

Discriminatie op de woningmarkt

Kaan Kayar
357279

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
2. Onderzoeken naar discriminatie op de huizenmarkt.....	4
3. De situatie in Nederland.....	18
4. Conclusie	Error! Bookmark not defined.
5. Discussie	Error! Bookmark not defined.
Referenties	29

1. Inleiding

Door soms onnavolgbare situaties en ontwikkelingen op het gebied van migratie komen overheden voor grote uitdagingen te staan op het gebied van migratiebeleid, ruimtelijke scheiding en integratie. Ruimtelijke segregatie is het verschijnsel dat binnen een land de autochtone bevolking en etnische minderheden apart van elkaar in verschillende wijken wonen. Dit heeft als gevolg dat de etnische minderheden te weinig met de huidige inwoners in aanraking komen en op die manier minder kennis wordt opgedaan van de taal en cultuur van het land. De oorzaken voor ruimtelijke scheiding zijn dan ook van groot belang voor overheden om over te gaan tot beleidsmaatregelen tegen segregatie en voor het bevorderen van de integratie. Dit onderzoek richt zich op een in de Verenigde Staten zeer relevant onderwerp en waar dan ook veel onderzoek naar is en wordt gedaan. Dit is het onderwerp van discriminatie op de woningmarkt.

Het uitsluiten van mensen op basis van hun ras of etniciteit is iets wat voor de slachtoffers negatieve gevolgen met zich meebrengt in de vorm van gezondheidsklachten als depressie en angstaanvallen (Kessler, Mickelson, & Williams, 1999). Het brengt ook negatieve gevolgen met zich mee voor de gehele samenleving. Het uitsluiten van mensen op basis van hun etniciteit zorgt ervoor dat deze groepen zich meer met elkaar gaan identificeren en minder tolerant worden tegenover de andere groepen. Zo is eveneens vastgesteld dat discriminatie zorgt voor mindere inspanning en mindere prestaties op zowel school als op de arbeidsmarkt (Pager & Shepherd, 2008).

Discriminatie in de Verenigde Staten tegen Afro-Amerikanen is nog steeds een onderwerp dat aan de orde is van de dag. Dit is duidelijk te zien in de spraakmakende nieuwsberichten die ook Nederland bereiken. Discriminatie op de arbeidsmarkt is in Nederland in de laatste jaren een onderwerp wat grootschalig aan bod is geweest in de politiek en waar in de media ook veel aandacht aan is besteed. Alleen discriminatie op de woningmarkt en bijvoorbeeld het uitsluiten van mensen van een hypotheek op basis van afkomst is een veel minder bekend fenomeen. Maar met een groeiende immigratiestroom en de ontwikkelingen op de woningmarkt is de essentie van onderzoek naar dit onderwerp dan ook groot. Met dit onderzoek zal meer duidelijk worden of patronen, een zogenaamde 'racial bias' op de woningmarkt die onder andere zijn gevonden bij onderzoeken uit de Verenigde Staten en bepaalde landen uit Europa, ook te vinden zijn in Nederland.

Voor het onderzoek is de volgende hoofdvraag relevant om te beantwoorden:

Is er woningmarkt discriminatie en onder welke omstandigheden komt het voor op de wereld en in Nederland?

De hoofdvraag is opgesplitst in twee deelvragen, namelijk:

- In hoeverre is er sprake van woningmarktdiscriminatie in Nederland?
- Onder welke omstandigheden is er sprake van woningmarktdiscriminatie in Nederland?

Aan de hand van andere onderzoeken over de gehele wereld en met name de VS, zal er een literatuuronderzoek worden gedaan en zal duidelijk worden hoe discriminatie op de woningmarkt werkt. Door vervolgens relevante onderzoeken met betrekking tot dit onderwerp uit Nederland te vergelijken met de literatuur zal onderzocht worden in welke mate de patronen hierin overeenkomen.

2. Onderzoeken naar discriminatie op de huizenmarkt

Onderzoeken naar discriminatie op de woningmarkt concentreren zich vaak op ruimtelijke segregatie en wat dit voor gevolgen heeft voor de prijzen van huizen. Een andere vorm van discriminatie is dat het voor mensen van bepaalde etnische groepen lastiger is om de aankoop van een huis te bekostigen omdat zij bijvoorbeeld gemiddeld een lager hypotheek krijgen en de moeite die ze er voor moeten doen dus leidt tot hogere kosten. Op deze manier ondervinden ze een uitsluiting van het aanbod.

Dat er in de Verenigde Staten getto's bestaan is een welbekend fenomeen. Getto's zijn buurten of wijken waar bijna de gehele populatie bestaat uit een etnische minderheid (Entzinger, 1991). Deze getto's staan bekend om de hoge werkloosheid en de hoge criminaliteit. In dit onderzoek is vooral gericht op onderzoeken gedaan naar de situatie van de Afro-Amerikaanse populatie in de Verenigde Staten. De historie van het land heeft hoogstwaarschijnlijk een grote rol gespeeld bij het ontstaan van deze getto's. Voor dit onderzoek is het van belang hoe de Verenigde Staten met deze segregatie omgaat. Dat er in de VS veel onderzoek naar is gedaan is dan ook logisch.

Discriminatie op de arbeidsmarkt is een veel voorkomende verschijnsel als we de vele media berichten mogen geloven, zowel in Nederland als in de Verenigde Staten. Maar discriminatie op de huizenmarkt en de gevolgen er van is nog een relatief onbekend onderwerp als we Nederland vergelijken met de Verenigde Staten. In de Verenigde Staten zijn er in de afgelopen twee decennia al vele onderzoeken gedaan naar de kloof tussen de 'witte' en 'zwarte' bevolking op de arbeidsmarkt. De resultaten hiervan komen dan ook overeen met resultaten van onderzoeken tussen de twee rassen op verschillende andere markten, zo ook de huizenmarkt (Long & Caudill, 1992).

Discriminatie

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen twee vormen discriminatie. De eerst hiervan is de smaak gebaseerde discriminatie, deze zogenaamde 'racial bias' heeft te maken met dat bijvoorbeeld de etniciteit van een persoon directe invloed heeft op de behandeling van deze persoon, door bijvoorbeeld een makelaar. Het inkomen van een persoon heeft bij dit soort discriminatie geen invloed op de keuze voor of tegen deze persoon, maar is puur gebaseerd op voorkeuren aan de hand van bijvoorbeeld de etniciteit (Bosch, Carnero, & Farré, 2010).

De andere is de statistische discriminatie, wat inhoudt dat er vooroordelen bestaan over mensen met een bepaalde etniciteit aan de hand van statistiek. Dus bijvoorbeeld dat een kleurling vaker ontslagen wordt of dat vaker wordt aangenomen dat zij de hypotheek niet zouden kunnen betalen. Er is een onzekerheid over de kandidaat wat berust op statistische feiten over de groep waar de kandidaat toe behoort (Choi, Ondrich, & Yinger, 2005; Bosch,

Carnero, & Farré, 2010). Dit heeft weer als gevolg dat er meer moeite en kosten moeten gemaakt worden om bijvoorbeeld een hypotheek te verkrijgen. Dit kan er voor zorgen dat de prijzen waarmee huizen beschikbaar zijn voor etnische minderheidsgroepen verschilt met de prijzen waarmee huizen beschikbaar zijn voor de autochtone bevolking.

