhuurt, heeft hij meer keuzevrijheid wat betreft wie hij in zijn woning wil hebben. In de AWGB staat in artikel 7 dat de wet niet van toepassing is op de privésfeer. Dit artikel is bijzonder ingewikkeld geformuleerd en er bestaat veel verwarring over.

Uitleg over deze bepaling heeft het College bijvoorbeeld gegeven op 21 juni 2016 in oordeel 2016-58. Een verhuurder voerde aan dat hij als particuliere verhuurder zelf mag bepalen aan wie hij verhuurt. Het College verwierp dit verweer. 'Een natuurlijk persoon, zoals verweerder, die in het openbaar een kamer te huur aanbiedt, mag hierbij geen onderscheid maken op grond van godsdienst en ras, waaronder ook afkomst valt. Dit volgt uit artikel 7, eerste lid, aanhef en onderdeel d, van de Algemene wet gelijke behandeling (AWGB), in samenhang met artikel 1 van deze wet. De kamer waarvoor verzoekster in aanmerking wilde komen, heeft verweerder aangeboden via Kamernet. Daarmee was sprake van een openbaar aanbod.'⁵⁶

Een particuliere verhuurder van een huis die in het openbaar (zoals op Funda, Marktplaats of Kamernet) het huis aanbiedt, valt wel onder de Algemene Wet Gelijke Behandeling.⁵⁷ Maar het maken van onderscheid op grond van godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, geslacht, nationaliteit, seksuele geaardheid of burgerlijke staat is niet verboden als de rechtsverhouding een privékarakter heeft én er een objectieve rechtvaardiging, dus een goede reden, is voor het onderscheid. Te denken valt bijvoorbeeld aan situaties waarin een verhuurder een kamer in haar eigen huis verhuurt, deze niet openbaar aanbiedt omdat zij de voorkeur geeft aan een vrouw terwijl zij daar een goede reden voor heeft. Desgevraagd heeft een medewerker van het College ons laten weten dat, voor zover hij wist, het College of diens voorganger de Commissie Gelijke Behandeling zich nog niet heeft uitgesproken over wat een 'openbaar aanbod' precies inhoudt, maar een logische uitleg zou volgens hem zijn dat het rondvragen

⁵⁶ Oordeel [2016-58](#).

⁵⁷ Zie bijvoorbeeld College voor de Rechten van de Mens, 8 november 2018, oordeel [2018-115](#).

in de vriendenkring of ze iemand kennen aan wie de benedenwoning kan worden verhuurd geen openbaar aanbod is en het plaatsen van een advertentie wel. Er zijn natuurlijk allerlei schakeringen tussen deze twee manieren van aanbieden, zoals het ophangen van een advertentie bij de plaatselijke Albert Heijn of in de relatieve beslotenheid van het pand van een studentenvereniging, het op Facebook plaatsen van het aanbod, etc. Over dit soort varianten zal per geval moeten worden geoordeeld.

Deze uitzondering op het verbod van onderscheid geldt niet voor ras. Direct discrimineren op grond van ras mag nooit afgezien van andere wettelijke uitzonderingen. Bovendien geldt de uitzondering dus niet voor de bedrijfsmatige verhuur van woningen.

3.6 Bewijs

Het bewijzen van discriminatie is moeilijk. Denk maar aan een huurder die niet is geselecteerd voor een woning vanwege zijn seksuele voorkeur. Hoe moet hij aantonen dat dat de reden is. Voor alle AWGB gronden geldt op grond van artikel 10 AWGB - juist omdat bewijs in discriminatiezaken zo ingewikkeld is - een verlichte bewijslast. In de WGBH/CZ is een gelijkkluidende bepaling opgenomen. Degene die meent dat in zijn nadeel een onderscheid is of wordt gemaakt, kan ermee volstaan feiten aan te voeren die dat onderscheid kunnen doen vermoeden. Als hij daarin slaagt, is het aan de tegenpartij om te bewijzen dat hij geen onderscheid heeft gemaakt.

Deze verlichting van de bewijslast betekent niet dat slachtoffers van discriminatie het nu makkelijk hebben. Een huurder kan niet volstaan met de stelling dat een verhuurder van een woning onderscheid jegens hem heeft gemaakt. Hij moet feiten aanvoeren die onderscheid kunnen doen vermoeden. Dus als een huurder stelt dat hem een woning is geweigerd om een reden die verband houdt met zijn seksuele voorkeur, dan dient hij feiten aan te voeren die het mogelijk maken een vermoeden van causaal verband tussen zijn seksuele voorkeur en de weigering van de woning aan te nemen. Bij vermoedens gaat het erom dat een zogenoemd hulpfeit komt vast te staan, waaruit het vermoeden kan worden afgeleid dat onderscheid is gemaakt. Dat de huurder de door hem aangevoerde feiten niet aannemelijk hoeft te maken, heeft dus alleen betrekking op feiten die het onderscheid op grond van zijn seksuele voorkeur zelf betreffen; de hulpfeiten waaruit het vermoeden kan worden afgeleid, dient hij wel degelijk aannemelijk te maken.

Het is voor huurders niet alleen moeilijk om te begrijpen wat feiten zijn, het aanvoeren van dergelijke feiten is soms bijna onmogelijk. Een huurder kan vermoeden dat de woning hem is geweigerd vanwege zijn huidskleur maar welke feiten kan hij aanvoeren die dit vermoeden kunnen staven? Er moet zowel sprake zijn van feiten die de benadeling kunnen doen vermoeden als van feiten die samenhang van deze benadeling met de beschermde grond kunnen doen vermoeden. De eis aan de huurder om feiten aan te voeren die de discriminatie kunnen doen vermoeden, kan een onneembare horde zijn.

Dat is de reden dat er vanuit verschillende zijden wordt aangedrongen op systematische wijzen om discriminatie aan te tonen bijvoorbeeld door de inzet van praktijktesten.⁵⁸ Wij gaan in hoofdstuk 7 nader hierop in.

3.7 Het College voor de Rechten van de Mens

Op naleving van de Awgb en andere gelijke behandelingswetten wordt toegezien door het College voor de Rechten van de Mens (CRM), die deze taak heeft overgenomen van diens rechtsvoorganger de Commissie Gelijke Behandeling. De bevoegdheden en taken van het College zijn neergelegd in de Wet College Rechten van de Mens (WCRM).⁵⁹

Bij het College kan een verzoek om een oordeel worden ingediend of een bepaald handelen of nalaten verboden onderscheid oplevert (art. 10 WCRM). Art. 10 lid 2 WCRM bepaalt wie als belanghebbende om een oordeel kunnen verzoeken. Dat zijn in de eerste plaats mensen in wiens nadeel onderscheid is gemaakt. Dat betekent dat iemand in principe niet om een oordeel kan verzoeken omdat een ander wordt gediscrimineerd. Dat kan kort samengevat echter wel als dat verzoek wordt ingediend door een ondernemingsraad (art. 2d WCRM), een vereniging of stichting die krachtens de statuten tot doel heeft discriminatie te bestrijden (art. 2e WCRM) of een organisatie die belast is met het beslechten van een geschil over discriminatie (art. 2c WCRM). Dat betekent dus dat een antidiscrimatievoorziening wel om een oordeel kan verzoeken. Zo'n voorziening kan overigens ook een benadeelde of een aantal benadeelden bijstaan in de procedure. Ook een ouder kan natuurlijk om een oordeel verzoeken ten behoeve van een minderjarige.

Het College kan geen sancties opleggen. Een oordeel dat verboden onderscheid is gemaakt, heeft dus geen andere consequentie dan een vaststelling van discriminatie. De oordelen van het College worden wel gepubliceerd meestal met naam en toenaam, zodat er wel een zekere *naming & shaming* vanuit gaat. Bovendien voert het College een actief follow-up beleid om te bevorderen dat het geconstateerde verboden onderscheid wordt beëindigd en zich in de toekomst niet weer zal voordoen. Het College moet het daarbij echter hebben van zijn gezag, het heeft geen middelen om naleving af te dwingen.

Iemand, of een organisatie kan het College ook vragen om te onderzoeken of hij zelf onderscheid maakt. Daarnaast kan het College ook uit eigen beweging onderzoeken of verboden onderscheid stelselmatig wordt gemaakt en zijn oordeel daarover kenbaar maken (art. 10 lid 1 WCRM). Voor zover wij weten is een dergelijk onderzoek nooit verricht in het kader van de verhuur van woningen.

⁵⁸ Zie hieromtrent onder meer Verhaeghe 2017a.

⁵⁹ Wet College Rechten van de Mens, *Staatsblad* 2011, 573.

3.8 Strafrecht⁶⁰

De strafrechtelijke bepalingen omtrent discriminatie hebben slechts betrekking op een beperkt aantal gronden: ras, godsdienst of levensovertuiging, hetero- of homoseksuele gerichtheid en lichamelijke, psychische of verstandelijke handicap. Het strafrecht geeft dus geen bescherming tegen discriminatie op grond van geslacht, nationaliteit, huwelijkse staat, arbeidsduur, bepaalde en onbepaalde tijdcontracten, chronische ziekte en leeftijd, die wel beschermd worden door de AWGB of andere gelijkebehandelingswetten.

De strafrechtelijke definitie van discriminatie staat in artikel 90quater van het Wetboek van Strafrecht:

‘Onder discriminatie of discrimineren wordt verstaan elke vorm van onderscheid, elke uitsluiting, beperking of voorkeur, die ten doel heeft of ten gevolge kan hebben dat de erkenning, het genot of de uitoefening op voet van gelijkheid van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden op politiek, economisch, sociaal of cultureel terrein of op andere terreinen van het maatschappelijk leven, wordt tenietgedaan of aangetast.’

Voor zover het gaat om discriminatie bij de verhuur door discriminatoire selectie, lijkt alleen artikel 429quater van belang, dat bij de uitoefening van een beroep of bedrijf burgers verbiedt om elkaar te discrimineren in bepaalde situaties en op de hierboven vermeldde expliciet genoemde gronden. Makelaars en verhuurders kunnen dus voor de strafrechter worden gebracht als ze bij het aanbieden van woningen discrimineren.

Naast het strafrechtelijk verbod van discriminatie in dit algemene artikel 429quater, is een aantal specifieke vormen van discriminatie verboden in de artikelen 137c tot en met 137g. Het betreft hier ook indien ze niet zijn gepleegd door personen in het kader van de uitoefening van hun beroep. Verder geldt dat opzet in deze gevallen wèl vereist is, hetgeen natuurlijk extra moeilijk is te bewijzen. Van deze bepalingen zijn mogelijk relevant art. 137c: belediging van een bevolkingsgroep, 137d: aanzetten tot haat of tot discriminatie ten aanzien van een bevolkingsgroep (bijvoorbeeld als een verhuurder een makelaar vraagt om te discrimineren bij de selectie), 137f: deelnemen aan en steunen van discriminerende activiteiten (bijvoorbeeld als een makelaar bereid is op zo'n verzoek in te gaan), en 137g: opzettelijke discriminatie wegens ras in ambt, bedrijf of beroep.

De artikelen 137c t/m 137e en 137g bevatten allemaal een tweede lid waarin staat dat er reden voor strafverzwaring is indien het misdrijf wordt gepleegd door iemand die daarvan zijn beroep of gewoonte maakt, dan wel de discriminatie door twee of meer verenigde personen geschiedt.

Al deze bepalingen lijken ons niet direct relevant voor discriminatie op de woningmarkt, met uitzondering van de situatie van een discriminatoire bejegening, bijvoorbeeld door bureaus. Ons zijn hoe dan ook geen situaties bekend

⁶⁰ Grotendeels gebaseerd op Terlouw 2010, hoofdstuk 7 (Strafrechtelijke bestrijding van discriminatie).

van discriminatie bij de verhuur van woningen die strafrechtelijk zijn veroordeeld of zelfs maar voor de strafrechter zijn gebracht.

Een nadeel van de strafrechtelijke weg voor het slachtoffer is dat hij afhankelijk is van de opportuniteit van politie en het openbaar ministerie. Dat wil zeggen dat hij een klacht kan indienen bij de politie, maar dat het aan de politie is om te beslissen of het 'opportuun' (kansrijk) is de klacht aan het openbaar ministerie door te geven en dat het vervolgens aan het openbaar ministerie is om een besluit tot al dan niet vervolgen te nemen (er zijn wel enkele beperkingen aan deze vrijheid gesteld maar het voert te ver om daarop in te gaan).

Een tweede nadeel voor het slachtoffer is dat bewijs van door het Wetboek van Strafrecht verboden discriminatie niet eenvoudig is. Voldaan moet zijn aan alle elementen van de delictsomschrijving. Anders dan bij het volgen van de weg naar het College is het aanvoeren van feiten die onderscheid kunnen doen vermoeden onvoldoende.

Tot slot is een nadeel van de strafrechtelijke weg dat aan het slachtoffer in principe geen schadevergoeding of compensatie toekomt, tenzij hij zich voegt als beledigde partij in het strafproces. Maar dit nadeel geldt ook voor het inschakelen van het College voor de Rechten van de Mens. Alleen de civiele rechter kan in civiele zaken over discriminatie bijvoorbeeld wegens schending van de AWGB een schadevergoeding toekennen.

De strafrechtelijke weg heeft uiteraard ook een belangrijk voordeel: het slachtoffer hoeft de procedure niet te voeren, de staat treedt op als tegenpartij.

3.9 Conclusies

De antidiscriminatiewetgeving is complex. De vereenvoudigde uitleg in dit hoofdstuk is nog te complex om huurders die vermoeden dat zij zijn gediscrimineerd daadwerkelijk tot handvat te dienen. De wetgeving is niet alleen zo complex doordat hij is neergelegd in een diversiteit aan bronnen, waarbij de we internationale bronnen niet eens hebben genoemd. Maar ook omdat die bronnen niet steeds dezelfde beschermde gronden noemen; het Wetboek van Strafrecht beschermt bijvoorbeeld een andere reeks van gronden dan de AWGB en beide verschillen op dit punt weer van de Grondwet.⁶¹ Bovendien zijn niet alle bronnen op dezelfde terreinen van toepassing. Onderscheid op grond van leeftijd is bijvoorbeeld niet verboden op het terrein van het aanbieden van goederen en diensten. Ook de uitzondering die geldt voor het privéleven is nogal ondoorgrondelijk.

Dit alles maakt dat de antidiscriminatiewetgeving als het gaat om discriminatie op de woningmarkt moeilijk te effectueren is. Daar bovenop komt nog dat de

⁶¹ Bovendien hanteren die bronnen verschillende concepten. Het lastige concept indirect onderscheid en de voorwaarden waaronder daarvoor een objectieve rechtvaardiging bestaat is bijvoorbeeld wel in de AWGB terug te vinden maar niet in de Grondwet en het Wetboek van Strafrecht.

bepaling over de bewijslast – zelfs al zijn die bedoeld om de bewijslast voor de gediscrimineerde te verlichten - moeilijk toepasbaar is. Hoe kan een gediscrimineerde feiten aanvoeren die onderscheid kunnen doen vermoeden? En hoe weet hij waar hij uitleg kan krijgen over wat daarmee precies wordt bedoeld.

Specifiek op discriminatie op de woningmarkt toegespitste informatie voor verhuurders, potentiële huurders en makelaars, lijkt dan ook geen overbodige luxe. Met daarbij aanbevelingen aan huurders over de stappen die ze kunnen zetten als ze het vermoeden hebben dat ze zijn gediscrimineerd en adressen waar ze terecht kunnen voor hulp en om een klacht in te dienen. De brochure van UNIA (de Belgische tegenhanger van het College voor de Rechten van de Mens), *Discriminatie op de huisvestingsmarkt. Waarover gaat het? Hoe reageren we erop*, zou eventueel als voorbeeld kunnen dienen.⁶²

⁶² UNIA 2019.

4. De Nederlandse huurwoningmarkt

In het eerste deel van dit hoofdstuk presenteren we beknopte achtergrondinformatie over de Nederlandse huurwoningmarkt en de actoren die op deze markt actief zijn. In het tweede deel bespreken we een aantal factoren en ontwikkelingen die mogelijk relevant zijn voor het optreden van discriminatie op deze markt. Het hoofdstuk is gebaseerd op literatuuronderzoek en onze interviews met deskundigen en andere sleutelrespondenten⁶³.

4.1 Actoren en ontwikkelingen op de Nederlandse huurwoningmarkt

Nederland heeft in vergelijking met andere Europese landen een kleine private huursector. Voor de Tweede Wereldoorlog was dit anders, maar in de naoorlogse periode vond een verschuiving plaats van private verhuur naar particulier eigenwoningbezit en sociale verhuur door woningcorporaties. In 1985 maakten corporatiewoningen ongeveer 40 procent van de totale woningvoorraad uit. Sindsdien is dit aandeel teruggelopen, naar 29 procent in 2018. Vergeleken met andere Europese landen is dat nog steeds een hoog percentage. Het aandeel eigenwoningbezit bedroeg in 2018 ongeveer 57 procent. In vergelijking met Duitsland bijvoorbeeld is dat een hoog percentage. Woningzoekenden met een wat hoger inkomen (te hoog voor een sociale huurwoning) oriënteerden zich in Nederland al snel op de koopwoningmarkt. Buiten de Randstad ligt het aandeel eigenwoningbezit hoger dan in de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland.⁶⁴

Vooral de laatste tien jaar is het aandeel van private of commerciële verhuurders in de totale woningvoorraad en in de voorraad huurwoningen wel toegenomen. In 2018 telde Nederland ruim 7,7 miljoen woningen. Daarvan was 42 procent (3,3 miljoen woningen) een huurwoning. Van deze huurwoningen was 69 procent (2,3 miljoen woningen) een corporatiewoning en was 31 procent (1 miljoen woningen) eigendom van commerciële verhuurders. In 2012 was het aandeel van corporaties nog 73 procent en dat van commerciële verhuurders 27 procent. Als uitsluitend de bewoonde huurwoningen worden geteld, is het aandeel van de commerciële verhuurders kleiner (29 procent in 2018). Dat komt doordat een groter deel van de private huurwoningen niet (permanent) bewoond is; in 2018 ging het om 12 procent van de private en 3 procent van de corporatiewoningen.⁶⁵

⁶³ Met de term sleutelrespondenten duiden we de geïnterviewde deskundigen en medewerkers van branche- en belangenorganisaties en organisaties die klachten registreren en behandelen aan.

⁶⁴ CBS Statline, [Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio, gewijzigd op: 11 januari 2019](#); Van Middelkoop en Schilder 2017; Staat van de Woningmarkt 2018; interview W2.

⁶⁵ CBS Statline, [Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio, gewijzigd op: 11 januari 2019](#); als bewoond zijn geteld woningen waar op de peildatum minimaal één persoon stond ingeschreven in de Basisregistratie Personen. Bij de niet-

Het aandeel private huurwoningen verschilt enigszins per provincie en is het grootst in Noord-Holland (34 procent van alle huurwoningen) en Utrecht (33 procent). In absolute aantallen staan de meeste private huurwoningen in Zuid-Holland (24 procent van alle private huurwoningen) en Noord-Holland (22 procent).⁶⁶

De groei van de private huursector heeft vooral te maken met de lage rentestand, de beschikbaarheid van kapitaal en de beperkte alternatieve investeringsmogelijkheden. Huurwoningen zijn daardoor een populaire belegging geworden, zeker ook voor particulieren.

Tegelijkertijd is een groeiend aantal woningzoekenden aangewezen geraakt op de private huursector. De private sector wordt wel eens getypeerd als de 'smeerolie' op de woningmarkt, 'bedoeld voor mensen die te veel verdienen voor een gereguleerde huurwoning, maar geen woning kunnen kopen of flexibel willen zijn omdat hun toekomstperspectief onzeker is.'⁶⁷ Deze groep is de laatste tien jaar gegroeid. Woningzoekenden met een middeninkomen kunnen enerzijds nauwelijks meer bij woningcorporaties terecht voor een huurwoning, omdat sinds 2011 corporaties 90 procent van de vrijgekomen sociale huurwoningen moeten toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen. Anderzijds hebben de strengere hypotheekregels en de stijgende huizenprijzen het voor de middeninkomens lastiger gemaakt om een woning te kopen.⁶⁸

In vergelijking met het woningbezit van corporaties valt een groter deel van de private huurwoningen in het geliberaliseerde huursegment. Dit aandeel neemt bovendien toe. In 2012 viel 24 procent van de private huurwoningen in het middenhuursegment (huur tussen 720 en 1000 euro) en 8 procent in het dure huursegment (huur boven de 1000 euro). In 2018 waren deze percentages opgelopen naar respectievelijk 30 en 11 procent.⁶⁹ Bijna twee derde van de woningen met een middenhuur of dure huur staat in de G4 en de G40, de grote en middelgrote steden. Ruim de helft van de dure woningen staat in de G4.⁷⁰

Het zou interessant zijn om te weten of woningzoekenden met een migratieachtergrond meer op de private huursector aangewezen zijn geraakt. Gegevens hierover ontbreken, maar het is aannemelijk dat vooral 'nieuwkomers' grotendeels op de private huursector aangewezen of georiënteerd zijn. Daarbij valt te denken aan 'expats' en aan arbeidsmigranten uit Oost-Europa die onvoldoende inschrijftijd hebben voor een corporatiewoning. Nieuwe vergunninghouders (asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen) worden wel voornamelijk door corporaties gehuisvest.⁷¹ Woningzoekenden uit de

bewoonde woningen kan het onder meer gaan om woningen die aan toeristen worden verhuurd.

⁶⁶ CBS Statline, [Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio, gewijzigd op: 11 januari 2019](#).

⁶⁷ Beuzenberg, Lustenhouter en Wassenberg 2018, p. 21.

⁶⁸ Van Middelkoop en Schilder 2017; Groot, Möhlman en Lejour 2016; WoON 2019.

⁶⁹ WoON 2019, p. 24 en figuur 3.3.

⁷⁰ WoON 2019, p. 32 en figuur 3.11.

⁷¹ De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar het aantal vergunninghouders dat gemeenten moeten huisvesten. Om aan deze taakstelling te voldoen, maken gemeenten vooral

'klassieke' immigrantengroepen zullen op basis van hun (gemiddeld relatief lage) inkomen en (potentieel lange) inschrijftijd vaker voor een corporatiewoning in aanmerking komen.

Wel duidelijk is dat de huurwoningmarkt in met name de Randstad wordt gekenmerkt door krapte. Dit werd door de meeste sleutelrespondenten gezien als een factor die hoe dan ook discriminatie op onder meer etnische afkomst in de hand werkt. Enkele respondenten wezen daarnaast op het toegenomen aandeel van particulieren in de private huurwoningmarkt.

Typen private verhuurders

Private of commerciële verhuurders zijn onder te verdelen in:

- institutionele beleggers (pensioenfondsen en verzekerings- en beleggingsmaatschappijen),
- bedrijven (vastgoedhandelsmaatschappijen en andere instellingen met een bedrijfsmatig karakter) en
- particulieren (natuurlijke personen).

Het aantal particulieren dat een of meer woningen verhuurt, is de afgelopen jaren toegenomen en daarmee ook hun aandeel in de totale voorraad huurwoningen. Verschillende sleutelrespondenten noemden dit als een factor die eventueel tot meer discriminatie zou kunnen leiden. Ongeveer de helft van de private huurwoningen is nu eigendom van particulieren. In 2018 ging het om ruim 280.000 personen die samen ruim 475.000 woningen verhuurden. De meesten (ongeveer 80 procent) hebben één woning in de verhuur. Een kleine groep (4 procent) verhuurt vijf of meer woningen, en een groep van 250 particulieren heeft elk meer dan vijftig woningen in bezit voor de verhuur. Particuliere verhuurders zijn vooral actief in de Randstad. Het aandeel van de door particulieren verhuurde woningen in de totale woningvoorraad is vooral groot in steden als Groningen (15 procent), Den Haag (13 procent) en Amsterdam (12 procent). Gemiddeld in Nederland is dat 6 procent.⁷²

De andere helft van de private huurwoningen is in het bezit van bedrijven of institutionele beleggers. Sommige van de bedrijven die in woningen beleggen, zijn qua aantal woningen te vergelijken met woningcorporaties. Vaak gaat het om historisch gegroeid bezit, bijvoorbeeld woningen die in het verleden werden verhuurd aan werknemers van een bepaald bedrijf. Institutionele beleggers beleggen kapitaal van met name pensioenfondsen en verzekeraars in vastgoed, waaronder woningen.

Vastgoed Belang is de branchevereniging voor private vastgoedbeleggers (zowel particulieren als bedrijven). Vastgoed Belang heeft ongeveer 5000 leden, waarvan meer dan 75 procent in woningen belegt. Samen bezitten zij naar schatting

gebruik van het aanbod van sociale huurwoningen van woningcorporaties. Aan particuliere verhuurders wordt niet gevraagd om een bijdrage aan de taakstelling te leveren.

⁷² ['Bijna half miljoen woningen in particuliere verhuur'](#), CBS, 1 april 2019.

450.000 huurwoningen.⁷³ De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) behartigt de gemeenschappelijke belangen van haar leden. IVBN heeft 32 leden, waarvan er 17 in woningen beleggen. Samen bezitten zij naar schatting 135.000 woningen.⁷⁴

Woningbezit in verschillende huursegmenten naar type verhuurder

Precieze cijfers over hoe de woningen van de verschillende typen verhuurders zijn verdeeld over de gereguleerde sector (woningen met een huur tot 720 euro) en de vrije sector en binnen de vrije sector over het middenhuursegment (huur tussen 720 en 1000 euro) en het hogere segment (huur boven de 1000 euro) ontbreken. Van de totale private huurwoningvoorraad valt ongeveer 60 procent in de gereguleerde en 40 procent in de vrije sector. Bij de woningen van institutionele beleggers is deze verhouding omgekeerd. De respondent van de belangenvereniging van institutionele beleggers schatte dat de woningen van institutionele beleggers voor ongeveer 40 procent in de gereguleerde en voor 60 procent in de vrije sector vallen en dat het bij de woningen in de vrije sector voornamelijk om middenhuurwoningen gaat.⁷⁵ Het woningbezit van bedrijven en particulieren valt voor een groter deel in de gereguleerde sector. De respondent van de branchevereniging van particuliere vastgoedbeleggers schatte dat de woningen van de leden van de vereniging voor ongeveer 70 procent in het gereguleerde en voor 30 procent in het midden- en hogere segment vallen. Waarschijnlijk is die verhouding wel aan het verschuiven. Verschillende van de door ons geïnterviewde verhuurders zeiden een voorkeur te hebben voor woningen in het middenhuursegment omdat ze die als de meest veilige belegging zien. Ook de geïnterviewde woningmarktdeskundigen constateerden dat de meeste particuliere beleggers bij voorkeur in de vrije sector beleggen. 'Dat zijn de veilige huurders, zeker in het duurdere segment', aldus een van deze respondenten.⁷⁶ Daarnaast wezen verschillende respondenten erop dat met name in Amsterdam de huur van vrijkomende woningen al snel wordt verhoogd naar (ruim) boven de 1000 euro per maand.

Makelaars en andere bemiddelaars

Een deel van de private verhuurders verhuurt hun woningen via makelaars of vastgoedbeheerders. Deze laatste zoeken en screenen dan ook nieuwe huurders voor vrijkomende woningen. De meeste institutionele beleggers besteden de verhuur en het beheer van de woningen uit aan een vastgoedbeheerder die is aangesloten bij VGM NL (Vastgoedmanagement Nederland). Naar schatting van deze brancheorganisatie beheren haar leden 90 tot 95 procent van de woningen van institutionele beleggers. Uit enquêtes onder de leden van Vastgoed Belang bleek dat ook het woningbezit van particuliere beleggers in toenemende mate door derden wordt beheerd.⁷⁷ Met name kleine verhuurders zouden dit doen.

⁷³ Vastgoed Belang 2018, p. 15.