Geografische ligging, transportkosten en de invloed hiervan op prijzen en op de arbeidsmarkt zijn een steeds groter wordende onderdeel van de economie en de wereld waar we nu in leven. John Kain was een onderzoeker die zich vooral richtte op de kansen van etnische minderheden, ligging van getto's en de invloed op kansen voor de arbeidsmarkt. Kain wordt dan ook door vele economen gezien als de grondlegger voor het onderzoeken van de kansen van etnische minderheden in Amerikaanse steden (Glaeser, Hanushek, & Quigley, 2004). Door een aantal van zijn vindingen uit te lichten en hoe zijn conclusies hebben bijgedragen tot nieuwe inzichten wat betreft de kansen van etnische minderheden in Amerikaanse steden zal er een meer duidelijke beeld ontstaan over de situatie in de VS.

In zijn paper deed Kain (1968) onderzoek naar de relatie tussen segregatie van Afro-Amerikanen en de distributie van arbeid van diezelfde bevolking in Amerikaanse steden. Zijn onderzoek richtte zich op twee steden, Detroit en Chicago. De aanleiding voor dit onderzoek was dat segregatie van de Afro-Amerikaanse bevolking nog meer zou leiden tot mindere kansen voor deze etnische ras op de arbeidsmarkt. Dit omdat zij al te kampen zouden hebben met discriminatie en hoge percentages laag opgeleiden. De keuze voor Detroit en Chicago waren niet moeilijk, omdat de Afro-Amerikanen in deze steden het meest waren gesegregeerd.

Om zijn hypothesen te testen gebruikte Kain (1968) data van de *Detroit Area Traffic Study* uit 1952 en de *Chicago Area traffic Study* uit 1956. Om de effecten van segregatie te testen op de werkgelegenheid en werkloosheid van de Afro-Amerikaanse inwoners van Detroit en Chicago, stelde hij een aantal hypothesen op. Er moet hier rekening mee gehouden worden dat dit in een tijd was zonder internet. De hypothesen kwamen er op neer dat de afstanden als gevolg van segregatie, de kansen van Afro-Amerikanen om zowel de banen te bereiken als het vergaren van kennis over de banen moeilijker maakte. Daarnaast speelde voor de werkgevers in zowel Afro-Amerikaanse buurten als de 'witte' buurten dat zij door hun klanten er van beschuldigt kunnen worden dat ze de 'ongewenste' etnische groeperingen naar hun buurten haalden. Aan de hand van een regressie analyse concludeerde Kain (1968) dat discriminatie die leidt tot segregatie van de Afro-Amerikanen de locatie bepaalde waar deze mensen kwamen te werken. Maar merkte hij hierbij op dat als het bewijs van discriminatie op de huizenmarkt niet wordt aangenomen, kon het ook betekenen dat juist de werkplekken van Afro-Amerikanen zorgt voor de ligging van hun woonplekken.

Om meer duidelijkheid te scheppen onderzocht hij hoe het zat met de vertegenwoordiging van de 'witte' en 'zwarte' werknemers op basis van functie en vakgebied. Hier voorafgaand

merkte hij op dat Afro-Amerikanen over het algemeen minder opgeleid waren en dus minder 'skills' bezaten. Kain's conclusie was dat blanke Amerikanen bij banen in getto buurten het meest waren vertegenwoordigd waarbij er contact was met klanten. Dit terwijl andere functies van banen in de getto's waarbij er niet veel contact is met klanten, de Afro-Amerikanen waren oververtegenwoordigd (Kain, 1968).

Hij had met zijn onderzoek naar minderheden in de VS en wat de gevolgen waren als segregatie tussen de 'witte' en 'zwarte' bevolking verder zou toenemen, een opstap gemaakt voor verder onderzoek. Zo kwam hij met de 'Spatial Mismatch Hypothesis', deze stelde dat discriminatie op de woningmarkt leidde tot meer segregatie en dit weer gevolgen had voor de zogenaamde 'zwarte beroepsbevolking' omdat segregatie leidde tot meer afstand van Afro-Amerikaanse werknemers tot de beschikbare banen. Daarnaast begon Kain met empirisch literair onderzoek naar discriminatie tegen minderheden op de woningmarkt (Glaeser, Hanushek, & Quigley, 2004).

Het model van Kain bevat vier belangrijke elementen dat voor het vervolg van dit onderzoek goed in het achterhoofd moeten worden gehouden. Het eerste was dat de keuze naar een huis van Afro-Amerikanen werd beïnvloed door discriminatie, dit had als gevolg dat zij meer kosten moesten maken bij de aanschaf van een huis en hierdoor minder huizen bezaten. Het tweede is dat de beperkingen die ze ondervonden er voor zorgden dat zij verder woonden van de blanke bevolking en nog belangrijker; verder van de blanke werkgevers. Het derde element is dat de afstand tussen de 'zwarte' beroepsbevolking en de 'witte' werkgevers deze Afro-Amerikanen hard trof in die zin dat ze zich niet verder ontwikkelen en dus achterblijven wat betreft persoonlijke ontwikkeling. Tot slot het vierde element is dat decentralisatie van banen en functies leidt tot alleen maar meer problemen omdat hierdoor minder vat is op dit onderwerp (Glaeser, Hanushek, & Quigley, 2004).

Kain (1968) gaf met zijn bevindingen aanleiding voor meer onderzoeken naar de kansen van etnische minderheden en de gevolgen hiervan op economisch gebied. Hij laat zien dat etnisch profileren, bewust of onbewust, gevolgen heeft voor de welvaart en sociaal economische positie voor de groeperingen die dit ondervinden en wat dit vervolgens doet met kansen op zowel de arbeidsmarkt als op de woningmarkt.

In deze sectie zijn algemene patronen en bevindingen van discriminatie tegen etnische minderheden besproken op verschillende markten en is de samenhang hiervan aangetoond. Met onderzoeken van Kain en zijn bevindingen in het achterhoofd zal dit onderzoek dan ook worden voortgezet. Samen met andere en meer recentere studies naar de ontwikkeling van discriminatie op vooral de huizenmarkt in Amerikaanse steden zal er een beter beeld worden geschetst van de huidige situatie in de VS. Dit omdat in de VS het onderwerp van discriminatie op de woningmarkt het meest actueel is en hierdoor veel onderzoek naar is verricht. De gebruikte methoden en de hieruit volgende resultaten zullen als

vergelijkingsmateriaal dienen voor het vervolg van dit onderzoek. De volgende sectie zal ingaan op meer specifieke vormen van discriminatie op de woningmarkt.

Discriminatie op de woningmarkt

Dat er in de Verenigde Staten systematisch werd gediscrimineerd op de woningmarkt blijkt uit de wet die werd aangenomen in 1968, de zogenaamde Fair Housing Act. Borden als 'whites only' (alleen voor blanken) en 'colored need not apply' (kleurlingen hoeven niet te reageren) waren vanaf dien verboden en discriminatie op deze manier werd strafbaar gemaakt. Alhoewel de duidelijk zichtbare discriminatie hiermee verdween, ging het op een kleinere schaal en meer subtiele manier verder en bleef het grote invloed hebben op de kloof die ontstond tussen Afro-Amerikanen en blanken in de vorm van ruimtelijke scheiding (Yinger, 1986). Dit laat de noodzaak van onderzoek naar dit onderwerp in de Verenigde Staten dan ook weer goed zien.

De 'Spatial Mismatch Hypothesis' gaf aanleiding voor meer onderzoek op het gebied van discriminatie op de woningmarkt en de gevolgen hiervan. Er volgden nog vele onderzoeken die de door Kain opgestelde SMH testten en beoordeelden (Ihlanfeldt & Sjoquist, 1998). Het gebruik van de zogenaamde 'Fair Housing Audit' wordt door menig onderzoeker gezien als de meest betrouwbare methode en wordt vaak ingezet om discriminatie op de woningmarkt op te sporen. Discriminatie op de woningmarkt houdt in dat een persoon een ongelijke behandeling ondervindt op basis van de etnische minderheid tot waar deze persoon toe behoort. Bij de 'Fair housing audit' worden twee kandidaat huurders aan elkaar gekoppeld, met zoveel mogelijk identieke economische en familie achtergronden waarbij ze alleen verschillen in etniciteit, om zo verschillen in behandeling toe te kunnen rekenen aan de etnische achtergrond (Ondrich, Ross, & Yinger, 2000).

Massey en Lundy (2001) stelden met hun onderzoek in 2001 dan ook vast dat om er achter te komen of nog steeds, weliswaar op een meer subtiele manier, discriminatie plaats vindt, onderzoek moest gedaan worden tussen blanken en Afro-Amerikanen die leven onder dezelfde sociale en economische omstandigheden. Bij eerdere studies over discriminatie in de huizenmarkt tegen de 'zwarte' bevolking van de VS is naast dat de uitkomsten weliswaar concludeerden dat er inderdaad sprake is van discriminatie en dit ook werd aangenomen in de rechtbank, ook het één en ander kritiek geleverd. De kritiek had te maken met dat deze studies te veel bezig waren met 'ongelijke behandeling'. Dit kon namelijk dubbelzinnig zijn in die zin dat de oorzaken van ongelijke behandeling tussen personen erg moeilijk is om te vergelijken, wat volgens de onderzoekers zorgt voor versturende effecten in het onderzoek (Massey & Lundy, 2001).

Voorafgaand aan hun onderzoek stelden Massey en Lundy (2001) nog twee grote zwakheden vast waar eerdere onderzoeken over discriminatie op de woningmarkt vaak mee

kampten. Het eerste was dat eerdere onderzoeken zich vooral richtten op grote verhuurders zoals huisbazen aangesloten bij de grotere wooncorporaties, terwijl volgens de onderzoekers discriminatie vooral plaats vindt bij de kleinere huisbazen. Het tweede grote zwakke punt was dat onderzoek vooral was gedaan waarbij er persoonlijk contact is tussen verkoper en koper (of huurder en verhuurder). Volgens hun hypothese vindt de discriminatie dan ook al plaats voor dat er persoonlijk contact is, dus al over de telefoon.

Om deze redenen deden zij dan ook onderzoek op basis van het eerste telefonische contact. Met een hypothese dat de discriminatie plaats vindt voordat de huisbaas en de klant elkaar in levende lijf ontmoetten ontworpen zij een model om na te gaan of er daadwerkelijk discriminatie was op de huizenmarkt in de Amerikaanse stad Philadelphia. Het enige wat er voor nodig was, was een script, proefpersonen die de accenten van 'black English' konden uitvoeren, proefpersonen met een zogenaamde 'blanke accent' en kranten met advertenties voor woningen. Volgens de onderzoekers is sprake van discriminatie wanneer de verhuurder door heeft dat het met een 'zwarte' kandidaat te maken heeft en deze aan de telefoon te horen krijgt 'het huis is al verhuurd' (Massey & Lundy, 2001).

Door sociale klasse, ras en geslacht als controle variabele toe te voegen kon het onderzoek, rekening houdend met deze factoren, worden uitgevoerd. De resultaten volgden uit een multiple regressie analyse. De testresultaten werden opgedeeld in zes categorieën en bestonden uit of de kandidaten daadwerkelijk met een verhuurder in contact konden komen, of de woning beschikbaar was, of de kandidaat meteen toegang kreeg tot informatie, en zo ja of er vergoeding werd gevraagd voor deze informatie en tot slot of de kredietwaardigheid van de kandidaat werd betwijfeld (Massey & Lundy, 2001).

De resultaten die voortkwamen uit het statistisch onderzoek waren dat er ook daadwerkelijk sprake was van op telefoongesprekken gebaseerde discriminatie. Volgens de onderzoekers was het dat Afro-Amerikanen in vergelijking met de zogenaamde blanke burger minder in contact kwamen met de verhuurder, minder kregen te weten over de beschikbaarheid, vaker met aanvraagkosten te maken kregen en kredietwaardigheid vaker als een eventuele barrière werd vernoemd. Uit het onderzoek kwam naar voren dat de moeite om aanspraak te maken op een woning verergerde met geslacht en ras. Dit hield in dat de zwarte vrouw uit de lagere klasse het meeste moeite en tijd moest insteken om aanspraak te maken op een woning. De onderzoekers concludeerden hiermee dat in een tijd met communicatie middelen zoals de telefoon, discriminatie op de woningmarkt tegenover de Afro-Amerikanen er niet minder op was geworden (Massey & Lundy, 2001).

Het opzet van dit onderzoek is dan ook een goede voor vervolgonderzoeken omdat het niet een complex onderzoek is maar toch een zekere vorm van discriminatie weet op te sporen. Hieraan moet wel toegevoegd worden dat dit om een onderzoek gaat dat zich heeft gericht op één bepaalde stad en hierdoor dus niet hoeft te gelden voor de rest van de Verenigde

Staten. Maar met de methoden en technieken is discriminatie op de woningmarkt makkelijk en duidelijk aan te tonen. Een aanmerking die hier bij gemaakt moet worden is dat er als referentie wel de witte middenklasse is genomen maar geen sprake was van een witte lagere klasse als referentiegroep en is dit bij vervolgonderzoeken wel gewenst om tot beter geldige resultaten te komen.

De situatie voor Afro-Amerikanen op woningmarkt is volgens Zhao et al. (2005) sinds het jaar 1989 vergeleken met het jaar 2000 verbeterd ondanks dat discriminatie nog steeds sterk aanwezig is. Dit werd onderzocht aan de hand van de *2000 Housing Discrimination Study* en zo was het vergeleken met 1989 mogelijk om te corrigeren voor nog eventuele verschillen tussen de kandidaat huurders. De onderzoekers onderscheidden hier de oorzaken van discriminatie (smaak gebaseerde en statistische discriminatie). Door verhuurders met een Afro-Amerikaanse achtergrond te vergelijken met de 'witte' verhuurder en te corrigeren voor in welke buurten de huizen waren gelegen werd meer duidelijk over de oorzaken van discriminatie. Door discriminatie te vergelijken voor verhuurders die het internet gebruiken en andere verhuurders kon er meer gezegd worden over smaak gebaseerde discriminatie omdat verhuurders op internet minder bleken te discrimineren. Een ander feit dat zich voordeed was dat met de toename van de leeftijd van de verhuurders de discriminatie verminderde. Dit duidde volgens de onderzoekers eveneens op smaak gebaseerde discriminatie (Zhao, Ondrich, & Yinger, 2005).

Een studie uit Europa onderzocht hoe het zat wanneer er door de huurder van een etnische minderheid de volle informatie werd volstrekt en of dit de kans op een huis veranderde. Dit was eveneens een manier om te onderzoeken of discriminatie statistisch of smaakgebaseerd was. De conclusies waren dan ook dat er niet veel veranderde voor de aanvrager met een buitenlandse achternaam wanneer zij volledige informatie over zichzelf gaven in vergelijking met wanneer zij dit niet deden (Ahmed, Andersson, & Hammarstedt, 2010). Dit onderzoek was dan ook een voorbeeld uit Zweden met sterke aanwijzingen voor smaak gebaseerde discriminatie.

In de Verenigde Staten is het onderwerp van systematische discriminatie op de arbeidsmarkt, de woningmarkt en andere sociale gelegenheden dan ook een belangrijk en zwaar wegend onderwerp binnen de politieke agenda waar de dag van vandaag nog veel aandacht voor is. Zo zijn er op dit gebied vele enquêtes geweest waarop de ervaring van etnische minderheden met discriminatie zijn ondervraagd. Veel van deze onderzoeken op basis van enquêtes concludeerden dat etnische minderheden zich systematisch gediscrimineerd voelden in de diverse sociale gelegenheden. Nog opmerkelijker dat ze zich niet minder gediscrimineerd voelen naar mate men zich bevindt in een sociaal hogere klasse, integendeel, dit minimaal gelijk blijft of zelfs verergert (Pager & Shepherd, 2008).