⁷⁴ www.ivbn.nl/woningen.

⁷⁵ Zie ook IVBN 2018.

⁷⁶ Interview W10.

⁷⁷ Vastgoed Belang 2018, p. 15.

Grotere professionele verhuurders hebben vaak een eigen beheerafdeling, die soms ook het beheer voor kleinere verhuurders doet.

Sinds 2001 is makelaar geen beschermd beroep meer. De verwachting bij de afschaffing van de wettelijke beëdiging en titelbescherming was destijds dat de branche zelf in een certificeringsregeling zou voorzien en kwaliteits- en opleidingseisen zou stellen aan makelaars. Hiermee zou voor de consument een grotere transparantie van de markt voor bemiddelingsdiensten en voor de aanbieders op die markt een gelijk spelveld ontstaan.⁷⁸ Er zijn verschillende brancheverenigingen voor de makelaardij, die elk hun eigen eisen aan leden stellen, waaronder de eis om ingeschreven te staan bij een register. De twee grootste brancheorganisaties zijn de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars, met 4200 leden) en VBO (Vereniging Bemiddeling Onroerend goed, met bijna 1200 leden). Het lidmaatschap van een branchevereniging en inschrijving bij een kwaliteitsregister zijn niet verplicht. Juist op de verhuurmarkt zijn volgens de respondenten van de genoemde brancheorganisaties veel bemiddelaars actief die niet gecertificeerd zijn en niet bij een brancheorganisatie zijn aangesloten. De meeste gespecialiseerde verhuurbemiddelaars zouden de kosten van certificering en lidmaatschap niet vinden opwegen tegen de baten.⁷⁹

Gemeenten

Gemeenten kunnen sturen in de woonruimteverdeling door regels op te nemen in een huisvestingsverordening. Uit een recent onderzoek bleek dat bijna de helft van de gemeenten dit doet, met name om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden. Deze gemeenten zijn voornamelijk gelegen in het westen en midden van het land, waar de krapte op de woningmarkt het grootst is. De meeste huisvestingsverordeningen bevatten alleen regels voor de toewijzing van corporatiewoningen en niet voor private huurwoningen. Gemeenten die wel toewijzingsregels stellen voor private huurwoningen hanteren vaak alleen inkomensvoorwaarden, om ervoor te zorgen dat huurwoningen tot de huurtoeslaggrens worden toegewezen aan woningzoekenden met een laag of middeninkomen.⁸⁰

De in 2006 ingevoerde 'Rotterdamwet' (officieel de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek) biedt gemeenten de mogelijkheid om de instroom van bepaalde groepen in aangewezen wijken te beperken. Woningzoekenden die een gereguleerde huurwoning (van een particulier of corporatie) willen huren maar geen inkomen hebben uit werk, pensioen of studiefinanciering kunnen zo worden geweerd. In 2017 is de wet uitgebreid met de mogelijkheid potentiële huurders en hun kinderen te screenen op overlastgevend en crimineel gedrag. In Rotterdam wordt de wet toegepast in een aantal wijken en straten. Ook andere gemeenten maken inmiddels gebruik van deze wet. De gemeente Rotterdam voerde overigens in de jaren zeventig ook al beleid om bepaalde wijken te sluiten

⁷⁸ [Kamerstukken II, 1998-1999, 26667, nr. 3.](#)

⁷⁹ Zie ook NVM Magazine, juli 2018, p. 26-27. Daarin wordt geconstateerd dat twee derde van de verhuurmakelaars niet georganiseerd is.

⁸⁰ Kromhout en Wittkämper 2019.

voor Turkse, Marokkaanse, Surinaamse en Antilliaanse migranten. Vrijwel na de invoering werd deze maatregel door de rechter verboden.⁸¹

Gemeenten kunnen ook beleidsregels opstellen voor de huisvesting van arbeidsmigranten en beperkingen stellen aan de huisvesting van buitenlandse werknemers in woningen in woonwijken. Enkele van de door ons geïnterviewde makelaars en private verhuurders hadden te maken met dergelijke beleidsregels. Die regels houden bijvoorbeeld in dat per woning niet meer dan vier arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest.

Woningcorporaties

Alhoewel ons onderzoek beperkt was tot de private huurwoningmarkt, biedt het verdelingssysteem voor corporatiewoningen wel interessant vergelijkingsmateriaal. Vroeger hanteerden woningcorporaties een 'distributiemodel', waarbij woningen rechtstreeks aan (ingeschreven) woningzoekenden werden toegewezen door een commissie. Een van de conclusies uit een begin jaren negentig verschenen onderzoek was dat de toewijzing een kwestie van onderhandelen was geworden, waarbij er ruimte was voor allerlei (bewuste en onbewuste) vormen van discriminatie van etnische minderheden.⁸² Tegenwoordig bieden corporaties in de meeste regio's hun woningen aan via een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem. Daarbij wordt een 'aanbodmodel' gehanteerd, wat inhoudt dat woningzoekenden zelf moeten reageren op advertenties waarin corporatiewoningen worden aangeboden. De woningen worden vervolgens op volgorde van inschrijfduur toegewezen aan woningzoekenden die aan passendheidscriteria (inkomen, huishoudensomvang) voldoen. Woningzoekenden die om zeer dringende redenen moeten verhuizen, kunnen in de meeste regio's urgentie aanvragen, waardoor ze met voorrang een woning kunnen krijgen. Daarnaast wijzen de meeste corporaties een deel van hun woningen rechtstreeks toe aan bijzondere doelgroepen, waaronder vergunninghouders en ex-cliënten van maatschappelijke opvanginstellingen.⁸³

Uit een evaluatiestudie bleek dat de overstap naar een aanbodmodel, met inschrijfduur als objectief criterium, de kans op discriminatie sterk heeft verminderd.⁸⁴ De door ons geïnterviewde woningmarktdeskundigen plaatsten hierbij wel enkele kanttekeningen. Mensen die het systeem goed begrijpen, hebben meer kans op een woning die aan hun wensen voldoet dan woningzoekenden die het systeem minder goed begrijpen. Starters hebben minder kans dan doorstromers en woningzoekenden met een migratieachtergrond zijn waarschijnlijk vaker starters. Ook lijkt het systeem etnische segregatie in de hand te werken, doordat woningzoekenden met een migratieachtergrond zich niet altijd vroegtijdig inschrijven en niet altijd bereid of in staat zijn om lang te wachten op een woning in een 'witte' wijk.⁸⁵ Overigens wordt in sommige gemeenten een aanzienlijk deel van de woningen rechtstreeks

⁸¹ Zie Gijsberts en Dagevos 2007.

⁸² Smit 1991; zie ook Cebeon 1993.

⁸³ Kromhout en Wittkämper 2019; Kullberg 2002.

⁸⁴ Kullberg 2002.

⁸⁵ Zie ook Bos e.a. 2005; Gijsberts en Dagevos 2007.

toegewezen aan woningzoekenden met urgentie en/of bijzondere doelgroepen. Dat biedt corporaties de mogelijkheid om deze groepen enigszins te spreiden, om concentratie van kwetsbare huishoudens in bepaalde buurten te voorkomen, maar als ze te veel 'populaire' woningen aan deze groepen toewijzen, kunnen 'reguliere' woningzoekenden zich te kort gedaan voelen, aldus de door ons geïnterviewde woningmarktdeskundigen.⁸⁶

4.2 Factoren die mogelijk van invloed zijn op het optreden van discriminatie

In de interviews met deskundigen en andere sleutelrespondenten hebben we steeds gevraagd welke factoren of processen zij relevant achten voor het (al dan niet) optreden van discriminatie op de huurwoningmarkt. Enkele factoren zijn hierboven al aangestipt. Hieronder gaan we nader in op de door respondenten genoemde factoren en processen.

Krapte op de huurwoningmarkt

De huidige krapte op de huurwoningmarkt werd door de meeste respondenten genoemd als een relevante factor. Naarmate verhuurders uit meer woningzoekenden kunnen kiezen, is er een grotere kans op discriminatie op bijvoorbeeld etnische afkomst, aldus veel respondenten. Ze tekenden daarbij aan dat de krapte zich vooral voordoet in bepaalde regio's (de Randstad en enkele andere steden) en in het middenhuursegment. 'Middenhuur is er eigenlijk niet in Amsterdam. Het gaat meteen van gereguleerde huur naar het hogere segment, boven de 1200 euro', aldus een grote verhuurder. En volgens deze verhuurder zullen woningzoekenden met een migratieachtergrond slechts zelden zo'n huurprijs kunnen betalen: 'Ik ben er nooit een tegengekomen die dat kan betalen.'⁸⁷

Er waren overigens ook respondenten die juist op het tekort aan huurwoningen voor lage inkomensgroepen wezen. Zij kunnen vaak niet voldoen aan de inkomenseisen die private verhuurders ook voor woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens stellen, terwijl 'scheefwoners' een deel van de corporatiewoningen bezet houden, aldus een van deze respondenten.⁸⁸ Uit het eerdergenoemde onderzoek naar de verdeling van corporatiewoningen bleek ook dat in veel regio's nauwelijks betaalbare alternatieven beschikbaar zijn voor spoedzoekers met een laag inkomen buiten de sociale huurmarkt. Voor veel spoedzoekers vormen de inkomenseisen die private verhuurders stellen een probleem, met name in regio's met een hoge druk op de woningmarkt.⁸⁹

⁸⁶ Zie ook Kromhout en Wittkämper 2019.

⁸⁷ Interview W4.

⁸⁸ Interview W7.

⁸⁹ Kromhout en Wittkämper 2019.

Schaarste kwam ook in onderzoek elders naar voren als een factor die de kans op discriminatie vergroot (zie hoofdstuk 2).

Toename van het aantal kleine verhuurders (particulieren)

Verschillende respondenten zagen ook het toegenomen aandeel van particulieren in de private huurwoningmarkt als een relevante factor. Bij deze verhuurders zou de kans op (bewuste of onbewuste) discriminatie bij de selectie van huurders groter zijn dan bij grotere, professionele verhuurders, omdat ze geen geformaliseerd verhuurbeleid hebben, de nadelige gevolgen van een ‘verkeerde’ selectie voor hen veel groter zijn (geen mogelijkheid tot risicospreiding) en ze een andere, meer ‘emotionele’ band met de woning hebben. In hoofdstuk 6 gaan we nader in op de selectie van huurders door verschillende typen verhuurders en op mogelijke motieven of rechtvaardigingen voor discriminerende selectiewijzen.

Niet-gecertificeerde bemiddelaars

Op de verhuurmarkt zijn veel bemiddelaars actief die niet gecertificeerd zijn en niet bij een brancheorganisatie aangesloten. Ook dit werd in de interviews genoemd als een mogelijk relevante factor voor het optreden van discriminatie op de private huurwoningmarkt. De respondenten van de makelaarsorganisaties wezen erop dat deze verhuurbemiddelaars niet aan opleidings- en kwaliteitseisen hoeven te voldoen en niet aan de tuchtrechtspraak van de brancheorganisaties zijn onderworpen. Mogelijk zijn deze bemiddelaars daarom eerder geneigd om discriminerende verzoeken van opdrachtgevers in te willigen.

Ontbreken van een verdelingssysteem zoals in de sociale huursector

Anders dan voor corporatiewoningen geldt voor de private huursector geen verdelingssysteem waarbij vrijkomende woningen op transparante wijze en op grond van objectieve criteria worden toegewezen aan woningzoekenden. Een van de respondenten wees erop dat willekeur en discriminatie daarmee op de loer liggen, met name bij particulieren die één of enkele woningen verhuren.⁹⁰

Huurdersbescherming en privacyregels

Verschillende respondenten, waaronder makelaars, noemden de sterke rechtspositie van huurders in Nederland als een factor die tot discriminatie bij de verhuur kan leiden. ‘Die [huurdersbescherming] is zo strikt in Nederland dat je eigenlijk zo goed als geen controle meer hebt over het eigen bezit’, aldus de respondent van een verhuurdersorganisatie.⁹¹ Ook andere respondenten wezen erop dat verhuurders maar beperkte mogelijkheden hebben om een huurcontract op te zeggen en dat ze zonder toestemming van de huurder een eenmaal verhuurde woning niet inkomen. Volgens de respondent van de verhuurdersorganisatie kunnen verhuurders ook nauwelijks controleren wie er in

⁹⁰ Interview W12.

⁹¹ Interview W3.

de woning wonen: de basisregistratie personen verstrekt geen informatie over welke personen en zelfs niet over het aantal personen dat op een adres staan ingeschreven. Onrechtmatige bewoning of woonfraude en eventuele criminele activiteiten zijn daardoor bijna niet te constateren voor verhuurders – terwijl de gemeente een woning waarin een wietkwekerij is aangetroffen voor langere tijd kan sluiten.⁹² Een en ander maakt volgens deze respondent dat een kleine verhuurder twee keer nadenkt voordat hij zijn woning aan iemand verhuurt en liefst kiest voor iemand met wie hij een ‘klik’ voelt: ‘De voorkant van het proces is echt wel beladen, want daarna ben je eigenlijk aan de goden overgeleverd.’

Overheidssturing in de woonruimteverdeling

Enkele van de geïnterviewde makelaars en verhuurders stelden dat overheidsregelgeving hen in zekere zin aanzette tot discriminatie. Meestal doelden ze dan op gemeentelijke beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Voor sommige verhuurders en makelaars kunnen deze regels – en de handhaving ervan – aanleiding vormen om maar helemaal niet meer aan Oost-Europeanen te verhuren. Een makelaar vertelde:

‘Vroeger mochten wij hier nog twaalf Polen in een woning. [...] Er is zoveel gebeurd hier, dat de gemeente heeft gezegd: er mogen nog maar vier Polen in een huis. Het maakt niet uit of het een kasteel van een huis is, het is gewoon: vier Polen. [...] En als een verhuurder zich daar niet aan houdt, dan zit daar een grote boete aan vast.’⁹³

In de beleidsregels waaraan deze makelaar refereerde, werd uiteraard niet over ‘Polen’, maar over ‘arbeidsmigranten’ gesproken.

Een verhuurder vertelde over controles waarbij handhavingsteams in bepaalde buurten rondliepen en aanbelden op adressen waar ze illegale pensions verwachtten aan te treffen.⁹⁴

Ook de ‘Rotterdamwet’ werd genoemd als een vorm van overheidsingrijpen die in ieder geval indirect tot discriminatie van woningzoekenden met een migratieachtergrond leidt.⁹⁵

⁹² Artikel 13b van de Opiumwet geeft burgemeesters de bevoegdheid om een pand waarin een handelshoeveelheid drugs is aangetroffen te sluiten. De sluiting kan duren van één maand tot onbepaalde tijd. Gemeenten zijn bevoegd een eigen beleid te hanteren. Een verhuurder met woningen in Rotterdam wees hierbij ook op de richtlijnen voor goed verhuurderschap van die gemeente; daarin staat onder meer: ‘neem in de huurovereenkomst op dat de woning minimaal vier keer per jaar gecontroleerd wordt’ en: ‘controleer binnen drie maanden of de woning niet gebruikt wordt voor illegale praktijken’. Zie Gemeente Rotterdam, ‘Praktische tips en regels voor goede verhuur’, www.rotterdam.nl/wonen-leven/woning-verhuren/.

⁹³ Interview M3.

⁹⁴ Interview V1.

⁹⁵ Interview W2.

Herstructurering van sociaal zwakke buurten

Woningcorporaties gaan in sommige sociaal zwakke buurten over tot fysieke ingrepen (sloop en nieuwbouw) om de woningvoorraad zodanig te differentiëren dat de buurt ook aantrekkelijk wordt voor hogere inkomensgroepen. Dergelijke interventies kunnen nadelig uitpakken voor huurders met een migratieachtergrond, die relatief vaak een laag inkomen hebben. Een van de geïnterviewde grote verhuurders vertelde in een Vogelaarbuurt een project te hebben overgenomen van een woningcorporatie omdat de huur van de nieuwe woningen boven de liberalisatiegrens zou uitkomen. Veel oude bewoners, die voornamelijk van Turkse afkomst waren, hadden van de woningcorporatie begrepen dat ze na de oplevering van de nieuwbouw terug zouden kunnen naar hun buurt. De verhuurder moest de meesten van hen teleurstellen omdat ze niet voldeden aan de door hem gestelde inkomenseis.⁹⁶

4.3 Conclusies

Alhoewel de private huursector in Nederland internationaal gezien nog steeds klein is, groeit deze sector wel. Tegelijkertijd is een groeiend aantal woningzoekenden (waaronder veel woningzoekenden met een middeninkomen) aangewezen geraakt op de private huursector. Vooral in de Randstad wordt de woningmarkt gekenmerkt door krapte.

In de interviews met deskundigen en andere sleutelinformanten werd de huidige schaarste op private huurwoningmarkt het vaakst genoemd als een factor die – in combinatie met het ontbreken van een transparant verdelingssysteem zoals dat voor vrijkomende corporatiewoningen geldt – de kans op discriminatie vergroot. Ook de toename van het aantal en aandeel van kleine, niet-professionele verhuurders en het grote aantal niet-gecertificeerde bemiddelaars dat op de private verhuurmarkt actief is, werden als relevante factoren genoemd.

Daarnaast wezen veel respondenten op wet- en regelgeving waarmee verhuurders te maken hebben. Met name de sterke rechtspositie van huurders en de sancties waarmee verhuurders te maken kunnen krijgen als hun woning wordt gebruikt voor illegale praktijken, maar ook de ‘Rotterdamwet’ en lokale beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten, werden hierbij genoemd.

Uit de interviews bleek ook, overigens zonder dat respondenten dit expliciet noemden, dat de aandacht van actoren op private verhuurmarkt primair uitgaat naar andere problemen, zoals het gebruik van woningen voor wietkwekerijen en andere illegale praktijken, ‘scheefwonen’ en ‘huisjesmelkerij’. Discriminatie is geen groot aandachtspunt voor actoren op de verhuurwoningmarkt.

⁹⁶ Interview W4.

5. Klachten en klachtinstanties

In dit hoofdstuk onderzoeken we hoeveel klachten over woningmarktdiscriminatie de afgelopen jaren bij diverse klachtinstanties zijn ingediend en om wat voor situaties, partijen en gronden het daarbij ging. We vroegen hiervoor informatie op bij diverse instanties en organisaties en we hielden interviews bij het College voor de Rechten van de Mens en twee lokale antidiscriminatiebureaus.

Een kanttekening vooraf is dat klachten over discriminatie (aantallen en aard) maar een beperkt beeld geven van de omvang en aard van het probleem. Dit geldt voor woningmarktdiscriminatie evenzeer als voor discriminatie op andere terreinen. Uit onderzoek is bekend dat ervaringen van discriminatie veel vaker niet dan wel tot klachten of meldingen leiden. Zo bleek uit een studie van het SCP dat inwoners van Nederland gemiddeld een op de acht discriminatie-ervaringen ergens melden.⁹⁷ De redenen waarom ervaringen van discriminatie niet worden gemeld, lopen uiteen. Gedupeerden kunnen het idee hebben dat klagen niet helpt of onbekend zijn met klachtmogelijkheden en klachtinstanties. Vrees voor repercussies kan ook een rol spelen, zeker als de gedupeerde de relatie met de wederpartij in stand wil houden. Bovendien is discriminatie voor de gedupeerden lang niet altijd gemakkelijk te herkennen. Dit laatste betekent ook dat over openlijke en directe vormen van discriminatie relatief meer klachten geregistreerd zullen worden dan over verholde en indirecte vormen van discriminatie.⁹⁸

Dit beeld uit de literatuur werd bevestigd in de interviews die we bij het College voor de Rechten van de Mens en lokale antidiscriminatiebureaus hielden. Een respondent bij het College vatte het als volgt samen:

‘Ik denk dat mensen zelf vaak helemaal niet weten dat ze daarom geweigerd zijn voor een woning. Er zijn zoveel woningzoekenden. Jij bent een van de vijftig die reageerden. Hoe weet je nu dat je niet geselecteerd bent vanwege je etniciteit of geslacht? [...] Dus wij krijgen alleen [klachten en meldingen over] expliciete vormen waarbij dus wel gerefereerd is aan een grond in de gelijkebehandelingswetgeving.’

Veranderingen in geregistreerde klachten (aantallen en aard) hoeven ook niet per se te duiden op daadwerkelijke veranderingen in de mate en vorm waarin discriminatie plaatsvindt. Ze kunnen ook duiden op veranderingen in de mate waarin mensen discriminatie herkennen, benoemen en melden of op veranderingen in de manier waarop incidenten en meldingen worden geregistreerd.⁹⁹

⁹⁷ Andriessen e.a. 2014, p. 60 e.v. De meldingsbereidheid bleek wel te verschillen per terrein. Discriminatie-ervaringen bij het zoeken naar werk bijvoorbeeld werden minder vaak gemeld (5 procent) dan discriminatie-ervaringen op de werkvloer (15 procent). Uit het onderzoeksrapport blijkt niet hoe vaak discriminatie-ervaringen bij het zoeken naar een (huur)woning ergens worden gemeld.

⁹⁸ Andriessen e.a. 2014, p. 60-61; zie ook Art. 1 2019, p. 16-17.

⁹⁹ Zie ook Art. 1 2018, p. 13.

5.1 Klachtinstanties

Klachten over discriminatie bij de verhuur van woonruimte kunnen bij verschillende instanties worden ingediend. Naast instanties die specifiek voor het bestrijden van discriminatie zijn ingericht, valt te denken aan de politie, die aangiften van strafrechtelijke discriminatie kan opnemen. Klachten over discriminerende makelaars die zijn aangesloten bij een brancheorganisatie, kunnen ook bij de klachten- en tuchtinstanties van deze brancheorganisaties worden ingediend.

Lokale en regionale antidiscriminatiebureaus

Specifiek voor discriminatieklachten zijn lokale en regionale antidiscriminatiebureaus ingericht. Iedere gemeente is verplicht om een laagdrempelige, onafhankelijke antidiscriminatievoorziening in te richten voor het registreren van klachten en het verlenen van advies en ondersteuning. Meldingen en klachten kunnen op verschillende manieren worden ingediend, waaronder via de website www.discriminatie.nl en de app Meld discriminatie Nu. Het antidiscriminatiebureau neemt, als de melder dat wenst, contact op met de persoon of organisatie die mogelijk gediscrimineerd heeft. Mogelijke vervolgstappen zijn dat het antidiscriminatiebureau bemiddelt of de klager adviseert om een procedure te starten bij het College voor de Rechten van de Mens of aangifte te doen bij de politie. Sommige melders willen echter alleen dat hun klacht of melding geregistreerd wordt.

College voor de Rechten van de Mens (zie ook hoofdstuk 3)

Wie zich gediscrimineerd voelt, kan ook direct het College voor de Rechten van de Mens om een oordeel vragen. Het College beoordeelt dan of de gelijkebehandelingswetgeving is overtreden. De procedure bij het College voor de Rechten van de Mens is kosteloos. Een verzoek om een oordeel kan verschillende uitkomsten hebben. Een verzoek kan 'kennelijk ongegrond' verklaard worden (bijvoorbeeld wanneer er geen raakvlak is met de gronden of terreinen die onder de reikwijdte van de gelijkebehandelingswetgeving vallen) of ingetrokken of gesloten worden (al dan niet na een schikking met de tegenpartij). In 2018 eindigde 29 procent van de afgehandelde verzoeken in een oordeel en in 42 procent van de oordelen vond het College dat er sprake was van verboden onderscheid of discriminatie.¹⁰⁰ De oordelen van het College voor de Rechten van de Mens zijn niet juridisch bindend. Ze worden wel openbaar gemaakt, vaak inclusief de naam van het bedrijf of de organisatie die heeft gediscrimineerd, en ze worden in veel gevallen ook opgevolgd door dat bedrijf of die organisatie. In paragraaf 5.3 gaan we nader in op de oordelen van het College over onderscheid op de huurwoningmarkt.

¹⁰⁰ College voor de Rechten van de Mens 2019.

Politie (zie ook hoofdstuk 3)

Tegen discriminerende makelaars en verhuurders kan ook aangifte worden gedaan bij de politie. Dat kan dan eventueel tot strafrechtelijke vervolging en veroordeling wegens discriminatie in de uitoefening van beroep of bedrijf leiden.

Meldpunt voor discriminatie op het internet (MiND)

Discriminerende uitingen op internet kunnen worden gemeld bij MiND (Meldpunt voor discriminatie op het internet).¹⁰¹ MiND onderzoekt dan eerst of de uiting (nog) online staat en beoordeelt vervolgens of de uiting strafbaar is op basis van artikel 137 van het Wetboek van Strafrecht (groepsbelediging en aanzetten tot haat). Als dit het geval blijkt, neemt MiND contact op met de beheerder van de betreffende website of platform om de uiting te laten verwijderen. Als aan een (herhaald) verzoek geen gehoor wordt gegeven, zal MiND een aangiftedossier opstellen voor het Openbaar Ministerie. Het Openbaar Ministerie kan een strafrechtelijk onderzoek starten naar aanleiding van een aangifte. Als een uiting niet strafbaar is op basis van artikel 137c t/m 137e van het Wetboek van Strafrecht, maar wel onder de Algemene wet gelijke behandeling valt, verwijst MiND de melder door naar het College voor de Rechten van de Mens.

Klachten- en tuchtinstanties makelaardij

De brancheorganisaties van makelaars hebben hun eigen klacht- en tuchtinstanties. Klachten over makelaars die bij een van deze organisaties zijn aangesloten, kunnen hier worden ingediend. Makelaars zijn overigens niet verplicht om zich aan te sluiten bij een brancheorganisatie en juist verhuurmakelaars schijnen vaak niet aangesloten te zijn (zie hoofdstuk 3).

De NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen) heeft haar tuchtrechtspraak ondergebracht in de Stichting Tuchtrechtspraak NVM. De NVM gaat ervan uit dat een klacht eerst aan de betreffende makelaar kenbaar wordt gemaakt. Als die de klacht niet naar tevredenheid afhandelt, kan de klager de NVM klachtencoördinator inschakelen. Deze kan proberen te bemiddelen en/of de klager informeren over de procedure bij de tuchtrechter. Die tuchtrechter is in eerste instantie de regionale Raad van Toezicht. Als deze Raad oordeelt dat de klacht geheel of gedeeltelijk gegrond is, kan hij de betreffende makelaar een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, te weten een berisping, boete, tijdelijke schorsing als lid of beëindiging van het lidmaatschap van de NVM. De Raad kan geen schadevergoeding toekennen. Tegen een uitspraak van de Raad van Toezicht is hoger beroep mogelijk bij de Centrale Raad van Toezicht. Het klachtgeld bij de regionale Raad bedraagt 100 euro. Dit klachtgeld wordt gerestitueerd als de klacht bij onherroepelijke uitspraak geheel of gedeeltelijk gegrond wordt verklaard.¹⁰²

¹⁰¹ www.mindnederland.nl/.

¹⁰² Het Reglement tuchtrechtspraak NVM is te vinden op de website van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM: www.nvmtuchtrechtspraak.nl/.

Klachten over makelaars die aangesloten zijn bij VBO Makelaar, Vastgoed PRO of de SCVM (Stichting Certificering Voor Makelaars) kunnen worden ingediend bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. Het klachtenbureau van het tuchtcollege doet eventueel eerst een bemiddelingsverzoek aan de aangesloten organisatie. Het tuchtcollege doet uitspraak in de vorm van een bindend advies. Bij gegrondverklaring van een klacht kan het tuchtcollege de betreffende makelaar een of meerdere tuchtrechtelijke maatregelen opleggen, te weten een waarschuwing, berisping, boete, tijdelijke schorsing of beëindiging van de betrokkenheid van betrokkene bij een of meerdere aangesloten instellingen. Het klachtgeld bedraagt 75 euro. Als het tuchtcollege de klacht geheel of gedeeltelijk gegrond verklaart, wordt het klachtgeld gerestitueerd.¹⁰³

5.2 Geregistreeerde klachten en meldingen (aantallen en aard)

Meldingen en klachten bij lokale en regionale antidiscriminatiebureaus

Sinds 2015 verschijnt ieder jaar een rapportage waarin registratiegegevens van alle gemeentelijke antidiscriminatievoorzieningen, het College voor de Rechten van de Mens, de politie en MiND worden gepresenteerd en geanalyseerd. Deze landelijke rapportages verschaffen informatie over de gronden en de locaties of maatschappelijke terreinen waarop discriminatieklachten betrekking hebben.