In dit onderdeel zijn algemene vormen van discriminatie besproken en hoe onderzoeken op verschillende manieren discriminatie op woningmarkten hebben willen aantonen. Het volgende onderdeel zal meer ingaan op specifieke manieren om discriminatie te meten om zo de oorzaken te kunnen achterhalen en meer te kunnen vertellen over de gevolgen voor de woningmarkt.

Metten van de discriminatie

In de komende deel van dit hoofdstuk zal gekeken worden hoe en onder welke omstandigheden discriminatie is gemeten over de wereld. Om discriminatie op de woningmarkt aan te kunnen pakken en te bestrijden is het belangrijk om te onderscheiden onder welke omstandigheden de discriminatie voorkomt en de wat de oorzaken zijn. De vraag luidt of de oorzaken van discriminatie liggen bij smaak gebaseerde discriminatie of de statistische discriminatie. Voor dit onderzoek is het ook relevant hoe er onderzoek gedaan is naar de gevolgen met betrekking tot sociaal maatschappelijk opzicht en de daarbij negatieve economische uitkomsten. Op dit gebied is in de Verenigde Staten dan ook genoeg onderzoek naar te vinden. Waarbij de vraag is of discriminatie tegenover etnische minderheden op de huizenmarkt heeft geleid tot meer segregatie tussen verschillende bevolkingsgroepen met alle negatieve gevolgen van dien.

Choi et al. (2005) deden onderzoek aan de hand van de data verkregen uit de *2000 Housing Discrimination Study* en proberen de verschillende oorzaken van discriminatie op de woningmarkt te onderscheiden. Het onderscheid tussen smaak gebaseerde en statistische discriminatie kan worden gemaakt door onderzoek te verrichten met potentiële huurders uit verschillende inkomensgroepen (laag, midden, hoog), huurders en verhuurders van verschillende etniciteiten en huizen gelegen in geheel witte buurten en buurten met etnische minderheden. Door te vergelijken hoe bemiddelaars van verschillende etniciteiten zich gedragen ten op zichte van de verschillende inkomensgroepen kunnen de hypothesen van smaak gebaseerde en statistische discriminatie worden onderzocht. Zo was te zien dat minderheden met midden- en hoge inkomens nog steeds discriminatie ondervonden bij het reageren op huizen gelegen in de 'witte' buurten wat volgens de onderzoekers duidde op smaak gebaseerde discriminatie (Choi, Ondrich, & Yinger, 2005).

Bij het onderzoek van Ondrich et al. (2003) waren er sterke bewijzen voor statistische discriminatie. Uit de resultaten kwam naar voren dat de bemiddelaar ofwel makelaar minder inspanning deed bij Afro-Amerikanen maar wel bij de blanke kopers naarmate de vraagprijs van een huis steeg. Wanneer de prijs van het huis wel onder de vraagprijs ging zitten zagen de onderzoekers dat ook bij Afro-Amerikanen de inspanningen om het huis te verkopen bij de makelaren wel steeg (Ondrich, Ross, & Yinger, 2003). Deze bevindingen waren sterke aanwijzingen voor oorzaken die liggen bij statistische discriminatie.

Een andere grote vraagstuk is of in buurten met een oververtegenwoordiging van etnische minderheden huizenprijzen daadwerkelijk verschillen met buurten waar het grootste gedeelte van de inwoners van autochtone afkomst is. Dit zou namelijk een verstoring van het economische evenwicht tot gevolg kunnen hebben wat op z'n beurt weer kan leiden tot welvaartsverlies voor deze etnische minderheden. Dat de verschillen in segregatie tussen de 'zwarte' en 'witte' bevolking niet te verklaren is door de gemiddeld lagere inkomens van de 'zwarte' bevolking of door andere sociaal economische invloeden is door menig onderzoeker vastgesteld. De meeste onderzoekers concludeerden hiermee dat de prijzen waarop huizen worden aangeboden dan wel moeten verschillen bij de verschillende etnische groeperingen (King & Mieszkowski, 1973). Hierom zijn onderzoeken meer gericht op verschillen in prijzen tussen gelijkwaardige onderkomens. Door aan te tonen dat er sprake is van prijsdiscriminatie op basis van afkomst kan worden onderzocht of dit leidt tot meer segregatie tussen verschillende bevolkingen binnen een land.

Kain en Quigley (1972) kaartten in hun onderzoek dan ook meteen aan over de toeslagen die werden betaald door niet-blanken om aan een huis te komen. In hun onderzoek hier naar ontdekten ze dat in St. Louis, Missouri in de Verenigde Staten een zogenaamde 'discriminatie premie' van 7 procent bestond. Eveneens benadrukten de onderzoekers dat met de gevolgen van discriminatie op de woningmarkt in die tijd door verschillende onderzoeken te weinig rekening mee is gehouden (Kain & Quigley, 1972). Zo werd er door eerdere studies te weinig rekening gehouden met wat de consequenties van discriminatie waren voor de consumptie van de Afro-Amerikanen met betrekking tot koopwoningen. Ze merken hierbij op dat er genoeg bewijzen zijn van onderzoek naar de grotere moeite die Afro-Amerikanen moeten leveren om huizen buiten de getto te kunnen aanschaffen en benadrukken hiermee de essentie voor onderzoeken naar de gevolgen van prijsdiscriminatie.

Empirische bevindingen

In dit deel zullen meer specifieke onderzoeken en waar deze in resulteerden worden uitgelicht. Afro-Amerikanen bezitten minder huizen dan de blanken in het land. Door middel van een regressie analyse werd dit in St. Louise onderzocht. De kans dat een Afro-Amerikaan een huis zal kopen is veel kleiner, rekening gehouden met de verschillen in sociaaleconomische status (Kain & Quigley, 1972).

Waar dit mee te maken heeft hadden de onderzoekers drie mogelijke verklaringen voor. De eerste hier van was de verschillende smaak van de twee etnische groepen. Een tweede mogelijke verklaring had te maken met verschillen in de vermogens. Een andere en laatste verklaring zagen de onderzoekers in discriminatie op de huizenmarkt. Deze discriminatie kon te maken hebben met simpele prijsdiscriminatie of grofweg uitsluiting van Afro-Amerikanen van de markt voor koopwoningen.

Door op deze inductieve manier onderzoek te gaan doen wilden Kain en Quigley (1972) zorgen voor meer duidelijkheid over de posities van Afro-Amerikanen in de VS. Op deze manier moest duidelijk worden of Afro-Amerikanen er zelf voor kiezen om gesegregeerd te leven of dat ze op een grote schaal worden uitgesloten van het aanbod koopwoningen.

Volgens Kain en Quigley zijn de verschillen in smaak niet een verklaring voor het willen bezitten van een huis en zegt het niet eerder bezitten van huizen onder Afro-Amerikanen niets over het nu willen bezitten van een huis (Kain & Quigley, 1972). Hieruit concluderen ze dan ook dat uitsluiting van het aanbod van koopwoningen de meest plausibele verklaring is voor het feit dat Afro-Amerikanen minder huizenbezitters zijn dan de blanke bevolking. Met het uitsluiten van het aanbod wordt hiermee prijsdiscriminatie bedoelt of op een onterechte manier afgewezen worden bij een hypotheekaanvraag.