In 2018 ontvingen de antidiscriminatiebureaus 217 meldingen en klachten over discriminatie op het terrein van huisvesting. Dat was fors meer dan in voorgaande jaren. Mogelijk werd deze stijging mede veroorzaakt door de publieke aandacht die er in 2018 was voor discriminatie op de woningmarkt. Overigens ging slechts een deel van de meldingen en klachten op het terrein van huisvesting – uit de rapportage wordt echter niet duidelijk welk deel – over discriminatie bij de selectie van huurders. Evenmin blijkt uit de rapportage hoeveel meldingen en klachten betrekking hadden op de private huursector. Wel worden voorbeelden genoemd van melders die door verhuurders of makelaars werden afgewezen waarbij expliciet werd gemeld dat de verhuurder geen ‘buitenlanders’ of geen Oost-Europese arbeidsmigranten als huurders wilde. Andere ontvangen meldingen gingen over advertenties waarin woningen of kamers alleen aan vrouwen, Nederlanders of ‘expats’ werden aangeboden.¹⁰⁴

Van 11 antidiscriminatiebureaus¹⁰⁵ ontvingen we informatie over de aard van de door deze bureaus ontvangen meldingen en klachten op het terrein van huisvesting. Het aantal meldingen en klachten per bureau in 2018 varieerde van 1 tot 25. Bureaus in de grote steden ontvingen de grootste aantallen klachten. Niet alle bureaus konden uitsplitsen hoeveel van de meldingen en klachten op huisvestingsgebied betrekking hadden op discriminatie op de private huurwoningmarkt. Duidelijk is wel dat de meeste bureaus weinig meldingen of klachten hierover ontvingen; de meeste meldingen en klachten hebben

¹⁰³ Het Reglement Tuchtcollege Makelaardij Nederland is te vinden op de website van het Tuchtcollege: www.tcmnl.nl/.

¹⁰⁴ Art. 1 2019, p. 46-47.

¹⁰⁵ Zie bijlage 1.

betrekking op gemeentelijk woonwagenebeleid of op het toewijzingsbeleid van woningcorporaties. Ook over het niet-optreden van woningcorporaties tegen discriminatie of overlast door burenen wordt weleens geklaagd. Vaker voorkomende klachten en meldingen over discriminatie door private verhuurders en bemiddelaars gingen over het aanbieden van woningen of (studenten)kamers uitsluitend aan vrouwen en over het afwijzen van woningzoekenden met een Wajong-uitkering als huurders.

Meldingen en klachten bij het College voor de Rechten van de Mens

Het College voor de Rechten van de Mens ontvangt jaarlijks zo'n 5.000 meldingen en vragen. Het College doorzocht voor ons de meldingen en vragen die het in de periode 2013-2018 telefonisch of via e-mail bij het College ontving met de volgende zoektermen: woning; woning; huis; woonwagen; chalet; woonruimte; makelaar; bezichtiging. Dit leverde in totaal 1277 treffers op. Wij kregen een bestand met de geanonimiseerde meldingen en vragen. Na een eerste analyse bleven 116 meldingen en vragen over die daadwerkelijk over mogelijke of gepercipieerde discriminatie bij het zoeken naar een huurwoning of kamer gingen. In negen gevallen ging het om vervolgmeldingen of vervolgvragen. De 107 'unieke' meldingen en vragen hebben we aan een nadere analyse onderworpen.

Meldingen en vragen die we niet nader hebben geanalyseerd, gingen niet over discriminatie of gingen over (mogelijke of gepercipieerde) discriminatie in andere situaties dan bij de verhuur van woningen of kamers. In de laatste categorie vielen onder meer 138 meldingen en vragen over woonwagenebeleid en/of discriminatie of rechten van woonwagenebewoners en een klein aantal meldingen over woningcorporaties die niet optraden tegen (mogelijk) discriminerende burenen. Wel nader geanalyseerd zijn meldingen en vragen over gemeentelijk beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

In 2017 en 2018 nam het aantal meldingen en vragen over discriminatie bij de verhuur van woonruimte duidelijk toe. In de jaren 2013 tot en met 2016 ontving het College gemiddeld minder dan tien meldingen en vragen over dit onderwerp. In 2017 en 2018 ging het om respectievelijk 31 en 40 meldingen en vragen. De helft van de in totaal 107 meldingen en vragen had betrekking op de sociale woningsector (N=54); iets minder dan de helft betrof de private sector (N=46). In twee gevallen was het niet duidelijk of de melding een private of sociale verhuurder betrof. Vijf meldingen betroffen gemeentelijk beleid met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten. Bij deze laatste meldingen ging het bijvoorbeeld om het niet toestaan dat een woning aan vijf arbeidsmigranten werd verhuurd omdat de woning volgens de gemeente voor een gezin was bestemd en om de verplichting tot het opstellen en handhaven van een 'huisreglement' ter voorkoming van overlast.

Tabel 1 geeft een overzicht van de meldingen die betrekking hadden op de sociale huursector. Relatief veel meldingen waren afkomstig van gehandicapten of chronisch zieken die zich benadeeld of gediscrimineerd voelden omdat ze niet in aanmerking kwamen voor een woning die aan hun wensen en behoeften voldeed, niet als urgent werden gezien of zich onheus bejegend voelden. Een eveneens

relatief groot aantal meldingen was afkomstig van Nederlandse woningzoekenden die zich benadeeld of gediscrimineerd voelden ten opzichte van bijvoorbeeld statushouders of Molukkers. Meldingen van woningzoekenden met een migratieachtergrond die zich gediscrimineerd voelden op grond van die achtergrond kwamen minder voor. Bij een groter aantal meldingen was sprake van discriminatiegronden die niet wettelijk beschermd worden, zoals inkomen en leeftijd (zie hoofdstuk 3: het verbod op leeftijdsdiscriminatie geldt niet voor het terrein van huisvesting).

Tabel 1: Vragen en meldingen m.b.t. sociale woningsector (N=54)

Meldingen van gehandicapten of chronisch zieken die zich benadeeld of gediscrimineerd voelden omdat ze niet in aanmerking kwamen voor een woning die aan hun wensen en behoeften voldeed, niet als urgent werden gezien of zich onheus bejegend voelden.	N=16
Meldingen en vragen van Nederlandse woningzoekenden die zich benadeeld of gediscrimineerd voelden t.o.v. bijvoorbeeld statushouders of Molukkers.	N=11
Meldingen van woningzoekenden die zich benadeeld of gediscrimineerd voelden omdat ze op grond van hun leeftijd (N=5) of omdat ze alleenstaand waren (N=2) of een kind hadden (N=2) niet in aanmerking kwamen voor of minder kans hadden op een woning die aan hun wensen voldeed of niet als urgent werden gezien.	N=9
Meldingen van woningzoekenden die zich benadeeld of gediscrimineerd voelden door de inkomenstoets (al dan niet in combinatie met hun huishoudenssamenstelling) bij het 'passend toewijzen' van sociale huurwoningen (N=5) of door de 'Rotterdamwet' (N=1).	N=6
Meldingen van woningzoekenden (onder wie een voormalig woonwagenbewoner en een statushouder) die zich benadeeld, gediscrimineerd of onheus bejegend voelden op grond van hun afkomst.	N=5
Meldingen of vragen betreffende woningbouwprojecten waarvoor uitsluitend christelijke huurders in aanmerking zouden komen.	N=3
Melding over een woningbouwvereniging die op zoek was naar creatieve jonge huurders en huurders selecteerde op basis van een motivatiebrief; de melder vroeg zich of of dit geen discriminatie was.	N=1
Melding van een woningzoekende die als huurder was afgewezen omdat hij/zij geen verhuurdersverklaring kon overleggen doordat hij/zij dakloos was geweest.	N=1
Melding van een woningzoekende die als huurder was afgewezen omdat een familielid een hennepkwekerij had gehad in een woning van de betreffende corporatie.	N=1
Melding van een woningzoekende die zonder duidelijke motivering was afgewezen als huurder.	N=1

Tabel 2 geeft een overzicht van de meldingen betreffende private verhuurders of bemiddelaars die het College ontving. Het is lang niet altijd duidelijk (bijvoorbeeld bij advertenties) of de melding een verhuurder of een bemiddelaar betrof; soms

betrof de melding zowel een makelaar als diens opdrachtgever en in één geval maakte een makelaar melding van een verhuurder die niet aan buitenlanders wilde verhuren.

Tabel 2: Vragen en meldingen m.b.t. private huurwoningsector (N=46)

Meldingen of vragen over het expliciet alleen aan vrouwen aanbieden van woningen of kamers.	N=9
Meldingen over situaties of advertenties waarin mensen met een Wajong- of andere uitkering expliciet werden uitgesloten.	N=7
Meldingen over situaties of advertenties waarin expliciet alleen ouderen (N=2) of juist alleen jongeren (N=1) in aanmerking kwamen als huurders, of waarin mensen met kinderen (N=3) of alleenstaande vrouwen (N=1) werden uitgesloten.	N=7
Meldingen of vragen over situaties of advertenties waarin verhuurders alleen aan Nederlanders of Nederlandssprekenden wilden verhuren. Dit werd niet altijd expliciet vermeld of gezegd.	N=6
Meldingen over het expliciet uitsluiten van studenten (N=3) of internationale studenten (N=1), of juist het verlenen van voorrang aan internationale studenten (N=1).	N=5
Meldingen over verhuurders die niet aan Oost-Europeanen wilden verhuren (N=2) en over uitbuiting van Oost-Europese arbeidsmigranten bij hun huisvesting (N=1).	N=3
Meldingen over verhuurders die weigerden te verhuren aan homoseksuelen. In één geval bleek dit nadat de verhuurmakelaar de kandidaat-huurders had voorgedragen.	N=3
Melding over het aanbieden van woningen expliciet alleen aan expats.	N=1
Melding over het vragen van een hogere borg van een zelfstandig ondernemer.	N=1
Melding over een situatie waarin iemand op grond van zijn beroep (in de erotiekbranche) werd afgewezen als huurder.	N=1

De meeste meldingen en vragen betroffen situaties of advertenties waarin woningen of kamers alleen aan bepaalde categorieën (vrouwen, Nederlanders, ouderen, Nederlandssprekenden, expats) werden aangeboden of waarin bepaalde categorieën (studenten, mensen met kinderen, Oost-Europeanen) werden uitgesloten. Zeven meldingen betroffen situaties of advertenties waarin woningzoekenden met een uitkering expliciet werden uitgesloten. Vier van deze meldingen waren afkomstig van of betroffen mensen met een Wajong-uitkering. Drie van hen zouden wel aan de door de verhuurder gestelde inkomenseis voldoen, maar kwamen vanwege hun uitkering niet in aanmerking als huurder. Eén melding betrof een andere vorm van onderscheid op grond van inkomensbron: het vragen van een hogere borg van woningzoekenden die geen arbeidscontract hebben maar zelfstandig ondernemer zijn.

Onderscheid op grond van geslacht, leeftijd en inkomensbron en uitsluiting van studenten vonden meestal onverhuld plaats. Dit was anders bij onderscheid op grond van nationaliteit of etniciteit en onderscheid op grond van seksuele

gerichtheid. Zes meldingen of vragen betroffen situaties of advertenties waarin verhuurders alleen aan Nederlanders of Nederlandsprekenden wilden verhuren. Twee van deze meldingen betroffen situaties waarin de makelaar dit had laten weten; een derde melding betrof een advertentie waarin 'Dutch only' stond vermeld. Eén melder had zelf een praktijktest gedaan; na het invullen van een Nederlandse naam ontving hij/zij alsnog een uitnodiging voor een bezichtiging. Bij de overige meldingen ging het om vermoedens op basis van de gang van zaken. Twee andere meldingen betroffen verhuurders die niet aan Oost-Europeanen wilden verhuren; in één geval had de makelaar dit expliciet aan de melder laten weten; in het andere geval ging het om een vermoeden van de woningzoekende. Een andere melding betrof uitbuiting van Oost-Europese arbeidsmigranten; het uitzendbureau waarvoor ze werkten hield een groot percentage van hun loon in voor hun (veel te krappe) huisvesting en legde boetes op als de kamers niet goed werden schoongehouden.

Evenals bij de meldingen over de sociale huursector het geval was, voelde een aantal melders zich gediscrimineerd op gronden die niet wettelijk beschermd worden, of waarbij de bescherming zich niet tot het terrein van huisvesting uitstrekt: inkomen (hoogte of bron), leeftijd, het hebben van kinderen, student-zijn. Daarbij valt aan te tekenen dat onderscheid op grond van inkomensbron wel indirect onderscheid op grond van een wettelijke grond, te weten handicap of chronische ziekte, kan opleveren en gezinsomvang onder de grond burgerlijke staat zou kunnen vallen. Een van de meldingen was afkomstig van UNIA, de Belgische tegenhanger van het College, en betrof een online verhuurplatform dat het mogelijk maakte om alleen huurders te aanvaarden die een arbeidsinkomen hebben. Verhuurders zouden zo huurders kunnen weigeren die wegens hun handicap een uitkering ontvangen. UNIA vroeg of dit onder de Nederlandse gelijkebehandelingswetgeving niet als (verboden) indirect onderscheid op basis van handicap geldt.

De meeste klachten en meldingen leiden niet tot een oordeel. In paragraaf 5.3 bespreken we de oordelen die het College uitbracht over onderscheid bij de verhuur van woningen.

Meldingen en klachten bij politie en MiND

Het Meldpunt voor discriminatie op het internet (MiND) liet ons weten de afgelopen jaren geen meldingen over discriminerende woningadvertenties te hebben ontvangen.

Niet bekend is hoe vaak bij de politie melding of aangifte wordt gedaan van discriminatie bij het beroeps- of bedrijfsmatig verhuren van woonruimte (discriminatie in de zin van artikel 429quater van het Wetboek van Strafrecht – zie hoofdstuk 3). In de registratiegegevens van de politie vormt dit geen aparte categorie. (Ook in de jaarlijkse rapportages van registratiegegevens wordt discriminatie in de zin van artikel 429quater niet als aparte categorie onderscheiden.) Aangenomen kan worden dat er zelden aangifte van discriminatie tegen makelaars en verhuurders wordt gedaan. Op de website www.rechtspraak.nl vonden we geen enkele rechterlijke uitspraak waarin het

handelen van een makelaar of verhuurder werd getoetst aan artikel 429quater van het Wetboek van Strafrecht. Wel deed een Limburgse woningcorporatie in 2018 aangifte van discriminatie tegen een voormalig directeur en een voormalig manager. Tussen 2013 en 2016 zouden kandidaat-huurders zijn geselecteerd op onder meer ras, seksuele geaardheid en lichaamsgeur. De corporatie bracht dit zelf naar buiten.¹⁰⁶ Het Openbaar Ministerie besloot een onderzoek te starten.¹⁰⁷

Klachten bij klachten- en tuchtinstanties makelaardij

Op de website van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zijn uitspraken te vinden van de regionale Raden van Toezicht en de Centrale Raad van Toezicht die in het kader van de NVM tuchtrechtspraak zijn gedaan. Deze uitspraken worden geanonimiseerd gepubliceerd op de website van de tuchtinstantie. We hebben alle uitspraken doorgenomen, maar kwamen daarbij geen enkele zaak tegen waarin (mede) was geklaagd over discriminatie door een (verhuur)makelaar. Niet alle klagers zetten hun klacht door tot aan de tuchtrechter. In het klachtenregistratiesysteem van de NVM kan nog niet worden gezocht op het trefwoord 'discriminatie'. De NVM klachtencoördinator kon daarom niet met zekerheid zeggen hoeveel klachten over discriminatie (als hoofd- of nevenonderwerp) de NVM de afgelopen jaren had ontvangen. Ze schatte dat het er in de anderhalf jaar dat ze deze functie vervulde niet meer dan drie waren geweest, waarvan er slechts één betrekking had op discriminatie op de huurwoningmarkt. Van de 225 klachten die in de eerste helft van 2019 werden ingediend, had er één betrekking op discriminatie. Binnenkort wordt aan het klachtenregistratiesysteem een categorie 'discriminatie' toegevoegd, zodat er meer inzicht ontstaat in het aantal klachten over dit onderwerp.

Het klachtenbureau van de andere tuchtinstantie, het Tuchtcollege Makelaardij Nederland, kon onze vragen niet beantwoorden, maar het is niet aannemelijk dat bij deze instantie een groter aantal klachten over discriminatie is ingediend. Het doorzoeken van de op de website van het tuchtcollege gepubliceerde uitspraken leverde één zaak op waarin mede was geklaagd over 'het op kwetsende en discriminerende wijze bejegenen van klaagster'. Deze klacht was echter niet afkomstig van een kandidaat-huurder, de klaagster was de opdrachtgever van de betreffende makelaar.¹⁰⁸

5.3 Oordelen van het College voor de Rechten van de Mens

In de periode 2010 tot en met de eerste helft van 2019 brachten het College voor de Rechten van de Mens en zijn voorganger de Commissie Gelijke Behandeling meer dan 1600 oordelen uit. Van deze oordelen gingen er 28 over onderscheid bij

¹⁰⁶ Goossen en Sniekers 2018; Sondermeijer 2018.

¹⁰⁷ [OM start onderzoek naar discriminatie woningstichting "De Voorzorg"](#), Arrondissementsparket Limburg, 22 juni 2018.

¹⁰⁸ Zaaknummer [14/023](#) ('Is de makelaar structureel tekortgeschoten als goed en eerlijk makelaar?'). Deze uitspraak is gevonden door de uitspraken van het tuchtcollege te doorzoeken met de zoekterm 'verhuur'.

de verhuur van woningen, waarvan 10 over onderscheid door corporaties en 18 over onderscheid door private verhuurders en bemiddelaars.¹⁰⁹ Bijlage 2 bevat een overzicht van deze oordelen. Hieronder bespreken we eerst de oordelen over private verhuurders en bemiddelaars.

Oordelen over onderscheid op grond van nationaliteit

Relatief veel oordelen over onderscheid door private verhuurders of bemiddelaars gingen over indirect onderscheid op grond van nationaliteit. Al in 2010 oordeelde de Commissie Gelijke Behandeling op verzoek van een huurdersvereniging over het aanbieden van huurwoningen 'only for expats'. De Commissie oordeelde dat de betrokken makelaar met dit criterium verboden indirect onderscheid op grond van nationaliteit maakte.¹¹⁰ De makelaarsvereniging die het aanbod op haar website had geplaatst, had volgens de Commissie geen verboden onderscheid gemaakt, omdat haar aansprakelijkheid voor de informatie van de makelaar op haar website pas ontstond op het moment dat de Commissie het oordeel in de zaak jegens de makelaar ter kennisgeving naar de makelaarsvereniging had gestuurd. Niet was gebleken dat daarna op de website het criterium 'for expats only' nog was vermeld.¹¹¹ Op andere woningverhuurwebsites valt de zinsnede 'only for expats' nog steeds vaak aan te treffen.

In twee oordelen uit 2012 oordeelde het College dat een bemiddelaar die van huurders die uit het buitenland kwamen een waarborgsom van drie maanden huur vroeg omdat zij niet meer traceerbaar zouden zijn als zij met een huurschuld Nederland verlieten, eveneens verboden indirect onderscheid op grond van nationaliteit maakte.¹¹² Uit twee andere oordelen blijkt dat de context bij het vragen van zo'n waarborgsom van belang is: volgens het College is sprake van een objectieve rechtvaardiging als geen kredietcheck kan worden uitgevoerd omdat de huurder niet minimaal één van de afgelopen acht jaar in Nederland heeft gewoond. Deze oordelen werden uitbracht op verzoek van de betreffende (grote) verhuurders zelf.¹¹³ Volgens een ander oordeel hoeft ook het afwijzen van huurders die geen verblijfsvergunning hebben die ten minste twaalf maanden geldig is geen verboden onderscheid op grond van nationaliteit op te leveren; de betreffende (grote) verhuurder had volgens het College aannemelijk gemaakt dat hij met deze voorwaarde zijn bedrijfsrisico verkleinde en de sociale cohesie en de daarmee samenhangende leefbaarheid in de wooncomplexen bevorderde.¹¹⁴

Oordelen over onderscheid op grond van ras

Verschillende andere oordelen gingen over direct of indirect onderscheid op grond van ras. Van verboden indirect onderscheid op grond van ras is onder meer

¹⁰⁹ In de laatste categorie zijn ook drie oordelen over niet-commerciële particuliere verhuurders meegeteld. Bijlage 2 bevat een overzicht van de nummers en vindplaatsen van de 27 oordelen.

¹¹⁰ [Oordeel 2010-8](#); zie over dit oordeel ook paragraaf 3.2 hierboven.

¹¹¹ Oordeel [2010-150](#).

¹¹² Oordelen [2012-203](#) en [2012-204](#).

¹¹³ Oordeel [2013-176](#) en oordeel [2019-22](#).

¹¹⁴ Oordeel [2017-144](#)

sprake bij het weigeren van huurders die geen Nederlands spreken. In 2011 oordeelde de Commissie Gelijke Behandeling dat een beheerder die voor bemiddeling naar een antikraakwoning beheersing van de Nederlandse taal in woord en geschrift als voorwaarde stelde, verboden indirect onderscheid op grond van ras maakte. Er was volgens de Commissie een minder discriminerende manier om iedereen de contracten te laten begrijpen, namelijk de contractteksten ook in andere talen ter beschikking stellen.¹¹⁵ In 2016 oordeelde het College dat een makelaar die een woningzoekende van Roemeense afkomst berichtte dat de verhuurder een huurder wilde die Nederlands spreekt, verboden indirect onderscheid op grond van ras maakte. Het verweer van de makelaar dat niet hij maar de verhuurder verantwoordelijk was voor het onderscheid slaagde niet. 'Bedrijven die op professionele basis bemiddelingsdiensten verlenen, hebben namelijk een eigen verantwoordelijkheid om de normen van de gelijkebehandelingswetgeving na te leven', aldus het College.¹¹⁶ In een ander oordeel, dat werd uitgebracht op verzoek van de betrokken vereniging zelf, oordeelde het College dat een vereniging (geen corporatie) die woningen verhuurt aan leden verboden indirect onderscheid op grond van ras maakte door het lidmaatschap (en daarmee het huren van een woning) alleen voor kinderen van leden open te stellen. De overgrote meerderheid van de leden was van Nederlandse afkomst.¹¹⁷

Van direct onderscheid op grond van ras is sprake bij het weigeren van huurders wegens hun huidskleur of niet-Nederlandse afkomst. In 2018 stelde het College dit in twee oordelen vast. Bij het ene oordeel ging het om een particuliere verhuurder die had gezegd niet te willen verhuren aan 'donkere' mensen.¹¹⁸ Bij het andere oordeel om een makelaar die liet weten dat de eigenaar de woning alleen aan mensen met een Nederlandse afkomst wilde verhuren.¹¹⁹

Oordelen over onderscheid op andere gronden

Het College ontvangt geregeld meldingen en vragen over advertenties waarin woningen alleen aan vrouwen worden aangeboden. Al in 2014 bracht het College een oordeel uit waarin dit als verboden onderscheid op grond van geslacht werd aangemerkt. Bij dit oordeel ging het om een makelaar die een alleenstaande man berichtte dat de eigenaar alleen aan stellen of alleenstaande vrouwen wilde verhuren.¹²⁰

In 2012 oordeelde de Commissie dat een vereniging (geen corporatie) die woningen aan leden verhuurt verboden direct onderscheid op grond van burgerlijke staat maakte door bij de voorwaarden voor het lidmaatschap en de inkomenstoets voor de verhuur van woningen onderscheid te maken tussen partners met en zonder huwelijk of geregistreerd partnerschap.¹²¹ Een ander

¹¹⁵ Oordeel [2011-146](#).

¹¹⁶ Oordeel [2016-14](#).

¹¹⁷ Oordeel [2017-67](#).

¹¹⁸ Oordeel [2018-115](#).

¹¹⁹ Oordeel [2018-54](#).

¹²⁰ Oordeel [2014-140](#).

¹²¹ Oordeel [2012-41](#).

oordeel over onderscheid op grond van burgerlijke staat werd in 2019 uitgebracht op verzoek van de betrokken (grote) private verhuurder zelf. Het College oordeelde dat de verhuurder geen verboden (indirect) onderscheid maakte door eengezinswoningen in kinderrijke wijken bij voorkeur aan gezinnen met kinderen te verhuren. De verhuurder wilde hiermee de sociale cohesie en de daarmee samenhangende leefbaarheid in de kinderrijke wijken te bevorderen. Het College achtte het onderscheid daarom objectief gerechtvaardigd.¹²²

Het enige oordeel over onderscheid op grond van godsdienst bij de verhuur van woningen betrof een kerkelijke verhuurder die voorrang gaf aan huurders van het eigen kerkgenootschap. Het verweer van de verhuurder dat de gelijkebehandelingswetgeving niet van toepassing is op rechtsverhoudingen binnen kerkgenootschappen en hun zelfstandige onderdelen slaagde niet; de Commissie was van oordeel dat de verhuurder voor wat betreft het toewijzen van huurwoningen op dezelfde wijze optrad als anderen in het maatschappelijk verkeer.¹²³

Oordelen over onderscheid door woningcorporaties

De oordelen over onderscheid bij de verhuur van woningen door woningcorporatie betroffen deels andere gronden en situaties dan die over onderscheid door private verhuurders of bemiddelaars. Verschillende oordelen betroffen onderscheid op grond van handicap of chronische ziekte. Bij een van deze oordelen ging het erom dat de betrokken woningcorporatie een wijziging in haar inschrijfbeleid alleen via de media bekend had gemaakt. Daardoor zouden woningzoekenden met een (autistische) stoornis als die van de verzoeker in vergelijking met anderen bijzonder getroffen zijn.¹²⁴ Een ander oordeel waarin volgens het College sprake was van verboden onderscheid op deze grond gingen over een woningcorporatie die bij het besluit om een woningzoekende niet te huisvesten onvoldoende rekening had gehouden met diens beperkingen.¹²⁵

In 2016 bracht het College een oordeel uit op verzoek van een Nederlandse vrouw die meende dat zij als Nederlandse (en urgente woningzoekende) slechter werd behandeld dan vergunninghouders. Volgens het College was geen sprake van discriminatie op grond van ras bij de verdeling van sociale huurwoningen; daarbij overwoog het College onder meer dat het toewijzingsstelsel waar vergunninghouders onder vallen niet gunstiger is dan het stelsel voor sociaal medisch urgenten.¹²⁶

Enkele oordelen over onderscheid op grond van burgerlijke staat of geslacht door woningcorporaties betroffen vergelijkbare situaties als waarover bij private verhuurders werd geklaagd. In 2010 oordeelde de Commissie dat een woningcorporatie die een- en tweepersoonshuishoudens niet in aanmerking liet komen voor eengezinswoningen met vier of vijf slaapkamers geen verboden

¹²² Oordeel [2019-22](#).

¹²³ Oordeel [2012-84](#).

¹²⁴ Oordeel [2013-145](#).

¹²⁵ Oordeel [2017-105](#).

¹²⁶ Oordeel [2016-36](#).

(indirect) onderscheid op grond van burgerlijke staat maakte, omdat het onderscheid objectief gerechtvaardigd was.¹²⁷ Twee oordelen uit hetzelfde jaar betroffen het aanbieden van een kamer in een HAT-eenheid alleen aan vrouwen. De Commissie oordeelde dat de uitzondering voor eisen die gelet op het privé-karakter van de omstandigheden waarop de rechtsverhouding ziet niet van toepassing was, respectievelijk omdat het een leegstaande woning betrof (en er dus geen medebewoners waren) en omdat de redenen die de corporatie aanvoerde (seksuele intimidatie voorkomen en voorkomen dat stellen samen de gehele HAT-eenheid huren) niet onder de uitzondering vallen. 'Het is niet aan de woningcorporatie om namens een toekomstig huurder bij voorbaat onderscheid op grond van geslacht te maken', aldus de Commissie.¹²⁸

Enkele andere oordelen gingen niet over discriminatie bij de toewijzing van huurwoningen, maar over het onvoldoende optreden van woningcorporaties tegen discriminatie door burens. Hiermee maakten de betrokken verhuurders volgens het College verboden onderscheid op grond van homoseksuele gerichtheid¹²⁹ respectievelijk handicap of chronische ziekte en ras.¹³⁰

5.4 Conclusies

Er wordt relatief weinig geklaagd over discriminatie bij de verhuur van woningen en er zijn slechts weinig meldingen daarvan bij lokale en regionale antidiscriminatievoorzieningen en het College voor de Rechten van de Mens. De afgelopen jaren is wel sprake van een zekere toename van het aantal meldingen en klachten bij het College. Er zijn nauwelijks of geen klachten bij andere instanties.

Meldingen en klachten betreffen niet vaak vormen van onderscheid op grond van etnische afkomst zoals aangetoond in de praktijktests en *mystery calls* van de Groene Amsterdammer en Radar. Relatief veel meldingen en klachten gaan over woningadvertenties. Ondanks oordelen van de voormalige Commissie Gelijke Behandeling en het College over verhuurders die 'only expats' en 'alleen vrouwen' willen, zijn deze zinsneden nog in veel woning- en kameradvertenties aan te treffen.

Dat er weinig klachten over discriminatie op grond van afkomst worden geregistreerd, zegt op zichzelf weinig over de omvang van het probleem. Voor de gedupeerden is deze vorm van discriminatie moeilijk herkenbaar als een verhuurder of bemiddelaar niet expliciet vermeldt geen huurders van niet-Nederlandse afkomst te willen. Gedupeerden kunnen bovendien het idee hebben dat klagen niet helpt of onbekend zijn met klachtmogelijkheden en klachtinstanties.

¹²⁷ Oordeel [2010-30](#).

¹²⁸ Oordeel [2010-179](#) en oordeel [2010-180](#).

¹²⁹ Oordeel [2014-94](#).

¹³⁰ Oordeel [2016-146](#).

Enkele grote verhuurders verzochten College om oordeel over eigen handelen. Dat zegt wellicht iets over behoefte aan verduidelijking van wanneer sprake is van verboden (indirect) onderscheid en wat objectieve rechtvaardigingen kunnen zijn voor indirect onderscheid.

6. Aard en omvang, motieven en rechtvaardigingen

In dit hoofdstuk bespreken we de aard en omvang van discriminatie op de huurwoningmarkt en de motieven en rechtvaardigingen die verhuurders of bemiddelaars aanvoeren voor het uitsluiten van bepaalde groepen of hun medewerking daaraan. We baseren ons daarbij op onze interviews met sleutelrespondenten en verhuurders en makelaars. Het gaat dus om percepties en ervaringen van een relatief klein aantal onderzoeksdeelnemers. Eerst schetsen we hoe de selectie van huurders in de private huursector plaatsvindt.

6.1 Selectie van huurders door private verhuurders en bemiddelaars

Alle private verhuurders, groot of klein, willen er zeker van zijn dat een kandidaat-huurder de huur kan (blijven) betalen en de woning netjes zal bewonen en niet voor hennepkwekerijen of andere illegale activiteiten zal gebruiken. Inkomen, betaalgedrag en woongedrag zijn daarom belangrijke selectiecriteria. Maar er zijn wel verschillen tussen verhuurders (en tussen makelaars) wat betreft het proces van screening en selectie en de verdere selectiecriteria die zij hanteren. Bij institutionele beleggers en andere verhuurders met een groot woningbestand is het proces meer geformaliseerd en gestandaardiseerd dan bij kleine particuliere verhuurders, die soms alleen aan bekenden of kennissen van kennissen verhuren en een te verhuren woning niet altijd adverteren.

De meeste institutionele beleggers hebben het hele verhuurproces uitbesteed aan een vastgoedbeheerder. Andere private verhuurders beslissen over het algemeen zelf met welke kandidaat-huurder ze een huurovereenkomst aangaan, ook als ze een makelaar inschakelen voor een deel van het verhuurproces. Die makelaar verzorgt dan de bezichtigingen en veelal ook de screening (het verzamelen en verifiëren van gegevens en documenten) van kandidaat-huurders. Meestal draagt de makelaar vervolgens een aantal kandidaten aan de verhuurder voor. Kleine particuliere verhuurders willen, voordat ze een huurovereenkomst aangaan, persoonlijk kennismaken met een of meer kandidaat-huurders. Wij spraken met twee kleine verhuurders. Opmerkelijk is dat die allebei intensief gebruik maakten van sociale media om zich een indruk te vormen van kandidaat-huurders.

Het inkomen van kandidaat-huurders is volgens respondenten het belangrijkste selectie criterium en dat inkomen moet ruim voldoende en ook voldoende zeker en duurzaam zijn. Een uitkering als inkomensbron wordt doorgaans niet geaccepteerd. Vier of vierenhalf keer de maandhuur lijkt een gangbare inkomenseis in het middenhuursegment; bij tweeverdieners telt het tweede inkomen soms voor de helft mee of wordt vijf keer de maandhuur als inkomenseis gesteld. Minder hoge inkomenseisen (drie of drieënhalve keer de maandhuur) komen echter ook voor en er zijn verhuurders die voor woningen in het hoge

segment een andere eis hanteren dan voor woningen in het lagere of middenhuursegment.

Grote verhuurders en hun bemiddelaars vragen altijd werkgeversverklaringen, loonstrookjes enzovoorts op om de inkomensgegevens van kandidaat-huurders te kunnen verifiëren. Kleine verhuurders doen dit waarschijnlijk niet altijd. De eis van duurzaamheid van het inkomen betekent dat de duur van het arbeidscontract ook een selectie criterium is. Een groeiend aantal woningzoekenden heeft een tijdelijk of flexibel arbeidscontract of is zzp'er. Voor deze groep is het lastig om aan te tonen dat (en voor de verhuurder lastig om te beoordelen of) hun inkomen stabiel is. In dergelijke gevallen vragen verhuurders eventueel een hogere borg of een garantstelling. Een grote verhuurder vertelde dat hij van jonge stellen het liefst een garantstelling van de ouders heeft, omdat naar zijn ervaring dat 'vijftig procent na een jaar uit elkaar gaat', waarna geen van beide partners de huur nog alleen kan opbrengen.¹³¹ Bij zelfstandig ondernemers vragen grote verhuurders vaak om de jaarrekening en aangifte inkomstenbelasting van de afgelopen twee jaar. Een grote verhuurder vertelde dat hij zzp'ers om de balans van de laatste twee jaar vraagt en die nauwgezet bekijkt: 'We kijken of ze meer geld uitgeven dan dat ze binnenkrijgen, of ze verzekerd zijn en naar het eigen vermogen. Zo proberen we onszelf een beetje te beschermen.'

Behalve over het inkomen worden gegevens over de omvang en samenstelling van het huishouden gevraagd. Daarnaast wordt naar identiteitsdocumenten gevraagd. Grote verhuurders hebben voor niet-Nederlandse huurders soms voorwaarden met betrekking tot de verblijfsstatus vastgelegd (geen tijdelijke verblijfsvergunning of een verblijfsvergunning met een kortere geldigheidsduur dan het huurcontract), bijvoorbeeld omdat ze alleen in langdurige verhuur geïnteresseerd zijn. Als een kandidaat-huurder al een woning huurt, wordt vaak ook om een verhuurdersverklaring gevraagd. Een kleine verhuurder vertelde indien mogelijk bij een kandidaat-huurder thuis af te spreken: 'Als iemand nu al ergens anders iets huurt, dan vraag ik of ik bij hem thuis mag kijken. En is het een bende, ja, sorry, maar [...] dan ga je bij mij niet huren.'¹³² Een andere kleine verhuurder vertelde altijd ook aan kandidaat-huurders te vragen 'of ze een VOG zouden kunnen krijgen'.¹³³ Een verklaring omtrent gedrag wordt niet verstrekt aan verhuurders, maar kennelijk hoopte de verhuurder met deze vraag kandidaat-huurders met een crimineel verleden af te schrikken.

Sommige makelaars maken voor de screening van kandidaat-huurders gebruik van software (zoals de NVM Woontoets, VBO Huurcheck Nederland) waarmee gegevens over inkomen, betaalgedrag, identiteit en woongedrag kunnen worden opgevraagd en geverifieerd:

'Het komt erop neer, ten eerste: ben je goed voor je geld? [...] Daar horen natuurlijk allerlei checks bij. En daarnaast: is diegene die voor me staat, wel diegene die voor me staat? Wordt die woning wellicht niet gebruikt voor

¹³¹ Interview W4.

¹³² Interview V2.

¹³³ Interview V1.

hennep teelt of andere criminele activiteiten? Dat zijn de twee trajecten waarlangs mensen worden gecheckt en gecontroleerd.’¹³⁴

Malafide kandidaten trekken zich soms zelf terug als ze horen welke checks er worden uitgevoerd. Deze screeningsinstrumenten zijn dus gericht op het voorkomen van fraude en criminaliteit, maar ze kunnen volgens sommige respondenten ook helpen om discriminatie te voorkomen, omdat objectieve criteria worden gehanteerd.

Verschillende makelaars vertelden overigens dat ze de screening software als een nuttig hulpmiddel zagen, maar dat ze daarnaast op hun ‘gevoel’ afgingen. ‘Soms heb je gewoon een naar gevoel bij een huurder. Dan vragen we ook wel verder van: wat doet u nou precies’, aldus een van deze makelaars.¹³⁵ Een andere makelaar vertelde:

‘Het is een extra ondersteuning voor ons. Je moet ook toch een beetje kijken naar je eigen idee. Je ontmoet de huurders ook. Je merkt dan al gauw of iemand een beetje past in het huis, dat soort zaken. Je gaat ook een beetje op je onderbuikgevoel af, laat ik het zo zeggen. En Huurcheck is een extra check.’¹³⁶

Bij grote verhuurders is het verhuurproces meer geformaliseerd en gestandaardiseerd dan bij kleine particuliere verhuurders, maar dat hoeft niet te betekenen dat subjectieve indrukken helemaal geen rol spelen. Enkele grote verhuurders vertelden dat de makelaars of rayonmanagers die de bezichtigingen doen, hun indrukken van kandidaten doorgeven. ‘Als de makelaar twijfels heeft over de oprechtheid [...] en de goede bedoelingen van de huurder, dan geeft die dat aan [...], en dan zijn we extra zorgvuldig met de screening’, aldus een grote verhuurder.¹³⁷

Vaak zijn er meerdere kandidaat-huurders die aan de inkomens- en andere eisen voldoen. De wijze waarop dan de uiteindelijke keuze wordt gemaakt, varieert. Bij grote verhuurders is het soms wie het eerst komt (wie als eerste een compleet dossier aanlevert en aan de voorwaarden voldoet) die het eerst maalt. Loten komt ook voor. En een institutionele belegger liet weten dat er wordt gekeken bij welke kandidaat inkomen en huurlast het best matchen, om ervoor te zorgen dat ook mensen met een minder hoog inkomen bij deze verhuurder kunnen huren.

De kleine verhuurders die wij spraken, voeren gesprekken met kandidaat-huurders en zoeken informatie over hen op LinkedIn en andere sociale media. Een van deze respondenten vertelde bij voorkeur te verhuren aan mensen met wie hij gemeenschappelijke connecties heeft: ‘Dat is dan een stok achter de deur dat jij je aan je afspraken houdt.’

¹³⁴ Interview W11.

¹³⁵ Interview M4.

¹³⁶ Interview M11.

¹³⁷ Interview W8.

6.2 Aard en omvang van discriminatie op de huurwoningmarkt

Het doel van dit onderzoek was niet vast te stellen in welke mate discriminatie voorkomt. Het ging om een kleinschalig kwalitatief onderzoek, waarbij we er op grond van onder meer de praktijktests van de Groene Amsterdammer vanuit zijn gegaan dát discriminatie bij de verhuur van woningen voorkomt.¹³⁸ Wel hebben we bij verschillende klachtinstanties geïnformeerd naar de klachten die zij over discriminatie op de huurwoningmarkt ontvangen, maar klachten geven slechts een beperkt beeld van de omvang en aard van het probleem (zie hoofdstuk 5).

In de interviews met sleutelrespondenten, makelaars en verhuurders hebben we gevraagd naar hun beeld van het optreden van discriminatie op de huurwoningmarkt: de omvang van het probleem, in welke regio's en segmenten van de huurwoningmarkt en bij welke typen verhuurders of bemiddelaars het zich voordoet, en welke groeperingen het betreft.

Hieronder bespreken we de antwoorden van de respondenten. Een belangrijke opmerking vooraf is dat vrijwel alle respondenten bij discriminatie aan directe en bewuste discriminatie op grond van ras of etnische afkomst dachten. Dat zal onder meer te maken hebben met het feit dat de praktijktests en *mystery calls* van de Groene Amsterdammer op die discriminatiegrond waren gericht. Maar indirecte en onbewuste vormen van onderscheid en onderscheid op andere gronden worden ook minder als afkeurenswaardig gezien en sommige respondenten leken zich er niet van bewust dat dergelijke vormen van onderscheid ook bij wet verboden kunnen zijn.

Enkele respondenten wezen overigens wel op vormen van institutionele discriminatie op de huurwoningmarkt. Zo constateerde een makelaar dat de huurwoningmarkt 'sowieso heel discriminerend' is omdat altijd naar inkomen en inkomenszekerheid wordt gekeken. En een grote verhuurder zei in bepaalde wijken, hij noemde de Schilderswijk als voorbeeld, geen woningen te willen kopen: 'Wij hebben daar geen woningen en we kopen daar ook geen nieuwe woningen. Wat dat betreft zou je dat discriminatie kunnen noemen.'

Een tweede opmerking vooraf is dat discriminatie of gelijke behandeling en de gelijkebehandelingswetgeving niet of nauwelijks onderwerp van discussie zijn binnen de brancheverenigingen die meewerkten aan het onderzoek. Hun aandacht – en ook die van verhuurders en makelaars – wordt meer opgeëist door problemen als woonfraude en hennepeteelt in verhuurde woningen. De respondent van een brancheorganisatie vertelde dat discriminatie, in tegenstelling tot onderwerpen als de AVG en het voorkomen van fraude en criminaliteit, 'hier nauwelijks op de agenda staat'.¹³⁹ Deze en andere brancheorganisaties vertelden er ook zelden of nooit vragen over te krijgen van leden:

'Ik heb het even nagevraagd bij onze juridische dienst. Er werd zowat in de verte gestaard toen ik het vroeg. Maar eigenlijk krijgen we er geen vragen over. Ik vind

¹³⁸ Elibol en Tielbeke 2018a, 2018b.

¹³⁹ Interview W5.

ook overigens dat er vanuit de vereniging meer aandacht kan komen voor dit onderwerp. Zijn we ook al mee begonnen.¹⁴⁰

Tijdens de interviews hebben we ons met name gericht op discriminatie bij de selectie van huurders. Enkele respondenten noemden ook andere vormen van onderscheid bij de verhuur, bijvoorbeeld extra zekerheid vragen in de vorm van een hogere borgsom. Ook noemden enkele respondenten voorbeelden van discriminatoire bejegening, maar meestal doelden ze dan op bejegening door burens of medebewoners waarover bij verhuurders (woningcorporaties) werd geklaagd.

Percepties van het probleem en de omvang ervan

De respondenten verschilden van mening over de mate waarin discriminatie bij de selectie van huurders voorkomt.

Respondenten van lokale antidiscriminatievoorzieningen en het College voor de Rechten van de Mens meenden dat de meldingen en klachten die zij ontvangen het topje van een ijsberg vormen. Dat strookt ook met de bevindingen van vele onderzoeken naar hoe slachtoffers reageren op discriminatie-ervaringen (zie hoofdstuk 2).

De respondenten van makelaarsverenigingen plaatsten vraagtekens bij de uitkomsten van de *mystery calls* (naar makelaars) van De Groene Amsterdammer en consumentenprogramma Radar. Die uitkomsten zeggen volgens hen niets over hoe vaak verhuurders aan makelaars vragen om op discriminerende wijze potentiële huurders te selecteren. En als een makelaar zo'n verzoek niet expliciet afwijst, is daarmee nog niet gezegd dat hij er vervolgens daadwerkelijk gehoor aan geeft. Ook merkten ze op dat ze als brancheorganisatie, met een klachtenloket en een tuchtinstantie, zelf nooit klachten over discriminerende makelaars krijgen. Een van de respondenten vertelde dat het wel eens voorkomt dat een aangesloten makelaar om advies vraagt over hoe om te gaan met discriminerende opdrachtgevers of derden, maar de gevallen die hij zich herinnerde betroffen koopwoningen.¹⁴¹

Uit de interviews met makelaars bleek dat opdrachtgevers vaak laten weten dat ze een bepaald type huurder willen en bijvoorbeeld geen studenten of (andere) woningdelers of grote gezinnen, rokers, huisdieren of piano's in hun woning willen. Ongeveer de helft van de geïnterviewde makelaars had ook wel eens meegemaakt dat een opdrachtgever te kennen gaf niet aan een bepaalde etnische groepering of aan 'arbeidsmigranten' te willen verhuren. Een paar makelaars zeiden regelmatig discriminerende verzoeken van opdrachtgevers te krijgen. Wat ook voorkomt, is dat een verhuurder achteraf, nadat de makelaar enkele kandidaten heeft voorgedragen, zegt: 'die heb ik liever niet', en de makelaar vraagt om 'nog even door te zoeken'. In dergelijke situaties lijkt de reactie van de meeste makelaars te zijn dat het weinig zin heeft om hier tegenin te gaan, omdat

¹⁴⁰ Interview W3.

¹⁴¹ Interview W6.

de verhuurder bepaalt aan wie hij zijn woning verhuurt. Sommige makelaars dragen dan niettemin kandidaten uit de betreffende groeperingen voor:

‘Ik ga niet discrimineren. Dat doe ik niet. Ik sta iedereen te woord. Zowel de verhuurder als de huurder. Dan mag de huurder uiteindelijk bepalen welke hij de beste huurder vindt. Maar ik doe gewoon mijn werk. Dus ik neem gewoon op als iemand belt. [...] En als ik een goed gevoel over iemand heb, dan kan ik dat ook wel overbrengen op de verhuurder.’¹⁴²

‘Ja, wat doe ik dan? Het is zo dat uiteindelijk de verhuurder bepaalt wie de woning krijgt, maar ik weiger zelf wel, ook vanuit principieel oogpunt, om bepaalde mensen niet voor te dragen.’¹⁴³

Opmerkelijk is dat de laatste makelaar hier meteen op liet volgen dat hij ‘er wel in kon komen’ als een verhuurder geen Poolse arbeidsmigranten in zijn woning wilde; hij vond het iets anders als het om moslims of Turken of Marokkanen ging. Ook enkele andere makelaars leken minder moeite te hebben met het uitsluiten van ‘arbeidsmigranten’, ze zagen dit niet als discriminatie op grond van etnische afkomst. Bij enkele verhuurders constateerden we hetzelfde. Verschillende respondenten – makelaars zowel als verhuurders – verwezen hierbij naar gemeentelijke beleidsregels die de huisvesting van arbeidsmigranten een banden legden (zie ook hoofdstuk 4).

De verhuurders die wij spraken zeiden zelf in ieder geval niet op naam of etnische afkomst te selecteren. Een grote verhuurder noemde het ‘niet meer van deze tijd’ om huurders van Turkse of Marokkaanse afkomst of met buitenlandse namen uit te sluiten. Een andere grote verhuurder zei:

‘Wij proberen niet te discrimineren, maar we proberen wel aan de voordeur te selecteren. [...] We zeggen dus niet: ben je Nederlander of ben je buitenlander? Van 35 procent van onze huurders kan ik de naam niet in één keer goed uitspreken. Dus wij letten daar niet op. Het interesseert ons ook niet of mensen met een vrouw samenwonen of met een man zijn, of wat dan ook.’¹⁴⁴

Uit de verdere uitleg van wat hij bedoelde met ‘aan de voordeur selecteren’ bleek echter dat hij als het om Oost-Europeanen ging, niet aan twee mannen verhuurde:

‘Want dat zijn geen stellen [...] en voordat we de sleutel van de woning hebben afgegeven, wonen daar dan al acht man in. [...] Dus dat zijn voor ons wel risicogroepen. Maar als dat gewoon een Poolse meneer is die bij ABN Amrobank werkt, ik noem maar even iets, en die mevrouw die werkt bij de Action, dan is dat geen enkel probleem.’

Ook de kleine verhuurders die wij spraken, zeiden niet op naam of etnische afkomst te selecteren. Een van hen, die ook als makelaar actief was, zei wel waar te nemen dat er op de huurwoningmarkt ‘stevig wordt gediscrimineerd’.¹⁴⁵

¹⁴² Interview M3.

¹⁴³ Interview M9.

¹⁴⁴ Interview W16.

¹⁴⁵ Interview V2.

Percepties van waar het probleem zich voordoet

Over de vraag in welke mate discriminatie voorkomt, bestond dus geen consensus, ook omdat verschillend werd gedacht over wat discriminatie is, maar de respondenten waren wel bijna unaniem van mening dat het probleem zich met name bij kleine particuliere verhuurders zal voordoen, omdat die geen geformaliseerd verhuurbeleid hebben, de nadelige gevolgen van een 'verkeerde' selectie voor hen veel groter zijn en ze een andere, meer 'emotionele' band met de woning hebben dan grote verhuurders.

Grote verhuurders wezen op hun verhuurproces ('iedereen krijgt automatisch dezelfde mail terug') en zeiden ook met het oog op hun reputatie niet te willen of kunnen discrimineren:

'Kijk, als jij drie woningen hebt, en je hebt het niet zo op andere culturen ... Maar hoe groter je wordt, hoe minder keuze je hebt om te zeggen: die wel en die niet, want dat moet je helemaal niet willen als professionele partij. [...] En aandeelhouders willen dat ook niet.'¹⁴⁶

Een makelaar die zei nooit discriminerende verzoeken te hebben gehad, wees erop dat zijn opdrachtgevers grotere vastgoedpartijen zijn: 'Ik kan me voorstellen dat het anders is voor iemand die één pand heeft.' Een respondent van een makelaarsvereniging meende dat professionele vastgoedbeleggers 'incalculeren dat er een keer schade komt in een pand', terwijl een particulier met een paar woningen daardoor zijn pensioenvoorziening in gevaar ziet komen. Veel respondenten veronderstelden dat kleine verhuurders zoeken naar huurders met wie het 'klikt':

'En dan ontstaat er wellicht ook ruimte, als ik dat zo mag zeggen en tussen aanhalingstekens, voor discriminatie.'¹⁴⁷

'Kleinere beleggers hebben toch wel meer iets van: ja, maar wat voor mensen zijn het? Waardoor je wel in de gevaarlijke hoek kan komen.'¹⁴⁸

De respondenten van makelaarsverenigingen veronderstelden verder dat met name verhuurbemiddelaars die niet bij een brancheorganisatie zijn aangesloten, bereid zijn tot medewerking aan discriminatie (zie ook hoofdstuk 4).

Enkele respondenten meenden dat het probleem zich vooral voordoet in het lagere huursegment, omdat woningzoekenden met een migratieachtergrond vooral op dat segment zijn aangewezen. Een grote verhuurder zei zelden kandidaat-huurders met Turkse of Marokkaanse namen te zien; hij nam aan dat de reden daarvoor is dat zij niet aan de inkomenseisen voor woningen in de vrije sector kunnen voldoen.¹⁴⁹ Ook enkele andere verhuurders en een makelaar wezen op de inkomenseisen die in de vrije sector worden gesteld, waarmee ze leken te bedoelen dat verhuurders bij kandidaat-huurders die daaraan voldoen geen behoefte meer hebben om nog naar afkomst en dergelijke te kijken. 'Vaak ligt die inkomenseis best wel hoog. Dat wil niet zeggen dat daar helemaal geen

¹⁴⁶ Interview W8.

¹⁴⁷ Interview W11.

¹⁴⁸ Interview W6.

¹⁴⁹ Interview W4.

verkeerde huurder tussen kan zitten, maar dat is wel een eerste selectie', aldus een makelaar.¹⁵⁰

Verder meenden de meeste respondenten dat de kans op discriminatie op (onder meer) etnische achtergrond het grootst is waar het aanbod schaars en de vraag groot is, dus in de Randstad en enkele andere populaire steden. Maar er waren ook respondenten die meenden dat het probleem zich in de Randstad juist niet meer zo voordoet omdat verhuurders daar intussen wel gewend zijn aan huurders met een migratieachtergrond.

Percepties van de groeperingen waarom het gaat

Op de vraag welke groeperingen het meeste risico lopen om te worden uitgesloten als huurders, gaven de respondenten deels verschillende antwoorden. Zowel de makelaars als de verhuurders die wij spraken, noemden arbeidsmigranten uit Oost-Europa als een groep aan wie veel verhuurders (en ook zichzelf) liever niet verhuren. De meeste respondenten zagen dit echter niet als discriminatie op grond van nationaliteit of etnische afkomst. Tegen verhuur aan een (goed ingeburgerd) Pools echtpaar of gezin zou namelijk geen bezwaar bestaan; de verhuurders zouden alleen woningdelende arbeidsmigranten willen uitsluiten. Veel verhuurders sluiten overigens woningdelers in het algemeen uit.

Enkele makelaars noemden ook Chinese arbeidsmigranten als een groepering die door sommige verhuurders wordt geweerd, en daarnaast Marokkanen, Afrikanen en Indiërs.

Expats werden door enkele respondenten genoemd als een groepering waaraan sommige verhuurders juist bij voorkeur verhuren: 'Dan weet je ook dat die betalen en die zijn nooit thuis', aldus een van de geïnterviewde makelaars.¹⁵¹ Expats zouden daarom door verhuurders als 'veilige huurders' worden gezien. Een van de kleine verhuurders die wij spraken, vertelde ook bij voorkeur aan expats of aan 'rijkere buitenlandse studenten' te verhuren, 'zodat ik weet dat die daarna ook weer vertrekken en ik kan kijken wat ik met het onroerend goed kan doen.'¹⁵²

Met name bij kamerverhuur verhuren sommige verhuurders alleen aan vrouwen. Veel respondenten leken dit niet als discriminatie te zien.

6.3 Motieven en rechtvaardigingen

Deskundigen en respondenten van brancheverenigingen die wij spraken, noemden diverse contextuele factoren die van invloed kunnen zijn op het optreden van discriminatie op de huurwoningmarkt, zoals krapte op de woningmarkt en de toename van het aantal kleine, niet-professionele verhuurders. Zie hieromtrent hoofdstuk 4. Hieronder gaan we in op wat

¹⁵⁰ Interview M12.

¹⁵¹ Interview W10.

¹⁵² Interview V1.

respondenten zeiden over motieven en mogelijke rechtvaardigingen van huurders en bemiddelaars om te discrimineren.