Om deze bevindingen te steunen deden ze onderzoek naar de verwachte bezit van huizen en daadwerkelijke bezit van huizen onder Afro-Amerikanen (Kain & Quigley, 1972). Aan de hand van een sample van 1185 huishoudens in St. Louis (401 Afro-Amerikaanse en 784 blanke) werd de kans op huisbezit geschat. Door een regressie analyse uit te voeren werd aan de hand van een aantal sociaaleconomische kenmerken als de onafhankelijke variabele de kans om huisbezitter te zijn geschat. Door rekening te houden met verschillen in de levenscyclus, inkomen, opleiding en arbeidsstatus kon met behulp van de coëfficiënt van de dummy variabele voor ras (1= Afro-Amerikaan, 0=Blank), de kans dat een Afro-Amerikaan een huis bezit, worden vergeleken met de kans om huisbezitter te zijn in het geval ze blank zouden geweest zijn. Naar aanleiding van de resultaten van dit onderzoek werden soortgelijke onderzoeken verricht voor de grote steden in de Verenigde Staten.

De resultaten kwamen dan ook overeen met de verwachtingen van de onderzoekers. Zo was te zien dat in Los Angeles de verschillen tussen het werkelijk bezitten van een huis en verwachte bezitting niet heel groot waren, terwijl in Chicago, waar de getto's vooral uit zogenaamde meergezinshuizen bestaan, het verschil tussen werkelijk en verwachte bezit van een huis veel groter was. Hiermee werd dan ook geconcludeerd dat Afro-Amerikanen wel daadwerkelijk te kampen hebben met een beperking op het aanbod van bepaalde soorten koopwoningen (Kain & Quigley, 1972).

Er wordt door de onderzoekers dan ook gesteld als deze vorm van discriminatie zal door blijven gaan, de Afro-Amerikaanse bevolking achter zal blijven wat betreft kapitaalaccumulatie in vergelijking met de blanke bevolking en dit dus verlies van welvaart zal blijven opleveren. Natuurlijk is dit onderzoek al relatief oud en zijn de resultaten dan ook niet al te verrassend voor de VS met de toen recent ingevoerde Fair Housing Act. Desondanks toonden Kain en Quigley (1972) hiermee wel de positie van de Afro-

Amerikaanse bevolking aan op dat moment. Ze bewezen hier ook mee dat een uitsluiting van het aanbod van huizen wel degelijk grote gevolgen kan hebben voor de toekomst.

Waar Kain en Quigley (1972) te weinig rekening mee hielden in hun onderzoek was de afkomst van de bewoner van de te koop staande huis (King & Mieszkowski, 1973). Naast de samenstelling van de buurt hielden King en Mieszkowski (1973) met hun onderzoek hier wel rekening mee. Alhoewel hun onderzoek alleen richtte op New Haven, Connecticut, stelden ze vast dat het representatief was voor andere steden met een grote instroom van Afro-Amerikaanse immigratie. Uit hun onderzoek concludeerden ze dan ook dat er wel degelijk prijsverschillen bestaan op basis van ras. Dit had volgens de onderzoekers te maken met dat blanken een voorkeur hebben om in 'witte' buurten te wonen. Dit zorgde er voor dat de Afro-Amerikaanse bevolking als het ware wordt verdreven uit deze buurten en ontstaat er op deze manier een deelmarkt voor Afro-Amerikanen. De deelmarkt voor de Afro-Amerikanen zorgt er voor dat de kosten voor het aanschaffen van een huis omhoog gaan (King & Mieszkowski, 1973).

Naast dit werd onderzocht wat de prijsverschillen waren tussen geheel 'witte' buurten, buurten op de grens tussen de 'zwarte' en 'witte' buurten (met bewoners van blanke en Afro-Amerikaanse afkomst) en geheel 'zwarte' buurten (King & Mieszkowski, 1973). In de resultaten kwam naar voren dat er wel daadwerkelijk sprake is van prijsdiscriminatie. Dit omdat een Afro-Amerikaan meer betaalde voor zijn huis in een gemengde buurt, namelijk hetzelfde als wat een blanke betaalde in de geheel blanke buurten, terwijl een blanke persoon in een gemengde buurt minder betaalde dan die zou doen in een geheel blanke buurt. Deze bevindingen bevestigden, en waren dan ook een verlenging, van het onderzoek van Kain en Quigley (1972).

Dat Afro-Amerikanen meer kunnen betalen voor hun onderkomen is hier mee wel genoeg bewijs voor getoond. In de studie van Kain en Quigley (1972) werd een toeslag van 7 procent vastgesteld. In de studie van Mieszkowski en King (1973), dat vergeleken met de blanke man, de donkere man een toeslag van 7,5 procent betaald en de donkere vrouw maar liefst 16 procent. Toch zijn er ook studies uit dezelfde tijd die lieten zien dat de Afro-Amerikaanse bevolking minder betaalde voor huizen na een aanpassing voor de kwaliteit van de huizen (Follain & Malpezzi, 1981). Een studie van Daniels (1975), gepubliceerd in de *Journal of Urban Economics*, concludeerde prijsstijgingen ten gevolge van een vraagoverschot. Dit omdat blanken een voorkeur hebben voor de 'witte' buurten en hier op deze manier een toeslag voor betalen.

Follain en Malpezzi (1981) gingen dit ook onderzoeken maar met een iets andere onderzoeksmethode dan hiervoor was gebruikt. Omdat er voor de verschillen in prijs, naast de assumptie dat inderdaad de blanke bevolking een voorkeur hebben voor de zogenaamde 'witte' buurten, het ook kan liggen aan andere factoren die voor verstoring van het

evenwicht in de woningmarkt zorgen. Een verklaring voor het verstoorde evenwicht zou dan volgens de onderzoekers te kunnen maken hebben met dat huizen van Afro-Amerikanen van mindere kwaliteit zijn, dit door verschillen in de inkomens van blanken en Afro-Amerikanen.

Om deze hypothese goed te kunnen onderzoeken gebruikten de onderzoekers een methode die in eerdere studies nog niet voor kwam. Ze maakten namelijk gebruik van de hedonische-prijsmethode. Met een hedonische regressie kan er namelijk iets over de prijs worden gezegd, waarbij karakteristieken die zorgen voor een kwaliteitsverandering worden verlicht. Het is de onderzoekers dan ook gelukt om de verschillen in kwaliteit van huizen, door verschillen in inkomens van Afro-Amerikanen en blanken, te standaardiseren. Hiermee sloten de bevindingen van Follain en Malpezzi (1981) dan ook aan bij die van Daniels (1975), namelijk dat blanken wel degelijk een voorkeur hebben voor de 'witte buurten' en dit een vraagoverschot tot gevolg heeft wat zorgt voor de verstoring van het economisch evenwicht.

Een andere studie die onderzoek deed naar aanleiding van studies die lieten zien dat, zowel in de VS als in Europa, sprake is van discriminatie tegenover etnische minderheden in de vorm van afsluiting van het aanbod, is die van Ahmed en Hammarstedt (2008). De onderzoekers meenden dat andere studies, zoals het onderzoek van Massey en Lundy (2001) op basis van telefoongesprekken, wat overigens voor die tijd al voor nieuwe inzichten zorgde dankzij de nieuwe beschikbare technologie, tekortkomingen hadden (Ahmed & Hammarstedt, 2008).

Onderzoeken gedaan aan de hand van telefoongesprekken zorgen namelijk voor een zekere bias, oftewel versturende effecten (Ahmed & Hammarstedt, 2008). Volgens de onderzoekers moesten alle kandidaten die onderdeel zijn van het onderzoek identiek zijn, dus ook voor de accenten van de kandidaten. Een ander tekortkoming van eerdere studies is volgens de onderzoekers dat de ingehuurde fictieve kandidaten, doordat ze geïnformeerd zijn over het onderzoek, een intrinsieke motivatie kunnen hebben.