In de literatuur over discriminatie wordt vaak onderscheid gemaakt tussen aversieve discriminatie, die voortkomt uit weerzin tegen de betreffende groeperingen, en risicovermijdende discriminatie, waarbij (leden van) bepaalde groeperingen worden uitgesloten vanwege risico's die met die groeperingen worden geassocieerd. Als derde type wordt soms onbedoelde discriminatie onderscheiden, die voortkomt uit ingebakken vooroordelen waarvan mensen zich doorgaans niet bewust zijn. Mensen kunnen zich er ook niet van bewust zijn dat werkwijzen en criteria die zij gewend zijn te hanteren, mogelijk in strijd zijn met de antidiscriminatiewetgeving. (Zie hoofdstuk 2.)

In de interviews met makelaars en verhuurders kwam risicovermijding als belangrijkste motief of onderliggende reden voor eventuele discriminatie van bepaalde groeperingen naar voren. Dat is niet verwonderlijk, gezien de nadruk die in het hele verhuurproces ligt op het vermijden van risico's (het risico dat de woning wordt uitgewoond, wordt onderverhuurd, voor illegale activiteiten wordt gebruikt, enzovoort). Sommige respondenten konden zich voorstellen dat verhuurders of makelaars soms ook onbedoeld discrimineren, met name als ze afgaan op hun 'gevoel' bij kandidaat-huurders of zoeken naar een kandidaat met wie het 'klikt'. Voor zover aversieve discriminatie ter sprake kwam, benadrukten respondenten dat ze het uitsluiten van een kandidaten louter uit weerzin tegen de groepering waartoe ze behoren, als afkeurenswaardig beschouwden. Bij risicovermijdende discriminatie was het oordeel van respondenten over de aanvaardbaarheid veel minder uitgesproken; ook makelaars toonden hiervoor vaak begrip. Wat ook opviel was dat verhuurders en makelaars van mening leken dat zeker kleine verhuurders zelf mogen bepalen aan wie ze hun woning verhuren, het is immers hun bezit.

Risicovermijding

Risicovermijding kwam in de interviews het vaakst als motief voor discriminerende praktijken naar voren. Zo zei een makelaar: 'Die angsten [van verhuurders] zijn strikt financieel, iemand wil gewoon niet geconfronteerd worden met een grote schadepost aan het einde van een huurtermijn.'¹⁵³ Anders dan woningcorporaties hebben private verhuurders een puur economisch doel met de verhuur en geen maatschappelijke taak. Dit zou des te sterker gelden voor particulieren die één of enkele woningen verhuren:

'Belangrijkste zorg voor particuliere verhuurders is dat [...] ze een fatsoenlijk rendement op die woningen gaan halen. Want dat is voor hun ook hun pensioen vaak.'¹⁵⁴

Makelaars en verhuurders noemden als belangrijkste redenen om kandidaat-huurders te weigeren: vrees voor overbewoning, het uitwonen van de woning, illegale onderverhuur; vrees voor hennepkwekerijen, prostitutie of andere illegale

¹⁵³ Interview M9.

¹⁵⁴ Interview W13.

activiteiten in de woning; vrees voor stank-, geluids- of andere vormen van overlast; en vrees voor met de noorderzon vertrekken van de huurder met achterlating van een huurschuld. Deze soorten van vrees waren naar hun zeggen steeds gebaseerd op eerdere ervaringen van henzelf of andere verhuurders. De voorbeelden die respondenten gaven, hadden vaak betrekking op arbeidsmigranten. Zo vertelde de respondent van de verhuurdersorganisatie:

‘Wat natuurlijk wel speelt in de ervaring van sommige leden: stel je hebt een woning in Rotterdam-Zuid. Die heb je voor je pensioen. Er zijn veel seizoenwerkers die daar woonruimte nodig hebben. Je kiest daarvoor als verhuurder. Als zij vertrekken, wat je dan terugziet in je woning: een grote bende. Het is duidelijk dat er daar in plaats van de twee mannen aan wie je het hebt verhuurd, acht hebben gezeten, aan de matrasjes gezien. Dit is natuurlijk een extreem voorbeeld. Ik zeg dus niet dat dit vaak gebeurt, maar in zulke gevallen zal die verhuurder denken van, dat wil ik niet nog een keer. [...] Dat is dus weer het bekende voorbeeld van een slechte minderheid die [het] kan verpesten voor de rest.’¹⁵⁵

En een makelaar vertelde:

‘Arbeidsmigranten die hier bij ons in het dorp wonen [...] die werken in onregelmatige uren. Dus als ze dan wel thuis zijn, maken ze een feestje. Dan hebben ze veel lawaai en overlast. Drinken veel. Die mensen leven anders dan wij Nederlanders. [...] Maar de verhuurder krijgt problemen met de burens. Dus die wil dat voor zijn. [...] Dat is eigenlijk een beetje het probleem. Het is dus niet zo dat menselijk gezien hij tegen die mensen is.’¹⁵⁶

Dergelijke risicoinschattingen kunnen leiden tot uitsluiting van de betreffende nationaliteiten. Soms wordt in plaats daarvan een extra borg gevraagd. Zo vertelde een grote verhuurder dat hij van Poolse huurders een maand extra borg vroeg omdat hij al een paar keer had meegemaakt dat Poolse huurders vertrokken bleken zonder de huur te hebben opgezegd, waardoor hij een paar maanden huur was misgelopen.¹⁵⁷

Expats lijken door veel verhuurders juist als ‘veilige’ huurders te worden gezien. Een van de geïnterviewde deskundigen sprak van een vorm van positieve discriminatie:

‘Dan weet je ook dat die betalen en die zijn nooit thuis. Dat is voor [verhuurders] een hele veilige groep. Dus dat is eigenlijk discriminatie aan de voorkant. Maar dat is eigenlijk ook maar een strategie zou je kunnen zeggen.’¹⁵⁸

Zoals hierboven vermeld, had ongeveer de helft van de geïnterviewde makelaars wel eens meegemaakt dat een opdrachtgever te kennen gaf niet aan een bepaalde etnische groepering of aan ‘arbeidsmigranten’ te willen verhuren. ‘Dat wordt voorzichtig wel eens een beetje aangegeven van: joh, de voorkeur gaat niet

¹⁵⁵ Interview W3.

¹⁵⁶ Interview M3.

¹⁵⁷ Interview W4. Een reden voor het vragen van extra borg aan buitenlanders zou ook kunnen zijn dat het bij buitenlanders moeilijker kan zijn om de kredietwaardigheid te controleren (geen registratie bij het BKR).

¹⁵⁸ Interview W10.

uit naar mensen die er zeg maar andere eetgewoontes op nahouden', aldus een van deze makelaars. En op de vraag hoe hij daar dan op reageert, zei hij:

'Ik vind het altijd moeilijk. Ik begrijp het wel als ze daar een slechte ervaring mee hebben gehad. Dan geef ik aan van: we houden er rekening mee, maar goed, als zich dan bijvoorbeeld iemand uit India aanbiedt, dan overleg ik dat wel met de eigenaar.'¹⁵⁹

Een andere makelaar had begrip voor verhuurders die niet aan (woningdelende) studenten of aan mensen uit Afrika wilden verhuren uit vrees dat hun pand zou worden uitgewoond:

'Kijk, we hebben ook een aantal keren gehad dat verhuurders toch aan studenten hadden verhuurd. En heel eerlijk, als ze na vier of vijf jaar in hun huis terugkomen, is het een hele grote ravage. Dan is er vervolgens niemand thuis op wie je de schade kunt verhalen. Hetzelfde zie je bijvoorbeeld bij bepaalde culturen. Dat je een woning hebt verhuurd aan, ik noem maar wat, Afrikanen [...] en die heel eerlijk het toilet eruit slopen omdat ze niet gewend zijn om op een toiletpot te zitten. En de keuken niet gebruiken, maar gewoon op je parketvloer kippetjes gaan zitten grillen, want dat zijn ze gewend vanuit hun thuisbasis.'¹⁶⁰

Als opdrachtgevers te kennen gaven niet aan studenten te willen verhuren, adviseerde deze makelaar hen als volgt: 'Dan geven we aan: dat kan je niet zo een-twee-drie stellen, de enige manier om dat te voorkomen is door te zeggen van: we verhuren niet aan woningdelers.' Bij een makelaarskantoor waar hij eerder had gewerkt, vroegen opdrachtgevers ook wel eens om 'bepaalde culturen' uit te sluiten. Daar had de eigenaar van het kantoor destijds geen moeite mee:

'Dat was de beslissing van de eigenaar van het kantoor toen. Die ging daar toen wel in mee. Die zei van: dat is het verzoek van de eigenaar, daar voldoe ik aan. Maar ook voornamelijk omdat er slechte ervaringen waren geweest, met een aantal woningen die wel aan bepaalde culturele doelgroepen waren verhuurd en die gewoon, met alle respect, die hadden tonnen schade na de verhuur.

Makelaars delen dus niet altijd de risicoinschattingen van opdrachtgevers, maar hebben er vaak wel begrip voor. En zoals hierboven al vermeld, is hun uitgangspunt dat de verhuurder bepaalt aan wie hij zijn woning verhuurt. Dat kán, maar hoeft niet te betekenen dat ze kandidaten op voorhand uitsluiten. Verschillende makelaars zeiden kandidaten waarvan ze een goede indruk hadden toch voor te dragen aan opdrachtgevers.

Onbedoelde discriminatie

Onbedoelde discriminatie kan voortkomen uit ingebakken vooroordelen waarvan mensen zich doorgaans niet bewust zijn. Dat maakt het lastig om de vinger te leggen op deze vorm van discriminatie. Sommige respondenten konden zich wel voorstellen dat verhuurders of makelaars soms onbedoeld discrimineren, met

¹⁵⁹ Interview M6.

¹⁶⁰ Interview M8.

name als ze afgaan op hun 'gevoel' bij kandidaat-huurders of zoeken naar een kandidaat met wie het 'klikt'.

Respondenten namen vaak aan dat vooral kleine verhuurders zich bij de selectie van huurders door subjectieve indrukken of hun 'gevoel' laten leiden:

'Zou het ook niet mee kunnen spelen, als je particuliere eigenaar bent, en je hebt maar drie woningen, dat je gewoon wil weten wie er in je woning zit, en dus zal willen kennismaken en dan toch een soort afspiegeling van jezelf zoeken. Dat is toch tot op zekere hoogte normaal menselijk gedrag, wat gewoon ingebakken zit. En als je dan kijkt naar een portefeuille van duizend woningen, en je hebt iemand die gewoon netjes een baan heeft en aan het hele lijstje met criteria voldoet, dan maakt het niet uit wat voor achtergrond of achternaam hij heeft. Die persoonlijke binding is dan toch anders.'¹⁶¹

Een grote verhuurder nam aan dat kleine verhuurders wellicht de voorkeur geven aan huurders met wie ze een klik voelen, ook al is dat zakelijk gezien niet slim.¹⁶²

Een kleine verhuurder vertelde: 'Het gaat me puur om: heb ik een klik met iemand? [...] Ik neem mensen aan op mijn gevoel. En vaak klopt dat.'¹⁶³ Deze verhuurder voegde daar echter aan toe dat hij zich niet door vooroordelen probeerde te laten leiden. De tweede kleine verhuurder die wij spraken, zei eveneens dat hij niet 'op stereotypen of onderbuikgevoelens' wil varen en bij twijfels liever nadere informatie opvraagt:

'Dan kijk ik vooral naar het netwerk [met behulp van LinkedIn]. Dan scan ik diegene die wil huren. Ken ik [...] de ouders? Of een oom of een nichtje? [...] Dan ben ik al gerustgesteld. En als je je niet aan de afspraken houdt, maak ik je afhankelijk van je familierelatie. Dat is gewoon een kwestie van netwerken.'¹⁶⁴

Zoals in paragraaf 6.1. is beschreven, maken sommige makelaars voor de screening van kandidaat-huurders gebruik van software waarmee bij diverse instanties gegevens kunnen worden opgevraagd en geverifieerd. Bij de uiteindelijke selectie kunnen echter meer subjectieve indrukken de doorslag geven. 'Eerlijk gezegd, ik ga gewoon meer op mijn gevoel af [...] en ik vraag ook naar het persoonlijke verhaaltje', aldus een makelaar.¹⁶⁵ Na de screening aan de hand van objectieve criteria blijven er vaak een aantal kandidaten over. De verdere selectie kan dan op subjectieve of gevoelsmatige overwegingen berusten, waarbij het risico aanwezig is dat die selectie onbedoeld in het nadeel van bepaalde groepen werkt.

Eén makelaar was zich ervan bewust zelf ook vooroordelen te hebben:

'Als ik mijn eigen huis ga verhuren, dan ben ik er heel open en eerlijk in, en ik kan het verhuren aan een jong stel of een expat stel, of het is een Poolse arbeider

¹⁶¹ Interview W5.

¹⁶² Interview W8.

¹⁶³ Interview V1.

¹⁶⁴ Interview V2.

¹⁶⁵ Interview M6.

met zijn drie collega's, of iemand uit Midden-Afrika [...] En dat je dan toch een beetje een vooroordeel hebt, of je dat nou wilt of niet. Het is wel de realiteit.'¹⁶⁶

Verhuurders of makelaars kunnen zich er ook niet van bewust zijn dat werkwijzen en criteria die zij gewend zijn te hanteren, mogelijk in strijd zijn met de antidiscriminatiewetgeving. In de interviews kwamen situaties naar voren die lijken op situaties waarover het College voor de Rechten van de Mens heeft geoordeeld dat sprake is van indirect onderscheid in strijd met de wet. De meeste geïnterviewde makelaars dachten voldoende dan wel globaal op de hoogte te zijn van de antidiscriminatiewetgeving, maar uit de interviews bleek dat ze vaak toch niet volledig op de hoogte waren van de nuances, zeker niet als het om vormen van indirect onderscheid en mogelijke rechtvaardigingen gaat. Zo merkten bijvoorbeeld twee makelaars op dat zij minder problemen met (Oost-Europese) migranten hebben als die zijn ingeburgerd en Nederlands spreken, terwijl volgens het College onderscheid op grond van taal een vorm van indirect onderscheid is die een rechtvaardiging behoeft.¹⁶⁷ Ook het vragen naar een permanente verblijfsvergunning, leken makelaars een objectieve niet-discriminerende eis te vinden, terwijl deze eis indirect onderscheid naar nationaliteit kan opleveren.¹⁶⁸ Beide voorbeelden kunnen overigens ook als vormen van risicovermijdende discriminatie worden beschouwd.

Ook bij sommige inkomenseisen zou de vraag kunnen worden gesteld of ze tot indirect onderscheid in de zin van de antidiscriminatiewetgeving leiden, en zo ja, of er een voldoende objectieve rechtvaardiging voor bestaat. Dergelijke vragen lijken binnen de private huursector echter zelden te worden gesteld. Dat kan te maken hebben met onbekendheid met de wetgeving en de interpretatie daarvan door oordelende instanties. Ook de complexiteit van het juridische begrip (indirecte) discriminatie (en het verschil met wat in het alledaags taalgebruik onder discriminatie wordt verstaan) zal een rol spelen. Daarnaast speelt een rol dat de norm van gelijke behandeling, zoals ook in eerder onderzoek naar de werking van de gelijkebehandelingswetgeving is vastgesteld, in de dagelijkse praktijk binnen maatschappelijke sectoren en organisaties moet 'concurreren' met binnen de sector of organisatie gebruikelijke normen en werkwijzen.¹⁶⁹

Veel van de geïnterviewde makelaars zeiden desgevraagd wel behoefte te hebben aan meer informatie over de discriminatiewetgeving en wat precies wel en niet mag.

Aversieve discriminatie

Tijdens de interviews werd slechts zelden gerefereerd aan vormen van aversieve discriminatie. Wel noemden enkele respondenten voorbeelden om te laten zien dat zij dit soort discriminatie ongeoorloofd vinden. Zo zei een grote verhuurder:

¹⁶⁶ Interview M8.

¹⁶⁷ College voor de Rechten van de Mens, 10 oktober 2011, oordeel 2011-146.

¹⁶⁸ College voor de Rechten van de Mens 15 januari 2019, oordeel 2019/2; Commissie Gelijke Behandeling 18 juli 2006, oordeel 2006-152; 26 maart 2002, oordeel 2002-29.

¹⁶⁹ Havinga 1999; Havinga en Groenendijk 1999.

‘Ik vind het niet kies [...] als je gaat roepen van: die heeft een andere achternaam dan een willekeurige Nederlandse achternaam en die wijzen we af. Het druist in ieder geval in tegen mijn normen en waarden.’

En een makelaar vertelde dat hij en zijn collega’s de uitzending van consumentenprogramma Radar schokkend hadden gevonden:

‘Wij hebben daar wel eventjes over gehad. Ik vind het zwaar heftig [...] dat mensen echt aangeven van: jongens, ik wil geen mensen uit Marokko uit mijn huis. Ja, dat vind ik heel sneu, vind ik heftig.’¹⁷⁰

De meeste respondenten hadden ook vooral aversieve discriminatie voor ogen als zij over discriminatie spraken.

6.4 Conclusies

In dit onderzoek zijn geen praktijktests of *mystery calls* uitgevoerd en zijn geen interviews met (potentiële) slachtoffers van discriminatie op de private huurwoningmarkt gehouden. Wel hebben we in interviews met sleutelrespondenten, makelaars en verhuurders gevraagd naar hun beeld van de aard en omvang van discriminatie op de private huurwoningmarkt. Ook hebben we gevraagd naar motieven en rechtvaardigingen van verhuurders of bemiddelaars voor het uitsluiten van bepaalde groepen of hun medewerking daaraan.

Een deel van de makelaars had wel eens te maken gehad met discriminerende verzoeken van opdrachtgevers en enkele makelaars zeiden regelmatig dergelijke verzoeken te krijgen. Het vaakst hadden die verzoeken betrekking op Oost-Europese (arbeids)migranten. Daarnaast noemden de makelaars Chinese arbeidsmigranten, Indiase expats, Marokkanen, Afrikanen. De reactie van de meeste makelaars op discriminerende verzoeken lijkt te zijn dat de opdrachtgever bepaalt (het is zijn woning, hij gaat de huurovereenkomst aan). Soms dragen makelaars niettemin kandidaten uit de betreffende groeperingen die zij geschikt achten voor.

De meeste respondenten denken dat het probleem zich vooral voordoet bij kleine particuliere verhuurders en veel minder bij institutionele beleggers en andere verhuurders met een groot woningbestand. Ter verklaring wezen ze erop dat kleine verhuurders geen geformaliseerd verhuurbeleid hebben, de nadelige gevolgen van een ‘verkeerde’ selectie voor hen veel groter zijn, en ze een andere, meer ‘emotionele’ band met de woning hebben.

Daarnaast meenden veel respondenten dat het probleem zich vooral voordoet waar het aanbod krap is, zoals in de Randstad. Dat zou in lijn zijn met de theorie volgens welke risicomijdende of statistische discriminatie vereist dat er uit meerdere kandidaten kan worden gekozen. Er waren echter ook respondenten die meenden dat het probleem zich in de Randstad niet meer zo voordoet omdat

¹⁷⁰ Interview M6.

verhuurders daar intussen wel gewend zijn aan huurders met een migratieachtergrond.

Ook het huursegment zou verschil kunnen maken. Enkele respondenten meenden dat het probleem zich vooral in het lagere huursegment voordoet, omdat woningzoekenden met een migratieachtergrond vooral op dat segment zijn aangewezen, maar ook omdat verhuurders in het middenhuur- en zeker in het hogere segment bij de inkomenseisen die daar gangbaar zijn, minder 'behoefte' hebben om nog op afkomst en dergelijke te selecteren.

Van de in de literatuur onderscheiden redenen en verklaringen voor discriminatie zijn wij in de interviews met name risicovermijding tegengekomen. Dit lijkt het belangrijkste motief voor bijvoorbeeld het weren van (arbeids)migranten uit Oost-Europa. Aversieve en onbedoelde discriminatie zullen de actoren die zich daaraan schuldig maken ook minder snel rapporteren. Wel noemden respondenten het ontbreken van een geformaliseerd en gestandaardiseerd verhuurbeleid bij kleine verhuurders als een factor die (naast risicovermijdende discriminatie) ook onbedoelde en onbewuste discriminatie in de hand kan werken. Bij grote verhuurders is het verhuurproces inderdaad meer geformaliseerd en gestandaardiseerd dan bij kleine particuliere verhuurders, maar dat hoeft niet te betekenen dat subjectieve indrukken helemaal geen rol spelen.

Het hanteren van objectieve criteria en/of screening software leidt lang niet altijd tot één enkele kandidaat. De wijze waarop dan de uiteindelijke keuze wordt gemaakt, varieert. Bij grote verhuurders wordt soms geloot of is het wie het eerst komt die het eerst maalt, maar het komt ook voor dat makelaars of rayonmanagers die de bezichtigingen doen, hun indrukken van kandidaat-huurders doorgeven. Een aantal makelaars en verhuurders vertelde uiteindelijk mede op subjectieve indrukken af te gaan. Daarbij kan uiteraard ook onbewuste discriminatie optreden. Overigens kunnen ook objectieve criteria ongelukkig uitpakken voor bepaalde groeperingen (denk aan het gunnen van de woning aan de kandidaat met het hoogste of als meest zeker ingeschatte inkomen).

In de interviews zagen we af en toe dat makelaars en verhuurders zich er niet van bewust waren dat hun handelen tot discriminatie in strijd met de wet kon leiden. De selectie van kandidaat-huurders is voornamelijk op risicovermijding gericht. Inkomen is volgens respondenten het belangrijkste selectie criterium en daarnaast wordt gekeken naar onder meer de duur van het arbeidscontract en identiteitsdocumenten (verblijfvergunning en al dan niet permanent karakter daarvan). Als we dit door de juridische bril bekijken, wordt met deze criteria geen direct onderscheid gemaakt maar ze zijn niet geheel onproblematisch, zoals ook sommige van onze respondenten opmerkten, ze kunnen bijvoorbeeld indirect onderscheid op grond van handicap/chronische ziekte opleveren (inkomstenbron: geen uitkering). Soms worden extra eisen aan huurders gesteld zoals geen huisdieren, of willen verhuurders alleen aan expats verhuren. Bij de eis geen huisdieren kan zich indirecte discriminatie van gehandicapten met een blindengeleidehond voordoen. Bij de eis alleen expats heeft het College geoordeeld dat dit indirect onderscheid op grond van nationaliteit is.¹⁷¹ Bij het

¹⁷¹ College voor de Rechten van de Mens, 21 januari 2010, oordeel [2010-8](#).

uitsluiten van arbeidsmigranten beriepen enkele respondenten zich op gemeentelijk beleid waarin slechts een maximum aantal arbeidsmigranten per woning wordt toegestaan. Zowel deze gemeentelijke regels als een daarop gebaseerde praktijk kan indirect discriminerend zijn.¹⁷²In deze gevallen moet worden beoordeeld of de te verwachten overlast een afdoende rechtvaardiging is. Ook komt voor dat migranten (Polen en andere Oost-Europeanen werden geregeld genoemd) uit vrees voor woningdelen worden geweigerd. Dat is volgens vaste oordelenlijn van het College een vorm van direct onderscheid en dus altijd verboden.

¹⁷² Het College voor de Rechten van de Mens kan eenzijdig overheidshandelen echter niet toetsen.

7. Voorkómen en bestrijden van discriminatie

In dit hoofdstuk bespreken we de voorstellen die de respondenten hebben gedaan om discriminatie op de huurwoningmarkt te voorkomen of bestrijden en hun reacties op voorstellen die door anderen, met name Kamerleden zijn gedaan, zonder daarop onze eigen visie te geven. Dat zullen we doen in hoofdstuk 8. Wel zullen we een indruk geven van het draagvlak per voorgestelde maatregel, de door de respondenten gepercipieerde voor- en nadelen en haalbaarheid ervan en de verschillen tussen groepen van respondenten hierbij.

7.1 De aanpak van discriminatie op de huurwoningmarkt

In de Kamerstukken zijn verschillende mogelijkheden voor het tegengaan van discriminatie op de huurwoningmarkt genoemd. De minister kondigde aan in gesprek te gaan met brancheorganisaties en een voorlichtingscampagne te starten. Kamerleden vonden dit niet genoeg. Verschillende Kamerleden pleitten naar aanleiding van de publicatie in De Groene Amsterdammer voor met name de bestrijding van discriminatie door makelaars op verzoek of in opdracht van verhuurders, maar ook voor het bestrijden van discriminatie door huiseigenaren. In de eerste plaats door meer opsporing, met name door de inzet van *mystery calls*¹⁷³ (al dan niet georganiseerd door de sector), en vervolgens pleitten zij voor (harde) sancties waaronder *naming & shaming* en boetes en sancties die de beroepsgroep kan opleggen.¹⁷⁴ Daarnaast deed een aantal Kamerleden specifieke voorstellen, zoals onderzoek 'naar aanpassingen in de wetgeving, zoals het stellen van voorwaarden aan vergunningen en toegang tot de Huurcommissie' (van Dijk SP). Smeulders (Groen Links) wees op de systemen die bij woningcorporaties bestaan om woonruimte te verdelen en vond dat je 'best via hetzelfde soort systemen ook particuliere verhuurders woningen [kunt] laten aanbieden.' Ronnes (CDA) pleitte voor het wegnemen van de drempels om aangifte te doen en vond ook dat er een verantwoordelijkheid ligt bij NVM en VBO en dat zij in actie moeten komen. Hij wees er verder op dat de overspannen woningmarkt het grote probleem is en vond dat er fors moet worden gebouwd. In elk geval eisten alle Kamerleden een meer proactieve houding van de minister. Azarkan (Denk) drong zelfs aan op een 'deltaplan aanpak racisme en discriminatie'.¹⁷⁵

¹⁷³ Gesproken wordt ook over *mystery guests* of *mystery shopping*, wij kiezen voor de term *mystery calls* omdat in de onderzoeken van de Groene Amsterdammer en Radar gebruik is gemaakt van telefonische fictieve verzoeken aan makelaars.

¹⁷⁴ [Tweede Kamer, 66e vergadering dinsdag 26 maart 2019](#).

¹⁷⁵ De volgende moties werden aangenomen: motie-Smeulders c.s. over een transparant proces voor het selecteren van potentiële huurders ([32847](#), nr. [508](#)); motie-Azarkan over beëindiging van het lidmaatschap van makelaarsorganisaties van makelaars die de wet overtreden ([32847](#), nr. [510](#)); motie-Van Eijs c.s. over een pilot met *mystery guests* of *mystery calls* ([32847](#), nr. [512](#)); motie-Van Eijs c.s. over een actieve meldplicht voor bemiddelaars en makelaars ([32847](#), nr. [513](#)).

Wij hebben deze suggesties aan onze respondenten voorgelegd en hun visie erop gevraagd. Spontaan noemden sommige respondenten ook andere mogelijke oplossingen of oplossingsrichtingen.

Een deel van de genoemde oplossingen is gericht op preventie (voorkomen), een aantal zijn gericht op repressie (vervolgen en bestraffen) en een aantal op beide en er werden ook maatregelen voorgesteld die zowel preventief als repressief kunnen worden ingezet en bovendien kunnen worden gebruikt om discriminatie aan te tonen, zoals *mystery calls* en praktijktests.

De voorstellen zijn meestal gericht op verhuurders en makelaars, maar sommige zijn op een van beide groepen actoren gericht. Er werden ook voorstellen gedaan gericht op brancheorganisaties en overheidsinstanties. Wij zullen vermelden welke personen of instanties volgens de respondenten de verantwoordelijkheid voor de voorgestelde maatregel dragen indien ze zich daarover hebben uitgelaten.

Wij delen de voorstellen in de volgende categorieën in: voorstellen gericht op bewustwording (7.2), op objectief selecteren (7.3), op het beperken van risico's voor verhuurders (7.4), op het aantonen van discriminatie (7.5); op sanctionering (7.6) en op een grotere rol van brancheverenigingen of de overheid (7.7). De laatste voorstellen overstegen soms het specifieke probleem van discriminatie op de huurwoningmarkt en waren meer gericht op de woningmarkt in het algemeen.

Zoals gezegd zouden *mystery calls* en praktijktests functies kunnen vervullen die onder meerdere kopjes zijn te categoriseren. We hebben er echter voor gekozen deze te behandelen onder het kopje 'voorstellen gericht op het aantonen van discriminatie'.

7.2 Voorstellen gericht op bewustwording

Volgens Verhaeghe is antidiscriminatiebeleid meestal primair gericht op preventie. Binnen de preventieve maatregelen onderscheidt hij drie categorieën: sensibiliseren, informeren en opleiden en anonimiseren. Met sensibiliseren bedoelt hij bijvoorbeeld het nuanceren van hardnekkige clichés over doelgroepen. Informeren en opleiden kan op verschillende manieren en kan gericht zijn op verschillende doelgroepen, bijvoorbeeld op makelaars.¹⁷⁶

Onze respondenten noemden de volgende voorstellen gericht op bewustwording:

Meer voorlichting

Vrijwel alle respondenten vonden dat meer voorlichting op zijn plaats zou zijn. Meestal doelden ze daarbij op voorlichting over de gelijkebehandelingswetgeving en over de mogelijkheden om te klagen over discriminatie. Verhaeghe wijst erop dat ook sensibilisering gericht op het ontkrachten van vooroordelen van belang

¹⁷⁶ Verhaeghe 2017a, p. 81.

is.¹⁷⁷ In onze interviews werd voorlichting ter sensibilisering niet expliciet genoemd.

De gelijkebehandelingswetgeving en de betekenis daarvan voor de relaties verhuurder-makelaar-huurder of verhuurder-huurder werden, in elk geval door respondenten van klachtinstanties, verondersteld onvoldoende bekend te zijn. Discriminatie zou daarom soms onbewust plaatsvinden.

Ook andere respondenten meenden dat meer voorlichting nuttig is. Een woordvoerder van een branchevereniging voor makelaars wees er bijvoorbeeld op dat het grootste deel van de makelaars, maar ook beleggers en verhuurders waarschijnlijk te goeder trouw is.¹⁷⁸ Volgens respondenten van klachtinstanties bestaat er mogelijk ook bij woningzoekenden onvoldoende kennis over wanneer sprake is van onderscheid in strijd met de discriminatiewetgeving.¹⁷⁹ Daarnaast vragen gedupeerden zich af wat ze ermee opschieten als ze een discriminatie-ervaring melden.¹⁸⁰

Het gebrek aan kennis bleek ook uit de gesprekken met makelaars, die bijvoorbeeld soms meenden dat leeftijdsdiscriminatie ook op de woningmarkt verboden is, terwijl deze grond alleen is beschermd in arbeidgerelateerde situaties. Ook over de vraag wanneer de uitzondering voor rechtsverhoudingen met een privé-karakter van toepassing is, bestond onduidelijkheid. Daarnaast bestond bij sommige respondenten kennelijk onduidelijkheid over welke rechtvaardigingen aan het maken van onderscheid het verboden karakter ontnemen. En dat ook indirect onderscheid verboden kan zijn, is waarschijnlijk evenmin bij iedereen bekend.

Bij woningzoekenden is volgens respondenten van klachtinstanties mogelijk ook onvoldoende bekend op welke wijze en bij welke instanties kan worden geklaagd over discriminatie en hoe discriminatie kan worden aangetoond (welke feiten discriminatie kunnen doen vermoeden).

De voorlichting zou zich dus op alle drie de groepen actoren moeten richten: verhuurders, makelaars en huurders en al deze aspecten moeten betreffen. Ook de relatie opdrachtgever-opdrachtnemer verdient in het licht van discriminatievoorlichting aandacht.

Voorlichting kan volgens respondenten op verschillende manieren plaatsvinden, op de website van de branchevereniging, in een brochure van het ministerie of de branchevereniging, maar ook bijvoorbeeld door het aanbieden van opleiding.

Overigens meenden vrijwel alle respondenten die we daarnaar vroegen dat het geven van voorlichting niet zal volstaan. Daarnaast achtten zij andere maatregelen nodig.

¹⁷⁷ Verhaeghe 2017a, p. 81.

¹⁷⁸ Interview W5.

¹⁷⁹ Interview W5.

¹⁸⁰ Interview W9.

Opleiding, al dan niet verplicht

Een manier om voorlichting te geven aan makelaars is door het onderwerp discriminatie onderdeel te laten zijn van de opleiding tot makelaar. Dat kan in een verplichte of onverplichte vorm. De brancheorganisaties voor de makelaardij verzorgen opleidingen voor de aangesloten makelaars, het onderwerp zou daarin eventueel een plaats kunnen krijgen. Respondenten van makelaarsorganisaties dachten hierbij ook aan trainingen in gesprekstechnieken om makelaars adequaat te leren reageren op discriminerende verzoeken van opdrachtgevers.

Uit onze interviews met makelaars bleek dat zij over het algemeen niet afwijzend staan tegen een module over discriminatie in de opleiding, maar er ook niet veel van verwachten.

De respondenten van de makelaarsverenigingen wezen er wel op dat makelaar een vrij beroep is. Voor de leden van deze brancheorganisaties gelden certificerings- en opleidingseisen en gedrags- en tuchtregels, maar juist gespecialiseerde verhuurbemiddelaars zijn meestal niet bij een brancheorganisatie aangesloten.¹⁸¹

Gedragscodes/erecode/eed

Gedragscodes werden door de meeste respondenten gezien als een optie waar weinig tegen te zeggen valt. 'Dat zet in ieder geval de norm goed neer', aldus een respondent van een antidiscriminatiebureau.¹⁸² Maar aan de effectiviteit van gedragscodes werd ernstig getwijfeld. Verschillende respondenten zeiden er niet veel van te verwachten.¹⁸³ Een respondent van het College voor de Rechten van de Mens zag het wel als een instrument voor de eerste fase, maar niet meer dan dat, en zij achtte het naar alle waarschijnlijkheid niet genoeg.¹⁸⁴

Er bestaan verschillende gedragscodes, maar alleen in die van VGM/NL wordt discriminatie expliciet genoemd: 'Medewerkers van leden behandelen anderen altijd met respect en discrimineren niet.' Volgens de respondent van deze organisatie is de gedragscode een levend instrument dat elk jaar opnieuw moet worden onderschreven door de aangesloten makelaars. Een groot deel van de leden zou de gedragscode ook weer gebruiken als een soort getrap instrument voor hun eigen medewerkers en het bijvoorbeeld in jaarlijkse gesprekken als uitgangspunt in het gesprek nemen.¹⁸⁵

De makelaarsorganisaties (NVM, VBO, Vastgoed PRO) hebben wel gedrags- of erecodes, maar daar staat niet expliciet in vermeld dat makelaars niet discrimineren in de uitoefening van hun beroep. Ook in de IVBM gedragscode staat geen verbod om te discrimineren. Een respondent van NVM lichtte toe:

'Wij hebben overwogen van: zou je discriminatie met zoveel woorden moeten noemen, maar eigenlijk hebben we het idee dat dat window dressing zou zijn.'

¹⁸¹ Interviews W6, W11.

¹⁸² Interview W9.

¹⁸³ Onder meer de interviews W12, W9 en W7.

¹⁸⁴ Interview W7.

¹⁸⁵ Interview W5.

Want je kunt ook zeggen dat je niet mag stelen bij een bezichtiging of wat dan ook, ik bedoel, [...] dit is iets wat tussen je oren hoort te zitten. [...] En we hebben niet het idee van: als je dit nog een keer in een regeltje vat, dat dat helpt.'

Volgens andere respondenten is een beperking van gedragscodes dat ze niet afdwingbaar zijn.¹⁸⁶ Ze kunnen beroepsgenoten bewust maken van de norm, maar zijn niet of moeilijk afdwingbaar, tenzij actief wordt toegezien op de naleving ervan en er sancties staan op niet-naleving zoals bijvoorbeeld schrappen als lid van de branchevereniging – een sanctie die harder zou aankomen als lidmaatschap van een branchevereniging verplicht zou zijn en makelaar weer een beschermd beroep zou worden (zie hieronder).

7.3 Voorstellen gericht op objectief selecteren

Selecteren op basis van een transparant proces, zoals ook voorgesteld in de aangenomen motie-Smeulders, werd door verschillende respondenten genoemd als instrument om discriminatie te voorkomen. Van een transparant toewijzingssysteem zoals voor woningen van woningcorporaties wordt gehanteerd, is op de private huurwoningmarkt geen sprake. Zoals de respondent van de huurdersorganisatie het verwoordde:

'Er is voor zover ik weet geen systeem waarbij er op een objectieve manier wordt georganiseerd wie het meest recht heeft op die woning. En dat is er bij corporaties wel. Want die werken met een wachtlijststelsel, en eventueel met loting. En zij zijn duidelijk over [welk systeem ze toepassen]. Is het een wachtlijst? Is er sprake van loting? Is er sprake van urgentie?'¹⁸⁷

Later voegde hij daaraan toe: 'het woord willekeur is denk ik van toepassing', waarmee hij wilde zeggen dat het van de subjectieve beoordeling van de verhuurder en/of de makelaar afhangt welke huurders door de selectie komen.

De meeste makelaars die wij interviewden (zoals gezegd, allen lid van NVM of VBO), maakten gebruik van speciale software pakketten waarmee gegevens over kandidaat-huurders kunnen worden opgevraagd en geverifieerd, en beschouwden deze als objectieve selectie-instrumenten. Maar zoals in hoofdstuk 6 is beschreven, is het vaak toch mede van subjectieve indrukken (van de makelaar en/of de verhuurder) afhankelijk welke kandidaat-huurder de woning krijgt.

Enkele respondenten opperden om het selectieproces verder te objectiveren door dossiers van kandidaat-huurders zoveel mogelijk anonimiseren, door het verwijderen van persoonlijke gegevens. Op het terrein van de arbeid gebeurt dit soms in de vorm van anoniem solliciteren. Bij de verhuur van woningen is dit lastiger, maar volgens Verhaeghe wel denkbaar als makelaars de eerste selectie doen. Zij zouden 'gestandaardiseerde geanonimiseerde formulieren kunnen gebruiken waarmee geïnteresseerde huurders zich kandidaat kunnen stellen voor een woning.'¹⁸⁸ Een van de geïnterviewde grote verhuurders zag eventueel ook

¹⁸⁶ Interview W10.

¹⁸⁷ Interview W12.

¹⁸⁸ Verhaeghe 2017a, p. 90.

wel iets in het anoniem aanleveren van gegevens over kandidaat-huurders door makelaars.¹⁸⁹

7.4 Voorstellen om risico's voor de verhuurder te beperken

Tijdens een NVM bijeenkomst voor makelaars d.d. 17 mei 2019 die wij bijwoonden, werd door verschillende makelaars naar voren gebracht dat er onderzoek zou moeten worden gedaan naar de drijfveren van verhuurders die discrimineren bij de selectie of die makelaars verzoeken dat te doen. Het idee daarachter was kennelijk dat verhuurders goede redenen kunnen hebben om bepaalde categorieën huurders uit te sluiten en dat daarmee meer rekening moet worden gehouden. Dit idee leefde ook bij verschillende respondenten. Zo zei een van hen: 'het is uit een soort onmacht'.¹⁹⁰ Een aantal voorstellen was dan ook gericht op een betere bescherming van de verhuurder.

Betere woontoets/screening huurders

Een betere screening, op basis van objectieve criteria, werd zeker niet alleen genoemd om de huurder te beschermen, maar zou volgens verschillende respondenten ook in het belang van de verhuurder zijn. Veel respondenten wezen er immers op dat de selectie (ook die op verboden gronden) plaatsvindt uit vrees voor overlast of schade. Het is heel moeilijk om 'aan de poort' in te schatten of een huurder zich netjes zal gedragen. Een betere manier om tevoren in te schatten hoe de huurder met de woning zal omgaan, zou dus nodig zijn, aldus de respondent van de verhuurdersorganisatie:

'Wat dan helpt is dat je betere tools in handen hebt als verhuurder, om echt op objectieve gronden te kunnen bepalen: wat kan ik nu verwachten van deze persoon die hier voor me staat, ongeacht tot welke groep die behoort, of van welk geslacht of welke afkomst die is.'¹⁹¹

De respondenten van makelaarsverenigingen zagen de software die makelaars kunnen gebruiken om gegevens over kandidaat-huurders te laten opvragen en verifiëren als zo'n tool:

'Als er wordt gediscrimineerd uit een soort onmacht, omdat je niet anders kan screenen en dan maar in verkeerde vooroordelen valt [...] dan biedt dit een goed middel om het tegen te gaan. Ook naar de opdrachtgever toe, dat je kan zeggen: u zegt dat wel, maar je kan gewoon op allerlei andere manieren objectief kijken of iemand deugt ja of nee.'¹⁹²

¹⁸⁹ Interview W4.

¹⁹⁰ Interview W6.

¹⁹¹ Interview W3.

¹⁹² Interview W6.

Minder huurbescherming

Tijdens de genoemde bijeenkomst van de NVM werd het probleem van discriminatie op de huurwoningmarkt aangekaart door een medewerker van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Vanuit de zaal kwamen daarop veel reacties. Een daarvan was dat de huurbescherming in Nederland te sterk is, zodat overlastgevende huurders nauwelijks uit het huis zijn te zetten: 'Je trekt als verhuurder vaak aan het kortste eind'.¹⁹³ Een van de makelaars in de zaal meende dat dat een reden was voor strenge of eventueel zelfs discriminerende selectie. Tijdens de interviews met makelaars die bij deze bijeenkomst aanwezig waren geweest, werd hieraan geregeld gerefereerd.

Ook de respondent van de verhuurdersorganisatie wees op het probleem voor verhuurders van de wel heel sterke huurbescherming en zag dit ook als mogelijke reden voor discriminatie bij de selectie: 'De voorkant van het proces is echt wel beladen, want daarna ben je eigenlijk aan de goden overgelaten.'¹⁹⁴

De respondent van de huurdersorganisatie beaamde dat huurders in Nederland een relatief sterke bescherming genieten, maar noemde het onzin dat het onmogelijk zou zijn om overlastgevende huurders de woning uit te krijgen:

'Dat is echt onzin. [...] Het is wettelijk vastgelegd dat een huurder goed huurderschap moet tonen. En als ze dat niet doen, kan het een reden tot ontruiming zijn. En als je een goed dossier opbouwt, en zij aansprakelijk zijn voor de overlast bijvoorbeeld, dan kan iemand er echt uitgezet worden. Of dat wenselijk is, is trouwens een ander verhaal.'¹⁹⁵

Enkele verhuurders beaamden dat dit mogelijk is, maar tekenden daarbij aan dat de kosten wel flink kunnen oplopen, zeker als een huurder een woning heeft gebruikt voor een hennepplantage.¹⁹⁶

Fonds/huurborgsysteem voor verhuurders bij problemen met huurders

In dat licht werd door een van de geïnterviewde deskundigen geopperd om een garantie- of schadefonds in te stellen voor verhuurders die problemen met hun huurders hebben. Zo zou risicovermijdende discriminatie door verhuurders misschien kunnen verminderd. 'De rechten van huurders zijn in Nederland veel sterker dan bijvoorbeeld in Engeland. [...] En daarom bestaat die discriminatie aan de voorkant', aldus deze respondent. Het had niet zijn voorkeur had om 'het huurrecht af te brokkelen', maar hij zag wel iets in een systeem zoals in Engeland bestaat, waarbij gemeenten urgente woningzoekenden voordragen aan particuliere verhuurders en ervoor garant staan dat de huur wordt betaald. Dit systeem maakt volgens deze respondent dat particuliere verhuurders hun vooroordelen over lage-inkomenshuishoudens opzij zetten en bereid zijn ze te huisvesten. Gemeenten in Engeland hebben daarnaast informatie- en begeleidingstrajecten voor kleine particuliere verhuurders opgezet. Kleine

¹⁹³ Interview M1.

¹⁹⁴ Interview W3.

¹⁹⁵ Interview W12.

¹⁹⁶ Onder meer Interview W16.

particuliere verhuurders in Nederland zouden volgens deze respondent ook geholpen kunnen zijn met een aanspreekpunt bij bijvoorbeeld de gemeente, niet alleen voor problemen met huurders die de huur niet betalen maar ook voor problemen met overlastgevende huurders: 'Het is ook vaak zo dat die kleinschalige verhuurders geen capaciteiten of de mogelijkheid hebben om zelf actief te worden.'¹⁹⁷ In ieder geval zouden verhuurders minder risico's moeten lopen en zou het probleem en de oplossing daarvan niet alleen bij hen terecht moeten komen.

7.5 Voorstellen om discriminatie aan te tonen

Een van de grote problemen bij discriminatie in het algemeen en ook bij discriminatie op de woningmarkt is het aantonen ervan: 'Als individu, als individuele huurder als je er mee te maken hebt, dan kun je dat bijna niet aantonen en weet je vaak niet of dat speelt, aldus de respondent van de huurdersorganisatie.'¹⁹⁸

Ondanks de verlichte bewijslast waarbij het volstaat om feiten aan te voeren die onderscheid kunnen doen vermoeden, is het buitengewoon lastig voor een huurder om te weten waarom hem een woning is geweigerd. Verschillende respondenten wezen erop dat als iemand met een migratieachtergrond wordt afgewezen voor een woning dat niet hoeft te zijn vanwege die etniciteit.¹⁹⁹ En ook andersom komt het voor dat sprake is van discriminatie, maar dat de huurder niet weet dat daarvan sprake is.

Mede om die reden deden respondenten de volgende voorstellen gericht op het aantonen van discriminatie:

Mystery calls en praktijktests

Volgens de aangenomen motie-Van Eijs c.s. zou een pilot moeten worden gestart met *mystery guests* of *mystery calls*.

Een groot voorstander van de inzet van *mystery shopping* en praktijktests is, zoals eerder vermeld, de Belgische socioloog Pieter-Paul Verhaeghe. Hij heeft er veel ervaring mee en die uitvoerig beschreven in zijn publicaties²⁰⁰ en verder toegelicht in een interview dat wij met hem hadden. Bij praktijktests wordt nagegaan of twee gelijkaardige personen ongelijk worden behandeld. *Mystery guests* kunnen worden ingezet om aan te tonen dat makelaars bereid zijn om mee te werken aan discriminatie. Praktijktests kunnen ook worden ingezet om discriminatie door verhuurders aan te tonen. Praktijktests meten daadwerkelijk discriminerend gedrag, *mystery calls* meten discriminerende intenties. *Mystery calls* zijn eenvoudig en goedkoop uit te voeren, maar minder breed inzetbaar dan

¹⁹⁷ Interview W10.

¹⁹⁸ Interview W12.

¹⁹⁹ Interview W8.

²⁰⁰ Verhaeghe 2017a, 2017b; Verhaeghe en Van der Bracht 2017; Verhaeghe e.a. 2017; Verhaeghe en Praktijktesten Nu 2018.

praktijktests. Beide technieken kunnen proactief en reactief worden ingezet.²⁰¹ Reactief wil zeggen dat een bepaalde verhuurder of makelaar wordt getest na klachten of vermoedens van discriminerende praktijken. Bij proactief testen wordt niet gewacht op klachten, maar wordt de branche proactief aan uitgebreide tests onderworpen.²⁰² In België hebben de federale regering en het Brussels Hoofdstedelijk Parlement in 2017 ingestemd met reactieve praktijktests en *mystery calls* om discriminatie op de arbeidsmarkt aan te tonen en eventueel te vervolgen. Om discriminatie echt te laten dalen, zijn volgens Verhaeghe proactieve praktijktests en *mystery calls* nodig. In de VS worden sinds de jaren 1990 systematisch praktijktests op de woningmarkt uitgevoerd met het oog op juridische vervolging.²⁰³

Respondenten van de NVM en VBO zouden niet vanuit de brancheorganisatie zelf *mystery calls* willen (laten) uitvoeren onder leden (als brancheorganisatie moet je niet de politiepet opzetten). Bij de makelaars die aanwezig waren bij de bijeenkomst van de NVM leek grote weerstand te bestaan tegen *mystery calls* maar tijdens de interviews bleken ze zeker niet allemaal tegen *mystery calls* te zijn. Sommigen waren daar juist voor, maar een aantal vond de tests van de Groene Amsterdammer en Radar niet betrouwbaar: met wie hebben ze gesproken en hoeveel verhuurders verzoeken makelaars nu werkelijk om te discrimineren? Zij hadden zelf zelden of nooit zo'n vraag gehad.

Ook de respondent van de verhuurdersorganisatie wees hierop:

‘Probleem is wel: negentig procent van de makelaars die gaat er dan in mee. Maar dat betekent niet dat negentig procent van verzoeken naar makelaars ook discriminatoir van aard zijn.’²⁰⁴

Maar er waren ook voorstanders. Een van de deskundigen zag het als een pragmatische manier om ermee om te gaan en meende dat het een ‘disciplinerende werking’ zou kunnen hebben.²⁰⁵

De respondent van een huurdersorganisatie vond het belangrijkste dat de pakkans erdoor zou kunnen worden vergroot. Hij adviseerde om jaarlijks een onderzoek te doen zoals Groene Amsterdammer dat heeft gedaan en daar dan over te publiceren. Dat zou het idee dat je ermee weg kunt komen verminderen en mensen het gevoel geven dat bepaald gedrag niet wordt geaccepteerd.²⁰⁶

De respondent van een antidiscriminatiebureau was groot voorstander van de inzet van *mystery calls* of praktijktests. Die zouden volgens hem moeten worden uitgevoerd door het OM en de politie in samenwerking met antidiscriminatiebureaus.²⁰⁷ En vervolgens zou volgens hem sanctionering moeten plaatsvinden.

²⁰¹ Verhaeghe 2017a, p. 78.

²⁰² Verhaeghe 2017a, p. 78-79.

²⁰³ Verhaeghe 2017a, p. 77, 102; zie ook Ross en George 2005.

²⁰⁴ Interview W3.

²⁰⁵ Interview W10.

²⁰⁶ Interview W12.

²⁰⁷ Interview W9.

Ook de respondenten van het College voor de Rechten van de Mens waren voor de inzet van *mystery calls* of praktijktests maar dan bij voorkeur binnen een stapsgewijze benadering: eerst voorlichting geven, dan de inzet van *mystery calls* zonder dat dit per se op handhaving is gericht, maar om een goed beeld te krijgen, en als laatste stap ze eventueel ook repressief inzetten of bijvoorbeeld een vergunningstelsel inrichten als het percentage discriminerende verhuurders of makelaars niet daalt.

7.6 Voorstellen gericht op sanctionering

Sommige respondenten, met name die van klachtinstanties, drongen aan op (harde) sancties in de zin van boetes, maar veel respondenten zagen niet precies voor zich hoe dat verwezenlijkt moet worden. Voor sanctionering is altijd nodig dat de discriminatie wordt aangetoond en dat kan lastig zijn in verband met bewijsproblemen. Bovendien is het de vraag wie deze boetes moet opleggen. Dat kan alleen een rechter of tuchtcollege doen en daarvoor moet een zaak dus bij een dergelijke instantie zijn aangebracht, hetgeen slechts sporadisch gebeurt. De strafrechtelijke weg is moeilijk omdat discriminatie zo moeilijk is aan te tonen en er de drempels om te klagen hoog zijn. En zoals een van de respondenten het uitdrukte:

‘Een groot probleem van malafide praktijken op de verhuurmarkt is gewoon dat ... het is niet bekend. En er wordt vaak geen aangifte gedaan door de huurder, zeker niet door de meest kwetsbare huurder. En dat is het grote probleem.’²⁰⁸

De respondent van een antidiscriminatiebureau ging hierop uitvoerig in en zag grote problemen in de eerste plaats met de bewijslast. Verder zag hij als nadeel dat maar heel weinig mensen bereid zijn om discriminatie te melden:

‘Wat schiet ik ermee op om het te melden? En: moet ik dan mijn recht gaan halen om ... Als ik een woning niet gekregen heb, dan steek ik mijn energie over het algemeen liever in het zoeken van een woning en iemand die mij wel als een huurder ziet zitten. En dan ga ik geen negatieve energie steken in ...’²⁰⁹

Zijn conclusie was dat het voor een effectieve aanpak nodig is praktijkproeven te doen: Die kun je ook gebruiken, als je het opzet samen met politie en justitie, om tot veroordelingen te komen.’

Als het probleem van het aantonen van discriminatie zou kunnen worden opgelost door de inzet van *mystery calls* of praktijktests, is het nog de vraag of op basis daarvan vervolging en sanctionering kunnen plaatsvinden. Immers, zoals gezegd *mystery calls* tonen slechts een intentie om te discrimineren aan en bij praktijktests kan men zich afvragen hoe vaak een betrapte verhuurder of makelaar in de fout moet zijn gegaan om een sanctie te kunnen opleggen.

²⁰⁸ Interview W10.

²⁰⁹ Interview W9.

Schrappen als lid van de branchevereniging/register

De respondenten van makelaarsverenigingen zeiden zelf eigenlijk geen sanctiemogelijkheden te hebben, omdat makelaars in Nederland (anders dan in België) niet verplicht zijn om zich bij een brancheorganisatie aan te sluiten. De brancheorganisaties kunnen het lidmaatschap van een makelaar die zich misdraagt beëindigen, maar die kan zijn activiteiten vervolgens gewoon voortzetten.²¹⁰

‘Een geroyeerde makelaar kan zijn beroep gewoon blijven uitoefenen en dus ook zijn discriminerende praktijken. Dat zou anders zijn als de overheid wettelijk verplicht dat makelaars aangesloten zijn bij een brancheorganisatie.’

Een respondent van een van de brancheverenigingen voegde daaraan toe dat als zijn organisatie een lid royeert, ze dit ook niet bij de andere makelaarsorganisaties mag melden, zodat een makelaar die zich misdragen heeft zich eventueel zelfs bij een van de andere brancheorganisaties kan aanmelden.²¹¹

Ook merkten deze respondenten op dat juist gespecialiseerde verhuurmakelaars vaak bij geen enkele branchevereniging zijn aangesloten.²¹² NVM en VBO geloven daarom niet dat royeren als lid, waar een aantal Kamerleden nadrukkelijk voor pleitte, een geschikt middel is.

Deze vorm van sanctioneren zou waarschijnlijk alleen als zwaar worden ervaren in combinatie met een verplicht lidmaatschap en openbare bekendheid van het royement (een zwarte lijst of register, of een ‘stoplichtconvenant’).²¹³

De meeste geïnterviewde makelaars vonden het ontnemen van lidmaatschap ook zonder dat al te zwaar of te zwart-wit, zeker bij een eerste overtreding.²¹⁴ Maar er was ook een enkele voorstander van het intrekken van de vergunning.²¹⁵

Verder geldt, zoals bij alle sancties dat de discriminatie wel eerst moet zijn vastgesteld in een behoorlijke procedure. De brancheverenigingen zouden die dus moeten instellen of onderbrengen bij een tuchtcollege.

Naming & shaming

Het idee van *naming & shaming* is dat dit tot reputatieschade leidt bij degene die aan de schandpaal wordt genageld. Voor *naming & shaming* is het noodzakelijk dat de discriminatie wordt aangetoond. Er werd door de respondenten heel verschillend over gedacht.

Een respondent van een huurdersorganisatie vertelde dat zijn organisatie goede ervaringen had met *naming & shaming* van verhuurders, maar niet op het gebied van discriminatie. De organisatie hield in de jaren '90 verkiezingen van de beste

²¹⁰ Interview W6, W11.

²¹¹ Interview W11.

²¹² Interview W11.

²¹³ Interview W11.

²¹⁴ Interviews M1, M3, M4, M6, M7, M9, M11.