Om deze versturende effecten weg te halen werd hun onderzoek dan ook gedaan aan de hand van een veldexperiment op het internet (Ahmed & Hammarstedt, 2008). Dit maakte het mogelijk om schriftelijke aanvragen te doen en zo de zwakheden van eerdere studies weg te halen. De hypothese was dat op de Zweedse huizenmarkt een kandidaat met de naam Mohammed minder kans maakte op een huis dan een kandidaat met een ouderwets en welbekende Zweedse naam. Voor het experiment werden, net als bij de studie van Massey en Lundy (2001), verschillende fictieve karakters opgesteld. Het enige verschil in de schriftelijke aanvragen waren de verschillen in voor- en achternaam maar voor de rest aan inhoud identiek (typische Zweeds en typisch Arabisch).

De resultaten van het onderzoek waren dat van de 500 aanvragen van elk van de fictieve personen de Zweedse vrouw en man achtereenvolgens 56 en 46 procent een telefoontje

terugkregen. Waarbij dit voor de Arabisch man op 21 procent lag (Ahmed & Hammarstedt, 2008). Alhoewel dit onderzoek wederom niet kan aantonen dat er sprake discriminatie in die zien dat iemand puur door zijn herkomst wordt beperkt in het verkrijgen van een huis laten deze cijfers wel een grote kloof zien.

Naast dat dit onderzoek bepaalde tekortkomingen van onderzoeken aan de hand van telefoongesprekken wel wegneemt, heeft het ook noemenswaardige tekortkomingen. Een tekortkoming is dan ook dat de huisbazen zelf niet te observeren zijn. Hiermee is dus de motivatie om een bepaald persoon af te keuren, of niet terug te bellen, niet te onderzoeken. Daarnaast, een groter tekortkoming, is dat er onderzoek is gedaan naar alleen advertenties op internet en niet naar advertenties van andere kanalen zoals kranten en sociale netwerken. Het zou namelijk zo kunnen zijn dat iemand met een Arabisch achtergrond niet veelvuldig aanvragen doet via het internet.

Door deze tekortkomingen zeggen de resultaten van dit onderzoek dan ook wederom niets over een collectieve vorm van discriminatie onder eigenaren en zeker niks over de impact voor de Zweedse particuliere huursector. Wel bevestigt het de theorieën over de meer oncontroleerbare en indirecte vormen van discriminatie op de huizenmarkten en laat zien dat in Europa discriminatie bij zoektochten naar woningen over het internet op deze manier wel kan voorkomen. Dus sociale en economische uitsluiting op basis van ras is hier uiteraard niet mee vast te stellen. Dit betekent niet dat de gevonden cijfers kunnen genegeerd worden en geeft dit onderzoek dan ook aanleiding voor verder onderzoek in Zweden en andere Europese immigratielanden.

In België is onderzoek gedaan met betrekking tot etnische minderheden met een Arabisch klinkende naam (zoals vaak het geval bij Turken en Marokkanen). Bij een onderzoek uit 2013 is gekeken of en in welke mate mensen met een Arabisch klinkende naam te maken krijgen met discriminatie op de woningmarkt voor particuliere huurwoningen, van zowel direct de huisbaas als via de vastgoedmakelaar (Van der Bracht & Van de Putte, 2013). Door middel van telefoongesprekken werden op de beschikbare woningen gereageerd door fictieve huurkandidaten met Arabisch klinkende namen. De resultaten van dit onderzoeken waren dan ook dat eerste en tweede generatie migranten uit België wel degelijk voor een behoorlijk deel werden beperkt in hun zoektocht naar huurwoningen in de particuliere sector.

Daarnaast is er gekeken of discriminatie vaker voorkomt naargelang er meer etnische minderheden wonen in de buurt waar de beschikbare woning is gelegen. De conclusie hier was dat de discriminatie maar liefst dubbel zo hoog was voor buurten waar niet veel migranten wonen vergeleken met buurten met relatief veel migranten (Van der Bracht & Van de Putte, 2013). Zo is er ook een Belgisch onderzoek uit 2014 dat niet alleen onderzoek deed op basis van telefoongesprekken, maar ook benadering via mail en eveneens

persoonlijk contact met vastgoedmakelaars op de Belgische private huurmarkt. Een onderzoek met een uitgebreide onderzoeksopzet als deze bestaat opmerkelijk genoeg nog niet voor de Nederlandse particuliere huurmarkt (Van den Broeck & Heylen, 2014).

De omstandigheden waarin discriminatie op de woningmarkt voorkomt

Met onderzoeken die resulteren in dat zowel blanken als Afro-Amerikanen een toeslag betalen voor dezelfde huizen kan er gesteld worden dat de oorzaken hiervan van invloed zijn op de verstoring van het evenwicht in de huizenmarkt. Dat dit gevolgen heeft voor de welvaart in het land spreekt hiermee voor zich. Dat discriminatie leidt tot een welvaartsverlies voor consumenten benadrukte Yinger (1997) nog eens door een model te ontwikkelen waarmee het welvaartsverlies te berekenen was (in geldtermen).

Afro-Amerikanen bezitten minder huizen en hiermee een lagere geaggregeerde welvaart. De ratio waarin Afro-Amerikanen huizen bezitten (koophuis) en de waarden van die huizen word dan ook verwacht laag te zullen blijven zolang ras gerelateerde zaken op het gebied van inkomen, huwelijk en andere factoren dat van invloed zijn op het bezitten van een huis, nadelig zullen blijven uitpakken voor Afro-Amerikanen (Long & Caudill, 1992). Door de jaren heen is het huizenbezit onder Afro-Amerikanen wel gestegen, zelfs tot een hoogte waarin de totale getrouwde koppels van Afro-Amerikaanse afkomst bijna evenveel huizen bezitten als de blanke getrouwde koppels (Long & Caudill, 1992). Een verklaring voor de daling van deze kloof is dan ook de controle die de overheid heeft gedaan op kredietverstrekende instituties.

Toch blijft het zo dat door de jaren zeventig en tachtig, waar de data van Long en Caudill (1992) uit afkomstig zijn, de waardes van de huizen van Afro-Amerikanen nog wel een behoorlijke kloof laten zien. De verklaring hiervoor is dan ook dat het veel lastiger is om de minder openlijke en de meer subtiele discriminatie op te sporen (Long & Caudill, 1992). Wel is het zo dat als de blanke bevolking inderdaad toleranter wordt om in de 'zwarte' buurten te gaan wonen en de inkomens en lonen van de Afro-Amerikanen relatief gezien blijven stijgen, de prijsverschillen hiermee kunnen komen te verdwijnen. Wel benadrukken Long en Caudill (1992) dat dit proces veel tijd zal vergen.

Maar we kunnen niet met zekerheid zeggen dat blanken inderdaad, als we er vanuit gaan dat er daadwerkelijk een afkeer is om in buurten te wonen met relatief veel Afro-Amerikanen, meer tolerant zullen worden. Dan is er ook nog de kant van de Afro-Amerikanen, want zitten die wel te wachten om te integreren. Onderzoek van Clark (1992) benadrukt dan ook dat bepaalde etnische minderheden een voorkeur hebben om in een buurt te wonen met een oververtegenwoordiging van de eigen etniciteit. Volgens Clark zijn dan ook de Afro-Amerikanen die het meest een voorkeur hebben voor homogeniteit en dus een voorkeur hebben voor het leven tussen de eigen etniciteit.