²¹⁵ Interviews M8, M10.

en slechtste verhuurder van het jaar. Verhuurders die als slechtste verhuurder werden aangewezen, konden daar heel beledigd over zijn.

‘En ik denk dat dat eigenlijk alleen maar een goede reden is om het wel te doen. Want kennelijk doet dat pijn.’

Hij voegde hier later nog aan toe:

‘Je moet een hele stevige partij zijn als je dit onderzoek gaat publiceren. Want het gaat tegenreacties oproepen. En het lijkt mij dan verstandig om dat (...) bij de overheid te leggen.’²¹⁶

Ook een grote verhuurder zag wel iets in *naming & shaming*, maar verbond daaraan als voorwaarde dat Vastgoed Belang een rol zou moeten spelen bij bijvoorbeeld de voorlichting.²¹⁷

Een respondent van een makelaarsorganisatie wees erop dat de organisatie *naming & shaming* uitstekend vindt, juist ook omdat zij hoopt dat daaruit blijkt dat het vooral niet-georganiseerde makelaars zijn die zich schuldig maken aan discriminatie. ‘En als het anders blijkt.. dan ja. Dan is dat voor ons een hele goede en harde les ook om te zien van jongens we nemen niet de goede maatregelen.’ Maar deze respondent zag wel een probleem in het ‘het echt hard maken van discriminatie’.²¹⁸

De meeste respondenten stonden wat aarzelend tegenover dit middel. Een respondent zag bijvoorbeeld als bezwaar dat het juridisch kwetsbaar is. Hij bedoelde dat het moeilijk is om iemand aan de schandpaal te nagelen als hij niet door een rechter is veroordeeld.²¹⁹

Een andere respondent was geen groot voorstander van wat hij ‘schandpalen’ noemde omdat ‘wat wij discriminatie vinden, dat schuift ook gewoon door de tijd op.’ Hij meende dat de reden dat mensen discrimineren erin is gelegen dat veranderingen te snel gaan. Mensen hebben volgens hem tijd nodig om aan elkaar te wennen: ‘Want uiteindelijk, volgens mij, misschien ben ik dan iets te optimistisch, maar volgens mij uiteindelijk als er tijd is om te wennen aan elkaar, dan is er ook geen discriminatie.’²²⁰

Een andere mogelijkheid die werd genoemd was die van een landelijk meldpunt voor verhuurders en bemiddelaars die zich misdragen.²²¹

²¹⁶ Interview W12.

²¹⁷ Interview W4.

²¹⁸ Interview W6.

²¹⁹ Interview W15.

²²⁰ Interview W13.

²²¹ Interview W5.

7.7 Voorstellen gericht op een grotere rol van de brancheverenigingen/ gemeenten/de overheid

Verschillende respondenten schreven discriminatie op de woningmarkt deels toe aan contextuele factoren (zie hoofdstuk 4 en 6) en meenden dat oplossingen ook in die richting moesten worden gezocht. Bovendien meenden verschillende respondenten dat brancheverenigingen en gemeenten meer invloed zouden kunnen uitoefenen.

Makelaar beschermd beroep maken

Sommige respondenten pleitten ervoor makelaar weer een beschermd beroep te maken. Aan makelaars zouden daardoor opleidingseisen kunnen worden gesteld en de brancheverenigingen kunnen dan effectiever een rol spelen bij de voorlichting en eventueel ook bij het toezicht en de handhaving.

Stimuleren lidmaatschap van verhuurders bij een branchevereniging

Lang niet alle verhuurders zijn lid van een branchevereniging. De respondent van de verhuurdersorganisatie wees erop dat goed verhuurderschap nogal wat kennis van regels vereist. Hij meende ook dat zijn organisatie een rol zou kunnen spelen bij de bewustmaking van verhuurders van eventuele discriminatoire praktijken.

‘Wij willen een vereniging zijn voor goede verhuurders, die zich aan de regels houden en door ons geïnformeerd worden van wat zijn dan die regels. Het is nogal complex en snel veranderend. Het is nogal wat. [...] Goed verhuurderschap [...] gaat ook over discriminatie. [...] Hoe kunnen wij als branchevereniging een rol spelen zodat in ieder geval aan verhuurderszijde de bewustwording wordt vergroot.’²²²

Huisvestings- of verhuurdersvergunning/verplichte inschrijving als verhuurder bij gemeenten en centrale verdeling

In Groningen wordt geëxperimenteerd met een vergunningensysteem voor verhuurders die kamers verhuren. Door onze respondenten werd daarover verschillend gedacht. De respondent van de huurdersvereniging zei dat de vereniging een groot voorstander is van het inrichten van een vergunningensysteem voor verhuurders van woningen, niet zozeer om discriminatie te bestrijden, maar in het kader van de discussie over goed verhuurderschap en het aanpakken van huissjermelkers. Het idee is dan dat die vergunning ook zou kunnen worden afgenomen bij slecht gedrag en dat zonder die vergunning niet mag worden verhuurd. Deze respondent vond het vreemd dat voor het beroep van verhuurder, anders dan voor veel andere beroepen, geen opleiding vereist is:

‘Verhuurder zijn, daarvoor heb je alleen een zak met geld nodig. Terwijl de wetgeving best ingewikkeld is. Dus wij zijn er eigenlijk wel voorstander van dat er

²²² Interview W3.

een vergunningsstelsel komt. En daar zou je discriminatie wel degelijk een grond in kunnen laten zijn.²²³

De respondent van de vereniging van vastgoedbeheerders stond skeptisch tegenover zo'n vergunningensysteem:

'Wat doe je als dan nog zo'n verhuurder zijn vergunning kwijt raakt? Ben je dan niet veel woningen kwijt op de markt? Terwijl je al een enorm woningtekort hebt.'²²⁴

Een deskundige zag wel iets in de combinatie van praktijktests met een vergunningensysteem:

'Kijken vanuit het functioneren van de markt, lijkt het me een hele disciplinerende werking te kunnen hebben [...] dat als je de verhuurvergunning kwijtraakt, dat je dan niet meer mag verhuren. Als je zulke combinaties van maatregelen treft, lijkt dat mij vanuit het economisch perspectief erg effectief. Ik denk dat geen enkele verhuurder dat risico zou willen lopen om zo'n verhuurdersvergunning kwijt te raken.'²²⁵

Ook een respondent van het College voor de Rechten van de Mens zag wel iets in deze combinatie. Als verhuurders en bemiddelaars een vergunning nodig zouden hebben om op de private huurmarkt te opereren, zou steekproefsgewijs door middel van praktijktests (en eventueel *mystery calls*) kunnen worden onderzocht of ze niet discrimineerden, met intrekking van de vergunning als mogelijke sanctie.²²⁶

Een deskundige vond dat meer gemeenten een huisvestingsvergunning zouden kunnen vereisen voor private woningen in het lagere en eventueel, bij schaarste, ook in het middenhuursegment. Deze respondent opperde verder als mogelijkheid:

'Je zou eventueel in de Huisvestingswet de mogelijkheid kunnen opnemen dat gemeenten van [private] verhuurders kunnen eisen dat zij evenals corporaties de toewijzing transparant verantwoorden.'²²⁷

Een andere deskundige zag als bezwaar tegen huisvestingsvergunningen voor woningen in het middenhuursegment, dat die het voor private beleggers minder aantrekkelijk maken om in dat segment te investeren, waardoor de schaarste in stand blijft.²²⁸

De respondent van de huurdersvereniging zou er voorstander van zijn dat 'particuliere verhuurders aangesloten worden bij het bestaande toewijzingssysteem voor corporatiewoningen', maar hij verwachtte niet dat voor deze maatregel ooit voldoende draagvlak te vinden zou zijn.²²⁹ Andere

²²³ Interview W12.

²²⁴ Interview W5.

²²⁵ Interview W10.

²²⁶ Interview W7.

²²⁷ Interview W2.

²²⁸ Interview W10.

²²⁹ Interview W12.

respondenten zagen inderdaad allerlei, ook praktische, bezwaren tegen zo'n maatregel.

Een andere suggestie was om alle huurtransacties bij het kadaster te registreren: 'Waarom registreren we eigenlijk die huurtransacties niet gewoon bij het Kadaster? Dan hebben we de markt meer transparant.'²³⁰

Meer aanbod bewerkstelligen/gemengd bouwen

Verschillende respondenten wezen erop dat er vooral ook iets gedaan moet worden aan de krapte op de woningmarkt in het lagere en het middenhuursegment, met name in de Randstad. Volgens een van de geïnterviewde deskundigen beleggen de meeste private verhuurders bij voorkeur in de vrije sector, met name in het duurdere segment. 'Dat zijn de veilige huurders. Dat zijn hoogopgeleiden met twee inkomens, expats met een hoog inkomen.'²³¹ Hij pleitte voor onderzoek naar maatregelen waarmee gemeenten het weer aantrekkelijker zouden kunnen maken voor particulieren om in het lagere en het middenhuursegment te investeren.²³² Volgens een andere respondent, een grote verhuurder, is de enige oplossing: 'bouwen, bouwen, bouwen'.²³³

7.8 Conclusies

De oplossingen die door de respondenten werden geopperd, zijn van een veel grotere variëteit dan de oplossingen die tijdens de Kamerdebatten werden genoemd. Maar er zijn weinig oplossingen waarover iedereen het eens is. In veel interviews hebben wij de respondenten de door de Kamerleden geopperde maatregelen en aangenomen moties voorgelegd met het verzoek om hun visie te geven op de haalbaarheid en wenselijkheid ervan.

Onze respondenten stonden wat ambivalenter dan de Kamerleden tegenover de inzet van *mystery calls*, de aanpak die door de Kamerleden vrijwel unaniem werd omarmd en waarover een motie is aangenomen. Met name onder de makelaars bestond in elk geval kritiek op de *mystery calls* zoals die door de Groene Amsterdammer en consumentenprogramma Radar waren uitgevoerd of althans hoe de resultaten waren gepresenteerd. Volgens hen komt het maar weinig voor dat verhuurders makelaars verzoeken om op discriminerende wijze huurders te selecteren. Overigens hadden de makelaars desgevraagd ook geen bezwaar tegen de inzet van *mystery calls*, mits daarover op een genuanceerde wijze wordt gerapporteerd. De brancheorganisaties van makelaars willen niet zelf *mystery calls* organiseren, ze zeiden geen politieagent te willen spelen.

De respondenten van antidiscriminatie instanties meenden dat discriminatie op de woningmarkt wel degelijk een probleem is en vermoedden zij dat zij zelf

²³⁰ Interview W11.

²³¹ Interview W10.

²³² Interview W10.

²³³ Interview W4.

slechts het topje van de ijsberg zien. Zij zagen ook problemen op het gebied van het bewijs van discriminatie en zijn met name daarom voorstanders van het inzetten van praktijktests en *mystery calls* en het (uiteindelijk) daaraan verbinden van (harde) sancties (*naming & shaming*, uit de branchevereniging zetten, boetes, intrekking van eventuele vergunningen). Strafrechtelijke vervolging werd over het algemeen niet kansrijk geacht. In de eerste plaats omdat de drempel om over discriminatie te klagen hoog is en in de tweede plaats omdat het bewijs van discriminatie zo moeilijk rond te krijgen is.

Respondenten van brancheorganisaties zagen praktijktests en *mystery calls* over het algemeen wel als een mogelijke aanpak, maar zij benadrukten met name de inzet van middelen gericht op bewustwording, zoals voorlichting en opleiding. Ook verplicht lidmaatschap van makelaarsorganisaties en makelaar opnieuw een beschermd beroep maken werden als opties genoemd (ook sommige makelaars zijn hier voorstander van). Vaak werd genoemd dat het waarschijnlijk nu net de niet-aangesloten verhuurmakelaars zijn die zich schuldig maken aan discriminatie. Daarnaast pleitten respondenten van makelaarsorganisaties voor selectie op grond van objectieve criteria met gebruikmaking van speciale software voor de screening van kandidaat-huurders.

Alle respondenten die wij daarover hebben bevraagd, vonden het opnemen van een verbod van discriminatie in gedragscodes een goed, maar weinig effectief idee.

Deskundigen die wij spraken, noemden naast de inzet van praktijktests en *mystery calls* ter opsporing geregeld ook suggesties die neerkomen op een grotere rol van de overheid bij de woonruimteverdeling, met name in het middensegment. Deze suggesties zijn te plaatsen op een schaal tussen de hele woonruimteverdeling, ook die betreffende verhuur van woningen boven het sociale segment, aan overheidsregulering te onderwerpen – hetgeen verregaand zou ingrijpen op het verdragsrechtelijk en wettelijk uitgangspunt dat men vrij is met zijn eigendom te doen wat men wil – en de private verhuur geheel vrij laten, maar de bouw van woningen in het middensegment stimuleren.

De meeste respondenten noemden spontaan slechts een enkele mogelijke oplossing en beaamden dat de mogelijke oplossingen die wij aan hen voorlegden, ontleend aan de Kamerdebatten, wellicht ook een optie zouden zijn. Een enkele keer zeiden ze dat ze weinig in die oplossingen zagen.

8. Conclusies

In dit verkennende kwalitatieve onderzoek naar discriminatie op de woningmarkt zijn wij op zoek gegaan naar antwoorden op de volgende onderzoeksvragen:

- Welke factoren en mechanismen op de huurwoningmarkt kunnen direct of indirect tot discriminatie leiden en om welke groepen of discriminatiegronden gaat het daarbij?
- Welke motieven of rechtvaardigingen voeren verhuurders en bemiddelaars aan als zij discrimineren of ingaan op discriminerende verzoeken?
- Welke beleidsinstrumenten kunnen succesvol worden ingezet om discriminatie op de huurwoningmarkt tegen te gaan?

Deze onderzoeksvragen zullen in dit hoofdstuk worden beantwoord.

8.1 Factoren

Er is sprake van een gebrek aan huurwoningen, met name in het lagere en het middenhuursegment en in de Randstad en enkele andere grote steden. In de interviews met deskundigen en andere sleutelinformanten werd dit het vaakst genoemd als een factor die – in combinatie met het ontbreken van een transparant verdelingssysteem zoals dat voor vrijkomende corporatiewoningen geldt – de kans op discriminatie vergroot. De private huurwoningsector is in Nederland kleiner dan in buurlanden, maar neemt wel toe en woningzoekenden met een middeninkomen raken ook in toenemende mate aangewezen op deze sector. Die toename is reden om extra aandacht te hebben voor mogelijke discriminatie bij de selectie van huurders door private verhuurders en makelaars.

Naast de krapte op de woningmarkt noemden respondenten ook de toename van het aantal en aandeel van kleine, niet-professionele verhuurders en het grote aantal niet-gecertificeerde bemiddelaars dat op de private verhuurmarkt actief is, als relevante factoren.

Het probleem discriminatie staat niet of nauwelijks op de radar of agenda bij brancheorganisaties en andere relevante actoren. Problemen die meer aandacht vragen en krijgen zijn de overspannen woningmarkt in het bijzonder wat betreft het middensegment, scheefwonen, huisjesmelkerij, fraude en andere vormen van criminaliteit, met name hennepplantages. Dit geldt voor makelaars, verhuurders en brancheverenigingen. Ook bij het College voor de Rechten van de Mens is discriminatie op de woningmarkt geen prominent thema. Op het terrein wonen zijn de hoofdthema's waar het College zich mee bezighoudt: daklozen, met name de doorstroom van daklozenopvang naar reguliere huisvesting, en woonwagenbewoners.

De omvang van het probleem 'discriminatie op de huurwoningmarkt' is overigens heel moeilijk vast te stellen, vooral ook doordat er geen zicht is op het aantal

woningzoekenden dat discriminatie ervaart maar dat niet meldt. Dat kan komen doordat gedupeerden niet zeker zijn of er sprake is van discriminatie is en hoe ze eventuele discriminatie moeten aantonen, of doordat ze niet weten waar en hoe ze moeten klagen. Relatief veel meldingen en klachten bij het College voor de Rechten van de Mens en lokale antidiscriminatievoorzieningen gaan over advertenties waarin woningen of kamers expliciet alleen aan bepaalde categorieën woningzoekenden (bijvoorbeeld vrouwen) worden aangeboden of waarin bepaalde categorieën (bijvoorbeeld woningzoekenden met een uitkering) worden uitgesloten. Over vormen van onderscheid op grond van naam of etnische afkomst zoals aangetoond in de praktijktests en *mystery calls* van de Groene Amsterdammer en consumentenprogramma Radar worden relatief weinig klachten geregistreerd. Makelaars zeggen zelden verzoeken van verhuurders te krijgen om huurders op naam of etnische afkomst te selecteren. Bijna alle respondenten leken hun informatie te ontleen aan de genoemde onderzoeken van de Groene Amsterdammer en Radar. Respondenten van het College voor de Rechten van de Mens en lokale antidiscriminatievoorzieningen waren er wel van overtuigd dat de klachten die zij binnenkrijgen slechts het topje van de ijsberg vormen.

Er bestaat een verschil tussen het juridische begrip discriminatie en wat in het maatschappelijk taalgebruik onder discriminatie wordt verstaan. De antidiscriminatiewetgeving en wat die betekent voor het terrein van de woningmarkt is moeilijk te doorgronden voor de betrokken actoren. Het is niet heel doorzichtig wat in welke situaties de beschermde gronden zijn en met name begrippen als indirect onderscheid, objectieve rechtvaardiging en uitzonderingen zoals die voor rechtsverhoudingen met een privé-karakter zijn moeilijk te begrijpen. Er bestaat onduidelijkheid wanneer selectie op beschermde gronden is toegestaan omdat het onder de uitzondering privéleven valt. Mag bijvoorbeeld het ballotagesysteem dat veel studentenhuizen hanteren en waarbij vaak op geslacht wordt geselecteerd en *internationals* vaak worden uitgesloten? Mag een verhuurder voorrang geven aan zijn eigen dochter? Bij sommige respondenten leeft in elk geval het idee dat de verhuurder vrij is om zijn eigen woning te verhuren aan wie hij wil omdat die woning privé-eigendom is. Het aantonen (bewijzen) van discriminatie is, ondanks de verlichte bewijslast, ook erg moeilijk.

Er is vrij uitvoerig onderzoek gedaan naar discriminatie op de Belgische huurwoningmarkt, maar de Nederlandse situatie kan daarmee niet zonder meer worden vergeleken; niet alleen vanwege de geringere omvang van de private sector maar ook omdat de antidiscriminatiewetgeving in België verschilt van die in Nederland. Zo kent het Belgische recht meer beschermde gronden, waaronder de grond 'vermogen' (sociaaleconomische status). Kennelijk zijn niet alleen in het gewone taalgebruik maar ook binnen de rechtssystemen verschillende visies mogelijk op wat wel en niet is geoorloofd.

Er zijn grote verschillen tussen gemeenten wat betreft hun huisvestingsbeleid. Veel respondenten wezen op wet- en regelgeving waarmee verhuurders te maken hebben. Met name de sterke rechtspositie van huurders en de sancties waarmee verhuurders te maken kunnen krijgen als hun woning wordt gebruikt voor illegale praktijken, maar ook de 'Rotterdamwet' en lokale beleidsregels voor de

huisvesting van arbeidsmigranten, werden hierbij genoemd. Verhuurders en makelaars kunnen zich door deze laatste wet- en regelgeving gelegitimeerd voelen om met name migranten uit Oost-Europa te weren als huurders.

8.2 Motieven en rechtvaardigingen

Veruit het belangrijkste selectie criterium is inkomen. Inkomenseisen kunnen eventueel indirect tot onderscheid leiden, maar daarover is nauwelijks jurisprudentie en voor dit onderscheid bestaat in veel gevallen een objectieve rechtvaardiging, namelijk het zeker stellen dat de huurprijs duurzaam kan worden betaald. Anders dan in België is inkomen/vermogen geen beschermde grond. Selectie op inkomensbron (uitsluiting van huurders met inkomens uit uitkeringen) kan wel indirect onderscheid opleveren op grond van handicap/chronische ziekte of burgerlijke staat (bijstandsmoeders). Inkomen en sociaaleconomische status zijn hoe dan ook de belangrijkste kenmerken die de positie op de woningmarkt bepalen.

Veelal vindt na selectie op inkomen nog een verdere selectie plaats op grond waarvan een keus wordt gemaakt tussen kandidaten die aan de inkomenscriteria voldoen. Het onderzoek heeft enig zicht gegeven in de wijze waarop die verdere selectie plaatsvindt. In veel gevallen zal sprake zijn van een verdere selectie mede op basis van subjectieve indrukken of 'gevoel', waarbij bedacht moet worden dat bij subjectieve vormen van selectie het risico van (onbewuste) discriminatie groter is dan bij objectieve vormen. Met name bij grotere verhuurders komen ook meer objectieve vormen van selectie voor, zoals loten of wie het eerst komt (wie het eerst een compleet dossier aanlevert), die het eerst maalt.

Risicovermijding is de belangrijkste reden voor verhuurders en makelaars om selectief te zijn bij het kiezen van huurders. Dat is de reden waarom zij streng selecteren op inkomen, maar het leidt ook tot selectie op andere criteria, zoals het uitsluiten van woningdelers of (tijdelijk in Nederland verblijvende) arbeidsmigranten, die (al dan niet op goede gronden) met name gericht zijn op het voorkomen van overlast, overbewoning en onbevoegde onderverhuur. In verband daarmee noemden verhuurders en makelaars en ook sommige andere respondenten de (in hun ogen te sterke) huurbescherming, waardoor overlastgevende huurders moeilijk zouden zijn aan te pakken en verhuurders 'aan de voorkant' streng (en soms discriminatoir) selecteren.

De belangrijkste door de gelijkebehandelingswetgeving expliciet beschermde gronden waarop wij vormen van onderscheid zijn tegengekomen in het onderzoek zijn etniciteit (ras) en nationaliteit (met name Oost-Europeanen en wel of juist geen expats), geslacht (met name bij kamerverhuur een voorkeur voor vrouwen) en handicap (indirect op basis van inkomstenbron/uitkering en geen huisdieren). Incidenteel werden ook burgerlijke staat en seksuele gerichtheid genoemd.

In een survey naar ervaringen met discriminatie rapporteerden migranten uit Oost-Europa vaker dan respondenten uit de 'klassieke' migrantengroepen dat ze

zich gediscrimineerd hadden gevoeld op de huurwoningmarkt.²³⁴ In ons onderzoek werden Oost-Europese (arbeids)migranten ook het vaakst genoemd als een groepering die door sommige verhuurders en makelaars wordt geweerd, uit vrees voor overbewoning, overlast of andere problemen. Dit kan ertoe leiden dat migranten uit Oost-Europa worden geweigerd op grond van hun nationaliteit (of ras).

Zoals gezegd, hebben sommige gemeenten in hun huisvestingsverordening bepaald dat woningen aan een maximum aantal arbeidsmigranten mogen worden verhuurd. Dit zou indirect onderscheid door gemeenten kunnen opleveren naar burgerlijke staat of naar ras/nationaliteit (arbeidsmigranten). Het kan ook voor verhuurders en makelaars een legitimatie bieden om indirect onderscheid te maken. Of het hanteren van dergelijke criteria objectief gerechtvaardigd is, zal afhangen van de specifieke omstandigheden in de betreffende gemeente.

8.3 Beleidsinstrumenten

Ons literatuuronderzoek heeft slechts weinig voorbeelden opgeleverd van instrumenten die kunnen worden gebruikt om discriminatie op de huurwoningmarkt terug te dringen en waarvan de effecten of effectiviteit zijn onderzocht. Uit onderzoek naar de werking van antidiscriminatie- en gelijkebehandelingswetgeving blijkt dat dergelijke wetgeving slechts beperkt effectief is. Een structurele beperking is dat de handhaving grotendeels afhankelijk is van het initiatief van individuele gedupeerden. De Amerikaanse Fair Housing Act biedt een voorbeeld van een handhavingsapparaat waarin een grotere en meer proactieve rol voor overheidsinstanties is weggelegd. Ook heeft deze wet bevorderd dat in een aantal steden systematisch praktijktests zijn uitgevoerd om bewijs voor 'patronen of praktijken' van discriminatie te verzamelen. In België is eveneens enige ervaring opgedaan met het gebruik van praktijktests en *mystery calls* als instrument om discriminatie niet slechts aan te tonen maar ook terug te dringen.

In de interviews voor dit onderzoek zijn ook de respondenten bevraagd over maatregelen of beleidsinstrumenten die mogelijk kunnen worden ingezet om discriminatie op de huurwoningmarkt te voorkomen en te bestrijden. Per instrument zullen wij op basis van deze bevindingen hieronder bespreken wat in onze ogen de voor- en nadelen ervan zijn en hoe wij de haalbaarheid ervan beoordelen. Daarna doen we zelf nog een aantal suggesties.

Inzet verschillende vormen van bewustmaking

De meeste respondenten zijn voorstander van maatregelen ter bewustmaking, maar tegelijkertijd hechten ze er niet veel geloof aan dat meer bewustmaking het probleem gaat oplossen. Verschillende vormen van bewustmaking zijn genoemd, in het bijzonder voorlichting, opleiding en gedragscodes.

²³⁴ Andriessen, Fernée en Wittebrood 2014.

Voorlichting kan zijn gericht op verhuurders, makelaars en huurders en zou betrekking moeten hebben op de inhoud van de wetgeving en de betekenis daarvan voor de praktijk, de mogelijkheden om te klagen en de eventuele consequenties van het indienen van een klacht en sensibilisering. De branche zou hierbij een belangrijke rol kunnen spelen. Het uitbrengen en onder de aandacht brengen van informatiebrochures verdient zeker aanbeveling. Daarbij zou de uitstekende brochure van UNIA (België) als voorbeeld kunnen dienen.²³⁵

Brancheverenigingen voor makelaars hebben gedragscodes die aangesloten makelaars dienen te onderschrijven. Deze bevatten echter geen gelijkebehandelingsbepalingen of antidiscriminatieregels. Het opnemen van zo'n regel zou kunnen bijdragen aan bewustmaking. Gedragscodes worden echter door veel respondenten als weinig effectief gezien en halen niets uit tegen discriminerende verhuurders.

Het wordt door respondenten als een te overwegen optie gezien om in de opleiding van makelaars aandacht te besteden aan discriminatie, maar daarbij werd door de respondenten opgemerkt dat het niet werkt bij de grote groep van niet-aangesloten verhuurmakelaars. Alleen als makelaar opnieuw een beschermd beroep zou worden met opleidingseisen zouden alle makelaars hiermee kunnen worden bereikt. De makelaarsorganisaties verzorgen opleidingen voor de aangesloten makelaars, het onderwerp zou daarin eventueel een plaats kunnen krijgen. Geopperd werd ook om als onderdeel daarvan makelaars te trainen in hoe adequaat te reageren op discriminerende verzoeken. Een opleiding voor verhuurders lijkt minder haalbaar, maar de brancheverenigingen zouden voor belangstellenden een module kunnen aanbieden.

Objectiveren selectie

Er zijn verschillende woontoetsen, die hoewel op het oog objectief, mogelijk toch discriminerende effecten zouden kunnen hebben, een inkomenstoets kan bijvoorbeeld indirect gehandicapten treffen als een uitkering als inkomensbron niet wordt geaccepteerd en een toets van identiteitsdocumenten (permanente verblijfsvergunning) treft met name migranten. Het verdient aandacht om de woontoetsen daarop kritisch te beoordelen. Bovendien moet na de woontoets vaak alsnog selectie plaatsvinden van huurders die daaraan voldoen.

Verschillende manieren van objectiveren zijn voorgesteld, voor verschillende fasen in het verhuurproces, waaronder anonimiseren, door makelaars, van de gegevens van kandidaat-huurders die zij aan verhuurders voordragen, loting, een puntensysteem, en wie het eerst komt die het eerst maalt. Ook zou kunnen worden aangesloten bij systemen die door woningcorporaties worden gehanteerd. Maar er was geen respondent die dit als een werkelijk realiseerbare optie noemde.