De conclusie dat de waarden van huizen inderdaad reageren op de rassen samenstelling is door menig sociaal onderzoek al vastgesteld en dat in de Verenigde Staten mensen de voorkeur hebben om niet naast Afro-Amerikanen te wonen ook (Harris, 1999). Toch zijn de voorkeuren van en voor een bepaalde buurt niet puur gebaseerd op de rassen samenstelling van de wijk, dus op pure discriminatie, maar heeft het meer te maken met het feit dat men graag buren heeft die goed opgeleid zijn. Er wordt in de VS dan ook verondersteld dat blanken vaker goed opgeleid zijn dan de Afro-Amerikanen, een vorm van statistische discriminatie (Harris, 1999).

Harris (1999) benadrukt dan ook dat in eerdere studies te veel gewicht is toegerekend aan de samenstelling van buurten puur gebaseerd op ras en dat niet ras gerelateerde zaken, zoals opleidingsniveau, te veel opwaarts bevooroordeeld zijn. Toch neemt dit niet weg dat er wel degelijk sprake is van een welvaartsverlies in de Verenigde Staten als gevolg van segregatie. Harris (1999) zelf benadrukt dan ook de essentie van het beleid gericht op integratie.

Door de jaren heen is in de Verenigde Staten sinds de jaren 1960 veel vooruitgang geboekt met het bestrijden van discriminatie op zowel de woningmarkt als op de arbeidsmarkt. Door verschillende studies met elkaar te vergelijken, concludeerden de onderzoekers Pager en Shephard (2008) dat de impact van discriminatie op verschillende markten niet onderschat mag worden. Dit heeft vooral te maken met de verborgen, indirecte en ophopende karakter van de effecten van discriminatie (Pager & Shepherd, 2008). Bij hun onderzoek beperken ze zich niet alleen op de huizenmarkt, maar vergelijken het met studies uit de arbeidsmarkt, kredietmarkt en de consumentenmarkt op zich. Dit maakte hun onderzoek dan ook zeer relevant op het gebied van discriminatie en de impact op sociale en economische ongelijkheden.

Met de Amerikaanse onderzoeken die hier zijn uitgelicht is de grote essentie voor het onderzoek hiernaar in de Verenigde Staten aangetoond. De situatie in de Verenigde Staten is dan waarschijnlijk ook in vergelijking tot Nederland een extreme vorm. In die zin dat het slavenverleden een grote rol speelt bij de huidige situatie tussen Afro-Amerikanen en de zogenaamde blanke bevolking. Dit neemt niet weg dat discriminatie, in al zijn vormen, niet op deze manier kan voorkomen in Europa.

Wat ontbreekt bij de onderzoeken uit Europa is onderscheid in de oorzaken van discriminatie, dus of sprake is van smaak gebaseerde of statistische discriminatie. Door dit te achterhalen kan namelijk meer gezegd worden wat de gevolgen zijn en onder welke omstandigheden de discriminatie voorkomt. Bij smaak gebaseerde discriminatie kan het zo zijn dat een makelaar namelijk rekening houdt met de voorkeuren van de huidige inwoners uit de buurt van de te koop staande huis, waardoor bepaalde etnische groeperingen worden

uitgesloten van het aanbod en segregatie wordt bevorderd. Bij sprake van statistische discriminatie is het zo dat een persoon die wordt verwacht niet aan de kosteneisen te kunnen voldoen wordt uitgesloten van bijvoorbeeld de zogenaamde 'duurdere' buurten wat zorgt dat integratie onvrijwillig plaatsvindt. Met de onderzoeken die hier zijn uitgelicht is aangetoond hoe discriminatie op woningmarkt werkt. In hoofdstuk 3 zal worden gekeken in hoeverre en in welke omstandigheden er overeenkomsten zijn in Nederland met de gevonden patronen uit hoofdstuk 2.

3. De situatie in Nederland

In hoofdstuk 2 kwam het verband tussen discriminatie en onvrijwillige segregatie naar voren. Er kwam naar voren wat discriminatie op de woningmarkt kan betekenen voor de welvaart, uitgedrukt in geldtermen, maar ook in sociaal maatschappelijk opzicht zoals kansen op de arbeidsmarkten. Er werd eveneens een onderscheid gemaakt tussen de oorzaken van discriminatie en kwam naar voren dat discriminatie in de Verenigde Staten een subtiele weg heeft gevonden met het buitensluiten van etnische minderheden van het aanbod. Zo was ook te zien dat de prijzen die etnische minderheden moesten betalen verschillen in bepaalde buurten ondanks dat woningkenmerken met elkaar overeenkwamen. In hoofdstuk 3 zal dieper worden ingegaan op de Nederlandse woningmarkt en discriminatie. Er zal onderzocht worden of de patronen uit hoofdstuk 2 ook in Nederland aantoonbaar zijn.

In Nederland behoren de Surinamers, Turken en Marokkanen tot de grootste groepen etnische minderheden. Over de Surinamers en het koloniale verleden kan ook wat gezegd worden maar desondanks kozen de Surinamers er zelf voor om naar Nederland te komen voor een betere toekomst. Door arbeidstekort in Nederland rond de jaren 70 en 80 kwamen de Turken en Marokkanen als arbeidsmigranten naar Nederland, om in eerste instantie alleen te werken. Maar de meesten bouwden hier vervolgens een leven op.

Segregatie in Nederland

De grootste groepen etnische minderheden in Nederland wonen bijna allemaal in de grotere steden. Dit zijn Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. De reden van Surinamers, Turken en Marokkanen om zich in de grote steden te vestigen heeft vooral te maken met dat in de grotere steden meer toegang was tot onderwijs en een hogere werkgelegenheid. Ondanks pogingen van de overheid het vestigingen in de grote steden te doorbreken met een zogenaamde gerichte spreidingsbeleid, bleven de minderheden naar de grote steden gaan om dichtbij familie, kennissen en vrienden te zijn. Hier bovenop kwam de geringe kans op werk buiten de grote steden en was dit vrijwillige karakter voor het vestigen in de grote steden dan ook moeilijk te doorbreken (Entzinger, 1991). Een ander verschil met de Afro-Amerikanen in de VS is bijvoorbeeld dat etnische minderheden in Nederland een voorkeur hebben om bij elkaar te zijn door geloofsovertuigingen. Zo is te zien dat Creoolse Surinamers zich vooral hebben gevestigd in Amsterdam, terwijl Hindoestaanse Surinamers zich vooral bevinden in Den Haag.

Uit een bericht van het Centraal Bureau voor de Statistiek opgesteld door Van Huis (2001) is te lezen dat er qua ruimtelijke spreiding niet veel is veranderd vergeleken met het onderzoek van Entzinger (1991). In de vier grote steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht bevinden zich namelijk achtereenvolgens nog steeds de meeste niet-westerse allochtonen. Via de zogenaamde segregatie-index is ook de spreiding van niet-westerse allochtonen

binnen de gemeentegrenzen gemeten. Uit de resultaten van het Centraal Bureau voor de Statistiek kwam naar voren dat niet-westerse allochtonen in Den Haag en Rotterdam minder gespreid wonen dan in de steden Amsterdam en Utrecht (van Huis, 2001).

Uit het onderzoek kwam ook naar voren dat in de steden Ede en Leeuwarden, steden met relatief weinig allochtonen, niet-westerse allochtonen in bepaalde buurten dicht bij elkaar wonen terwijl in andere buurten bijna geen allochtonen wonen. Zo kwam ook naar voren dat in Almere, een stad met relatief veel niet-westerse allochtonen, hier wel verspreid over de gemeente wonen (van Huis, 2001). Wat bij plekken met een oververtegenwoordiging van de Turkse en Marokkaanse gemeenschap te zien is, is een beperkte eigen infrastructuur met bijvoorbeeld een Moskee en eigen speciale voorzieningen zoals winkels (Entzinger, 1991).