²³⁵ UNIA 2019.

Makelaar beschermd beroep maken

Sinds 2001 is makelaar geen beschermd beroep meer. Dat zou weer kunnen worden teruggedraaid. Daaraan zou dan een verplicht lidmaatschap van een branchevereniging moeten worden verbonden en het verplicht volgen van een opleiding. Op het moment zijn lang niet alle makelaars aangesloten bij NVM of een andere brancheorganisatie.

Bij aangetoonde discriminatie zou eventueel het lidmaatschap kunnen worden ontnomen. Sommige makelaars vonden dit wel een zware sanctie en vonden dat eerst een gesprek zou moeten volgen en alleen bij herhaalde overtreding eventueel het lidmaatschap zou moeten worden ontnomen. Het is hierbij uiteraard de vraag hoe overtreding kan worden aangetoond (zie verder hieronder).

Meer verantwoordelijkheid bij gemeenten en brancheverenigingen leggen

Verschillende respondenten vonden dat de brancheverenigingen in het bijzonder die van makelaars, en/of gemeenten een grotere verantwoordelijkheid zouden kunnen nemen bij het voorkomen en bestrijden van discriminatie op de huurwoningmarkt. Hierbij werden vergaande en minder vergaande opties genoemd. Het meest vergaand is een centrale verdeling van alle woonruimte door gemeenten op basis van objectieve criteria vergelijkbaar met de verdeling van sociale huurwoningen. Het minst vergaand was meer informatie verstrekken door de brancheverenigingen (zie onder voorlichting). Een belangrijke en veelgenoemde vorm was de inzet van *mystery calls* door overheid of brancheverenigingen.

Gemeenten zouden verhuurders ook kunnen bijstaan als zij problemen hebben met overlastbezorgende huurders, zodat verhuurders minder geneigd zijn om uit overwegingen van risicomijding te discrimineren bij de selectie.

Inzet mystery calls

Inzet van *mystery calls* om discriminatie door makelaars te bestrijden, werd door bijna alle respondenten aanbevolen. Hierbij kan de Belgische praktijk als voorbeeld dienen. Als voordelen hiervan werden genoemd dat discriminatie ermee kan worden aangetoond en dat ze zowel preventief als repressief inzetbaar zijn. Eventueel kunnen er sancties aan worden verbonden. Wij betwijfelen of dit kan omdat er slechts een intentie om te discrimineren mee kan worden aangetoond en intenties niet strafbaar zijn. Als nadeel werd bovendien genoemd dat het alleen om discriminatie door makelaars aan te tonen kan worden ingezet (verhuurders blijven buiten schot), het een vorm van uitlokking is, dat het arbeidsintensief is en uitgaat van wantrouwen. Makelaars noemen als nadeel dat verhuurders zelden dit soort verzoeken doen en vinden dus dat *mystery calls* een scheef beeld geven.

Op de vraag wie deze *mystery calls* zouden moeten gaan uitvoeren, werd verschillende geantwoord. Brancheverenigingen zouden het niet willen, een antidiscriminatiebureau stelde voor het OM in samenwerking met de politie.

Praktijktests

Praktijktests kunnen ook worden ingezet om discriminatie door verhuurders aan te tonen. Bij praktijktests wordt nagegaan of twee gelijkaardige personen ongelijk behandeld worden. Het nadeel dat alleen een intentie om te discrimineren wordt vastgesteld, geldt hierbij niet. Toch is onduidelijk of een makelaar of verhuurder bestraft kan worden, als uit (herhaalde) praktijktests zou blijken dat hij discrimineert. Daarnaast zijn praktijktests, nog meer dan *mystery calls*, arbeidsintensief en geldt ook bij praktijktests dat ze een vorm van misleiding zijn.

Sancties: naming & shaming en boetes

Door Kamerleden werd sterk aangedrongen op (harde) sancties. Maar sancties kunnen alleen worden opgelegd als discriminatie is aangetoond. Het opleggen van sancties is bovendien juridisch kwetsbaar als geen veroordeling heeft plaatsgevonden door een rechter. Boetes kunnen in principe alleen door een rechter of tuchtcollege worden opgelegd.

Gezien de drempels om een juridische procedure te starten, verwachten wij niet dat dit een heel effectief middel zal zijn. Het College voor de Rechten van de Mens kan bovendien geen sancties opleggen, slechts vaststellen dat discriminatie heeft plaatsgevonden. Strafrechtelijke vervolging komt tot op heden niet voor.

Een wel denkbare sanctie is het lidmaatschap van een branchevereniging ontnemen, maar omdat het lidmaatschap van een branchevereniging niet verplicht is, kan de betreffende makelaar of verhuurder mogelijk ongestoord verder gaan met discriminerende verhuur.

8.4 Slotopmerkingen

Graag benadrukken we nog eens dat onze bevindingen zijn gebaseerd op een verkennend onderzoek.

Wij hebben de indruk dat het probleem van discriminatie bij onze respondenten niet sterk leeft. Hoewel dit geen expliciete vraag was, hebben we uit de interviews wel de indruk gekregen dat het voor bepaalde groepen moeilijker is op de woningmarkt. Dat zijn met name groepen met een zwakkere sociaaleconomische status, waarbij vaak weer een sterke samenhang is te zien met een van de wettelijk beschermde discriminatiegronden (ras/nationaliteit/handicap/burgerlijke staat). Als de woningmarkt krappere is, hebben deze groepen daarvan bovendien meer last.

Klachtinstanties krijgen een relatief gering aantal klachten op dit thema maar hebben wel de indruk dat dit slechts een topje van de ijsberg betreft.

Wij zijn minder enthousiast over *mystery calls* dan de Kamerleden en veel van onze respondenten omdat ze slechts de intentie om te discrimineren kunnen aantonen, alleen bij makelaars kunnen worden ingezet en mogelijk een scheef

beeld geven omdat er geen zicht is op hoe vaak verhuurders discriminerende vragen aan makelaars voorleggen. Meer heil zien wij in praktijktests. Als die proactief worden ingezet, kunnen ze inzicht bieden in de omvang van het probleem en ook kan worden achterhaald bij welke groepen woningzoekenden, welke typen verhuurders, in welk marktsegment en welke regio's het risico op discriminatie het grootst is. Een beperking is dat met praktijktests doorgaans alleen de eerste fase van het selectieproces kan worden onderzocht. Daarnaast is de vraag of de uitkomsten van praktijktests voldoende bewijs kunnen vormen in rechtszaken, maar zij kunnen wellicht een vermoeden van onderscheid vestigen waardoor de bewijslast verschuift naar de verhuurder of makelaar.

Oplossingen zien wij in goede samenwerking tussen brancheorganisaties en overheidsinstanties (het ministerie en de gemeenten) en eventueel het College voor de Rechten van de Mens waarbij met name aandacht zou moeten worden besteed aan voorlichting en educatie van zowel verhuurders en makelaars als potentiële gedupeerden.

Op basis van het onderzoek doen wij ook een aantal suggesties die niet door de respondenten zijn genoemd:

Motiveringsplicht bij afwijzing

Als verhuurders en makelaars verplicht worden te motiveren waarom zij kandidaat huurders afwijzen kan dit leiden tot bewustwording bijvoorbeeld van dat afwijzen puur op gevoel het risico van discriminatie in zich draagt. Als op discriminatoire gronden wordt afgewezen heeft de kandidaat huurder iets in handen om dat aan te tonen. Uiteraard bestaat de kans dat de motiveringsplicht uitmondt in standaardteksten die zodanig zijn opgesteld dat zij altijd de toets der kritiek zullen doorstaan.

Nader onderzoek

Dit verkennende onderzoek heeft aangetoond dat op een aantal terreinen nader onderzoek nuttig zou zijn. Te denken valt aan periodieke *surveys* onder woningzoekenden, verhuurders en makelaars en aan onderzoek naar gemeentelijk beleid, waarbij *best* en *worst practices* worden vergeleken en wordt nagegaan waar gemeentelijk beleid mogelijk tot indirect onderscheid leidt en of daar dan objectieve rechtvaardigingen voor bestaan. Ook onderzoek naar de mogelijkheid van centraal georganiseerde woonruimteverdeling door gemeenten verdient aanbeveling.

Het zou zinvol zijn om in bestaande periodieke *surveys* vragen over ervaren discriminatie op de private huurwoningmarkt op te nemen. Ook verdient het aanbeveling om in de jaarlijkse rapportages over de staat van de woningmarkt en de staat van de volkshuisvesting en in het Woon Onderzoek Nederland meer cijfers verzamelen en te analyseren over de positie van woningzoekenden met een migratieachtergrond op de private huurwoningmarkt. Het onderwerp discriminatie ontbreekt nu geheel in deze rapportages.

Stimuleren verzoek oordeel eigen handelen/onderzoek eigen beweging

Het College voor de Rechten van de Mens zou verhuurders en makelaars kunnen stimuleren een verzoek om een oordeel eigen handelen in te dienen bij onzekerheid over toelaatbaarheid bepaalde vorm van selectie.

Het College zou ook kunnen worden gestimuleerd een (vervolg)onderzoek uit eigen beweging naar onderscheid op de huurwoningmarkt uit te voeren.

Centraal meldpunt klachten

Het ministerie kan een centraal meldpunt voor klachten over discriminatie op de woningmarkt instellen. Dit zou eventueel kunnen ondergebracht bij het College voor de Rechten van de Mens. Het zou in elk geval zodanig moeten zijn dat het zeer laagdrempelig is voor kandidaathuurders die zich gediscrimineerd voelen. Het zou ook voor anderstaligen toegankelijk moeten zijn, bijvoorbeeld in het Pools.

Literatuur

- Aalbers, Manual B. 2002. "The neglected evidence of housing market discrimination in the Netherlands". *Radical Statistics* (79/80):161–169.
- Ahmed, Ali M., en Mats Hammarstedt. 2008. "Discrimination in the Rental Housing Market: A Field Experiment on the Internet". *Journal of Urban Economics* 64(2):362–72.
- Andriessen, Iris, Jaco Dagevos, Eline Nievers, en Igor Boog. 2007. *Discriminatiemonitor niet-westerse allochtonen op de arbeidsmarkt 2007*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Andriessen, Iris, Eline Nievers, Laila Faulk, en Jaco Dagevos. 2010. *Liever Mark dan Mohammed? Onderzoek naar arbeidsmarktdiscriminatie van niet-westerse migranten via praktijktests*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Andriessen, Iris, en Henk Fernee. 2012. *Meldingen van discriminatie in Nederland*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Andriessen, Iris, Henk Fernee, en Karin Wittebrood. 2014. *Ervaren discriminatie in Nederland*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Art. 1. 2018. *Discriminatiecijfers in 2017. Een rapport over registraties en meldingen van discriminatie in Nederland*. Den Haag/Rotterdam: Art. 1.
- Art. 1. 2019. *Discriminatiecijfers in 2018. Een rapport over registraties van discriminatie-incidenten door de politie, en meldingen bij antidiscrimatievoorzieningen en andere organisaties in Nederland*. Rotterdam/Den Haag: Art. 1.
- Asscher-Vonk, I.P., en C.A. Groenendijk, red. 1999. *Gelijke behandeling: Regels en realiteit. Een juridische en rechtssociologische analyse van de gelijke-behandelingswetgeving*. Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Auspurg, Katrin, Thomas Hinz, en Laura Schmid. 2017. "Contexts and Conditions of Ethnic Discrimination: Evidence from a Field Experiment in a German Housing Market". *Journal of Housing Economics* 35:26–36.
- Beatty, Timothy K. M., en Dag Einar Sommervoll. 2012. "Discrimination in Rental Markets: Evidence from Norway". *Journal of Housing Economics* 21(2):121–30.
- Beek, Monica. 2019. "Makelaars in de fout: 'Als een Antilliaan zich meldt, zeggen we gewoon dat de woning al weg is'". *Algemeen Dagblad*, 9 september 2019.
- Beuzenberg, Vera, Fons Lustenhouwer, en Frans Wassenberg. 2018. *Spelers op de woningmarkt*. Den Haag: Platform31.
- Bos, J., D. Leveling, S. Mateman, en P. Renooy. 2005. *Concentratie door verdeling? Een onderzoek naar effecten van woonruimteverdeling op etnische segregatie*. Amsterdam: Regioplan Beleidsonderzoek.

- Bosch, Mariano, M. Angeles Carnero, en Lía Farré. 2010. "Information and Discrimination in the Rental Housing Market: Evidence from a Field Experiment". *Regional Science and Urban Economics* 40(1):11–19.
- Carpusor, Adrian G., en William E. Loges. 2006. "Rental Discrimination and Ethnicity in Names". *Journal of Applied Social Psychology* 36(4):934–52.
- Cebeon. 1993. *De plaats door verdeling: woonruimteverdelingsbeleid en etnische minderheden*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- College voor de Rechten van de Mens. 2013. *Poolse arbeidsmigranten in mensenrechtenperspectief*. Utrecht: College voor de Rechten van de Mens.
- College voor de Rechten van de Mens. 2019. *Monitor Discriminatiezaken 2018*. Utrecht: College voor de Rechten van de Mens.
- Elibol, Rasit, en Jaap Tielbeke. 2018a. "'Rachid is ook gewoon een nette jongen'. Onderzoek discriminatie op de woningmarkt". *De Groene Amsterdammer*, 28 maart 2018.
- Elibol, Rasit, en Jaap Tielbeke. 2018b. "'Goede bedoelingen zijn niet genoeg'. Onderzoek hoe racistisch is Nederland". *De Groene Amsterdammer*, 6 juni 2018.
- Flage, Alexandre. 2018. "Ethnic and Gender Discrimination in the Rental Housing Market: Evidence from a Meta-Analysis of Correspondence Tests, 2006–2017". *Journal of Housing Economics* 41:251–73.
- Geels, Maartje. 2018. "OM start onderzoek discriminatie bij woningstichting". *NRC*, 22 juni 2018.
- Gijsberts, Mérove, en Jaco Dagevos. 2007. *Interventies voor integratie. Het tegengaan van etnische concentratie en bevorderen van interetnisch contact*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Goossen, Hans, en Theo Sniekers. 2018. "Woningstichting selecteerde huurders op ras en lichaamsgeur". *De Limburger*, 23 mei 2018.
- Griffiths, John. 1996. "De sociale werking van recht". Pp. 469–513 in *De sociale werking van recht. Een kennismaking met de rechtssociologie en de rechtsantropologie*, onder redactie van J. Griffiths. Nijmegen: Ars Aequi Libri.
- Griffiths, John. 1999. "The social working of anti-discrimination law". Pp. 313–30 in *Non-discrimination law: Comparative perspectives*, onder redactie van T. Loenen en P. Rodriguez. Den Haag: Kluwer Law International.
- Groot, Stefan, Jan Möhlman, en Arjan Lejour. 2016. *De positie van middeninkomens op de woningmarkt*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Hanson, Andrew en Zackary Hawley. 2011. "Do Landlords Discriminate in the Rental Housing Market? Evidence from an Internet Field Experiment in US Cities". *Journal of Urban Economics* 70(2-3):99–114.
- Hanson, Andrew, Zackary Hawley, en Aryn Taylor. 2011. "Subtle Discrimination in the Rental Housing Market: Evidence from e-Mail Correspondence with Landlords". *Journal of Housing Economics* 20(4):276–84.

- Havinga, Tetty. 1999. "Aanbieders van goederen en diensten en gelijke-behandelingswetgeving". Pp. 371–89 in *Gelijke behandeling: regels en realiteit. Een juridische en rechtssociologische analyse van de gelijke-behandelingswetgeving*, onder redactie van I. P. Asscher-Vonk en C. A. Groenendijk. Den Haag: Den Haag : Sdu.
- Havinga, Tetty. 2002. "The Effects and Limits of Anti-Discrimination Law in The Netherlands". *International Journal of the Sociology of Law* 30(1):75–90.
- Havinga, T. en C.A. Groenendijk. 1999. "De sociale werking van gelijke-behandelingswetgeving". Pp. 495–514 in *Gelijke behandeling: regels en realiteit. Een juridische en rechtssociologische analyse van de gelijke-behandelingswetgeving*, onder redactie van I. P. Asscher-Vonk en C. A. Groenendijk. Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Hertogh, M.L.M., en P.J.J. Zoontjes, red. 2006. *Gelijke behandeling: Principes En praktijken. Evaluatieonderzoek Algemene Wet Gelijke Behandeling*. Nijmegen: Wolf Legal Publishers.
- Heylen, Kristof, en Katleen Van den Broeck. 2016. "Discrimination and Selection in the Belgian Private Rental Market". *Housing Studies* 31(2):223–36.
- IVBN 2018. Middenhuur en institutionele woningbeleggers. Factsheet. www.ivbn.nl/viewer/file.aspx?FileInfoID=1118.
- Kromhout, Steven, en Lianne Wittkämper. 2019. *Stand van de woonruimteverdeling. Wachttijden en verdeling in de praktijk*. Amsterdam: RIGO.
- Kullberg, Jeanet. 2002. "Consumers' Responses to Choice-based Letting Mechanisms". *Housing Studies* 17(4):549–579.
- Landelijk Platform Woonoverlast. 2013. Voorbeeldaanpak. Discriminatie in de woonomgeving. www.platformwoonoverlast.nl/instrumenten/discriminatie/
- Middelkoop, Manon van, en Frans Schilder. 2017. *Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- O'Regan, Katherine M. 2019. "The Fair Housing Act Today: Current Context and Challenges at 50". *Housing Policy Debate* 29(5):704–13.
- Ross, Stephen L., en George C. Galster. 2005. *Fair Housing Enforcement and Changes in Discrimination between 1989 and 2000: An Exploratory Study*. 2005–16. Storrs: University of Connecticut.
- Silver, Hilary, en Lauren Danielowski. 2019. "Fighting Housing Discrimination in Europe". *Housing Policy Debate* 29(5):714–35.
- Smit, Vincent. 1991. *De verdeling van woningen: een kwestie van onderhandelen*. Eindhoven.
- Snijders, J., en P. Langbroek. 1993. *Gelijke behandeling van allochtone en autochtone jongeren op de kamermarkt*. Utrecht: Rijksuniversiteit Utrecht.
- Sondermeijer, Vincent. 2018. "Woningcorporatie keurde huurders op uiterlijk en lichaamsgeur". *NRC*, 23 mei 2018.

- Staat van de Volkshuisvesting. Jaarrapportage 2018*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Staat van de Volkshuisvesting. Jaarrapportage 2019*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Staat van de Woningmarkt. Jaarrapportage 2018*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Terlouw, Ashley. 2010. *Gelijke behandeling en diversiteit in de multiculturele samenleving*. Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Tomlin, Bryan. 2017. "Examining Differential Treatment of Single Mothers and People with Disabilities in the Apartment Rental Market". *Economics Letters* 161:34–37.
- UNIA. 2019. Discriminatie op de huisvestingsmarkt. Waarover gaat het? Hoe reageren we erop? www.unia.be/files/Documenten/Publicaties_docs/1363_BXL_Logement_-_brochure_-_NL-AS.pdf.
- Vastgoed Belang. 2018. *Handboek voor de verhuur en exploitatie van vastgoed 2018/2019*. Amsterdam: Vastgoed Belang.
- Van den Broeck, Katleen, en Kristof Heylen. 2015. "Differential Treatment of Rental Home Seekers According to their Sociodemographic and Economic Status by Real Estate Agencies in Belgium". *European Journal of Homelessness* 9(2):39–62.
- Veenman, Justus. 2003. "Discriminatie op de arbeidsmarkt. De resultaten van Nederlands onderzoek". *Beleid en Maatschappij* 30(2):90–100.
- Veenman, Justus. 2010. "Measuring Labor Market Discrimination: An Overview of Methods and Their Characteristics". *American Behavioral Scientist* 53(12):1806–1823.
- Verhaeghe, Pieter-Paul. 2017a. *Liever Sandra dan Samira? over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie*. Berchem: Epo.
- Verhaeghe, Pieter-Paul. 2017b. *Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de proactieve fase*. Gent: Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.
- Verhaeghe, Pieter-Paul, en Koen van der Bracht. 2017. "Praktijktesten: Van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie?" *Sociologos* 38(1):182-200.
- Verhaeghe, Pieter-Paul, Ad Coenen, Sarah Demart, Koen Van der Bracht, en Bart Van de Putte. 2017. *Discrimibrux. Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Gent: Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.
- Verhaeghe, Pieter-Paul, en Praktijktesten Nu. 2018. *Etnische discriminatie op de private huurwoningmarkt in Antwerpen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verstraete, Jana, Diederik Vermeir, Pascal De Decker, en Bernard Hubeau. 2017. *Een Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt. De mogelijke rol van zelfregulering*. Leuven: Steunpunt Wonen.

WoON. 2019. Ruimte voor wonen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Bijlage 1: Organisaties en personen die meewerkten aan het onderzoek

Brancheverenigingen en belangenorganisaties

- NVM
- VBO
- VGM NL
- Vastgoed Belang
- Aedes
- Landelijke Studentenvakbond (LSVb)
- Woonbond

Klachten- en tuchtinstanties makelaardij

- Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Organisaties die discriminatie bestrijden

- College voor de Rechten van de Mens
- Ieder1Gelijk
- Radar
- Anti Discriminatie Bureau Zeeland
- Anti Discriminatie Voorziening Limburg
- Art.1 Gooi en Vechtstreek (Versa Welzijn)
- Art.1 Midden Nederland
- Art.1 NHN
- Art.1 Overijssel
- Den Haag Meldt
- Discriminatie Meldpunt Groningen
- Discriminatie Meldpunt Tûmba
- Meldpunt Discriminatie Regio Amsterdam (MDRA)

Deskundigen

- Steven Kromhout (RIGO Research en Advies)
- dr. Christian Lennartz (Planbureau voor de Leefomgeving)
- dr. Frans Schilder (Planbureau voor de Leefomgeving)
- prof. Pieter-Paul Verhaeghe (Vrije Universiteit Brussel)

Verhuurders en makelaars

- drie grote verhuurders (alle drie met duizenden woningen, verspreid over het land), aangesloten bij IVBN

- grote private verhuurder (ongeveer 900 woningen, waarvan een groot deel in Amsterdam, in zowel de gereguleerde als de vrije sector), aangesloten bij Vastgoed Belang
- grote private verhuurder (ongeveer 500 woningen, voornamelijk in de Randstad en voornamelijk in de vrije sector), aangesloten bij Vastgoed Belang
- kleine verhuurder (12 woningen, in Rotterdam en omgeving)
- kleine verhuurder (minder dan 10 woningen, in Rotterdam en omgeving)
- 13 makelaars (de meesten werkzaam in het Westen van het land, 12 aangesloten bij NVM en één bij VBO)

Bijlage 2: Oordelen van het College voor de Rechten van de Mens (2010 t/m eerste helft 2019)

2010-8	Makelaar maakt verboden indirect onderscheid op grond van nationaliteit door huurwoningen uitsluitend aan te bieden aan 'expats'.
2010-30	Woningcorporatie maakt geen onderscheid op grond van burgerlijke staat door een- en tweepersoonshuishoudens uit te sluiten voor grote eengezinswoningen.
2010-150	Makelaarsvereniging is niet aansprakelijk voor een onderscheidmakend aanbod naar nationaliteit gedaan door een makelaar op haar website. Geen verboden onderscheid.
2010-179	Verweerder (uitvoerder) maakt onderscheid op grond van geslacht door man uit te sluiten voor kamer in HAT-eenheid.
2010-180	Verweerder (woningcorporatie) maakt onderscheid op grond van geslacht door man uit te sluiten voor kamer in HAT-eenheid.
2011-137	Niet is gebleken dat beheerder een vrouw van Engels-Algerijnse afkomst heeft gediscrimineerd op grond van haar afkomst bij de toewijzing van antikraak woningen.
2011-146	Bemiddelingsbureau voor antikraakwoningen discrimineert op grond van nationaliteit en ras door alleen mensen met een Nederlands paspoort te bemiddelen en door van de potentiële bewoners te eisen dat zij de Nederlandse taal in woord en geschrift beheersen.
2012-41	Vereniging die woningen verhuurt maakt verboden onderscheid op grond van burgerlijke staat door in haar inkomenstoets voor een huurwoning uitsluitend het inkomen van gehuwden of geregistreerde partners mee te tellen.
2012-84	Kerkgenootschap en stichting maken verboden onderscheid op grond van godsdienst door bij toewijzing van huurwoningen voorrang te geven aan jongeren met een doopsgezinde achtergrond.
2012-203	Bemiddelingsbedrijf maakt verboden onderscheid op grond van nationaliteit door bij de verhuur van een woning aan een Spaanse huurder een waarborgsom van drie maanden huur te vragen.
2012-204	Bemiddelingsbedrijf maakt verboden onderscheid op grond van nationaliteit door bij de verhuur van een woning aan een Nederlandse vrouw en haar Portugese partner een waarborgsom van drie maanden huur te vragen.
2013-048	Woningcorporatie maakt verboden onderscheid op grond van burgerlijke staat door van eenpersoonshuishoudens een hogere huurprijs te vragen dan van tweepersoonshuishoudens voor dezelfde huurwoning.
2013-67	Recreatiepark maakt verboden onderscheid op grond van nationaliteit door Poolse vrouw de toegang tot het recreatiepark te weigeren.
2013-145	Woningcorporatie heeft verboden onderscheid op grond van handicap of chronische ziekte gemaakt door haar gewijzigde inschrijvingsbeleid uitsluitend via de media bekend te maken.
2013-176	Verhuurder maakt geen (verboden) onderscheid op grond van nationaliteit door een waarborgsom te vragen als geen kredietcheck kan worden uitgevoerd. (Oordeel eigen handelen.)
2014-94	Woningcorporatie maakt jegens een huurder verboden onderscheid op grond van homoseksuele gerichtheid door niet te hebben gezorgd voor een discriminatievrije woonomgeving.

2014-140	Makelaar discrimineert een alleenstaande man op grond van geslacht door hem af te wijzen als kandidaat-huurder voor een woning.
2014-170	Niet kan worden aangetoond dat een verhuurder jegens een alleenstaande man discrimineerde op grond van geslacht.
2016-14	Makelaar discrimineerde een Roemeense man op grond van ras door hem niet verder te bemiddelen voor een huurwoning, omdat hij geen Nederlands sprak.
2016-36	Geen discriminatie op grond van ras door het College van B&W van een Nederlandse vrouw bij de verdeling van sociale huurwoningen.
2016-146	Woningcorporatie discrimineerde een huurder van Duitse afkomst met Gilles de la Tourette door zijn klacht over discriminatie niet zorgvuldig te behandelen.
2017-12	Geen discriminatie op grond van handicap of chronische ziekte door woningcorporatie bij het plannen van bezichtigingen van een huurwoning.
2017-67	Vereniging die huizen verhuurt discrimineert personen van niet-Nederlandse afkomst door het lidmaatschap te beperken tot kinderen van leden. (Oordeel eigen)
2017-105	Woningcorporatie discrimineerde een man op grond van handicap of chronische ziekte bij de weigering hem een woning te verhuren.
2017-144	Geen discriminatie op grond van nationaliteit door een verhuurder die een man geen woning verhuurde omdat hij geen verblijfsvergunning had die ten minste 12 maanden geldig was.
2018-54	Makelaar discrimineerde een vrouw en haar gezin op grond van ras door hen geen woning te verhuren.
2018-115	Verhuurder discrimineerde een vrouw en haar vriend op grond van ras door hen geen woning te verhuren.
2019-22	Verhuurder discrimineert niet op grond van nationaliteit of burgerlijke staat bij de verhuur van de woningen door een extra maand borg te vragen als de kandidaat-huurder de afgelopen acht jaar niet minimaal een jaar in Nederland heeft gewoond en door het bij voorkeur verhuren van eengezinswoningen met minimaal twee slaapkamers in kinderrijke wijken aan gezinnen. (Oordeel eigen handelen)