Het aandeel allochtonen in Nederland groeit nog steeds. Volgens een prognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek zal het aandeel allochtonen in de Nederlandse bevolking dan ook fors toenemen, namelijk naar 5 miljoen in 2050, wat 1,8 miljoen meer is dan in 2008 het geval was (Garssen & van Duin, 2009). Door het vrijwillige karakter van de spreiding van etnische minderheden is wellicht het onderzoek naar discriminatie op de woningmarkt in Nederland vergeleken met de Verenigde Staten beperkt gebleven. Maar met een kijk op de Verenigde Staten waarbij beperking van aanbod en het ontstaan van eigen beperkte infrastructuren heeft meege dragen tot de gettovorming stelt Entzinger (1991) dan ook de essentie van onderzoek naar discriminatie op de woningmarkt vast.

Een relevant vraagstuk is dan ook in hoeverre er in Nederland nog sprake is van het opzoeken van elkaar en voorkeuren voor het wonen van dicht bij bijvoorbeeld een moskee. Naar onderzoek blijkt namelijk dat migranten op verschillende fronten minder tevreden zijn over hun huisvestingssituatie dan autochtonen. Dat er ook zeker financiële motieven zijn voor woningzoekenden uit migrantenkringen om zich te richten op de oudere wijken (met hoge concentraties aan allochtonen) is door Arends en Wong vastgesteld (Kullberg & Elsinga, 1995).

Het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) stelde in 2009 met behulp van groepsgesprekken met onder andere Turken, Marokkanen en Surinamers ook vast dat enclavevorming, de keuze om bij elkaar te wonen, een grote rol speelt bij segregatie. Een verklaring voor de verschillen in segregatiepatronen in steden als Utrecht en Amsterdam, waar segregatie toenam onder Turken en Marokkanen en in Rotterdam, waar segregatie juist afnam, was volgens het SCP dan ook het gevolg van ontwikkelingen in het 'bij elkaar' willen wonen (Kullberg, Vervoort, & Dagevos, 2009).

In enkele lokale onderzoeken is vastgesteld dat migranten juist het liefst niet in een buurt met veel buitenlanders willen wonen en blijkt uit een nationale onderzoek dat de meeste allochtonen een voorkeur geven aan om in een buurt te wonen met zowel buitenlanders als

Nederlanders, in plaats van in een buurt met veel buitenlanders of veel Nederlanders (Kullberg & Elsinga, 1995). De afname van de segregatie in Rotterdam heeft te maken met dat familiebanden lossen worden en grotere afstanden acceptabel worden waardoor verhuizen naar een buitenwijk meer voorkomt. Toch stelt hetzelfde onderzoek ook vast dat het tempo waarmee segregatie in bepaalde wijken is gegroeid, hoger ligt dan het tempo waarmee niet-westerse allochtonen gesegregeerde wijken verlaten (Kullberg, Vervoort, & Dagevos, 2009).

Andere verklaringen voor de concentratietendensen van bepaalde etnische minderheden naast het vrijwillige karakter liggen dan ook bij de sociaaleconomische status als de oorzaak waarom de meeste etnische minderheden in slechtere woningen terecht komen. Dit zou betekenen dat financiële motieven een grote rol spelen bij het ontstaan van concentratietendensen. Toch heeft Van Praag al in 1989 met zijn onderzoek vastgesteld dat het inkomen per huishouden bij de meeste etnische minderheden slechts weinig beneden het Nederlandse gemiddelde ligt (van Praag, 1989). Wat Entzinger (1991) wel benadrukt is dat recentere immigranten wel vaak toegewezen zijn op woningen uit de slechtere buurten, dit omdat ze vaak onder aan de wachtlijst eindigen bij een aanvraag voor een huurwoning.

Met onder andere de resultaten van het onderzoek van Entzinger (1991) naar de concentraties van bepaalde etnische minderheden in de grote Nederlandse steden, kan er gesteld worden dat er in Nederland zeker geen sprake is van gettovorming zoals die in de Verenigde Staten voorkomt. De reden hier voor heeft vooral te maken met het karakter waarmee de concentratietendensen zich voordoen.

De woningmarkt in Nederland

In vergelijking met de Verenigde Staten waar een getto bestaat uit bijna alleen maar mensen van dezelfde afkomst doet dit fenomeen zich in Nederland niet voor. Wel is er zoals ook Entzinger (1991) dit stelt wel degelijk sprake van hoge concentraties allochtonen binnen bepaalde wijken, maar zijn deze etnische minderheden niet afkomstig uit één enkele etnische groep. Daarnaast kenmerken de getto's in de VS zich door zeer grote inkomensverschillen met de middenklasse. In Nederland zijn de inkomensverschillen tussen de zogenaamde achterstandswijken en de middenklasse beduidend kleiner in vergelijking tot de VS (Entzinger, 1991).

Er kan dan ook gesteld worden dat de situatie in Nederland, onder andere door de heterogene allochtone bevolking en kleinere inkomensverschillen, zeer veel verschilt met de Verenigde Staten en de extreme situaties met betrekking tot buurten met hoge concentraties van etnische minderheden. Desondanks komt discriminatie op verschillende markten voor en zijn de voorbeelden uit de arbeidsmarkt ook in Nederland de meest

bekende. De vraag is of etnische minderheden in Nederland ook veelvuldig discriminatie op basis van herkomst ondervinden bij hun zoektocht naar een huis.

Volgens een rapport uit 2016 gemaakt in opdracht van de Rijksoverheid bedraagt de huizenmarkt in 2015 voor ongeveer 56% uit koopwoningen en 44% uit huurwoningen. Van deze 44% valt ongeveer 30% onder sociale huurwoningen en ongeveer 14% onder particuliere verhuur. (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2016). In de jaren zeventig dienden de etnische minderheden in Nederland zich massaal aan op de woningmarkt. Er zijn volgens Entzinger (1991) wel verschillen in spreidingspatronen te vinden tussen in andere opzichten vergelijkbare gemeenten. Dit wil zeggen dat er dan ook wel degelijk een beleid is gevoerd waarbij etnische minderheden op een bepaalde manier werden verspreid binnen een gemeente.

In Nederland zijn in vergelijking met de Verenigde Staten etnische minderheden veel minder vaak aangewezen op de particuliere huursector. Dit komt dan ook door de omvang van de sociale huurwoningen in Nederland waarbij de inkomensgrens om kans te maken op een woning uit de sociale huurwoning relatief hoog is. In Nederland kennen we dan ook een omvangrijke woningwet sector en zijn de regels bij woningdistributie voor ieder gelijk, ongeacht etnische herkomst of nationaliteit. Waar vroeger niet een geheel 'kleurenblinde' beleid werd toegepast bij woningdistributie door bepaalde gemeentes, ontdekte men dat een non-discriminatoire toepassing van de distributieregels in de Nederlands woningmarkt vanzelf tot een zekere spreiding zou leiden (Entzinger, 1991).

In hun onderzoek uit 2009 komt ook het SCP met de conclusie dat discriminatie op basis van afkomst in de sociale huursector niet (meer) voorkomt. Door de transparantie van woningcorporaties is discriminatie volgens het onderzoek dan ook goeddeels of helemaal uitgebannen en heeft er een zeer positieve ontwikkeling plaatsgevonden vergeleken met de jaren zeventig en tachtig. De interviews afgenomen met de verschillende niet-westerse allochtonen groepen bevestigden dit eveneens (Kullberg, Vervoort, & Dagevos, 2009).

De voorraad sociale huurwoningen in Nederland is vergeleken met die van de particuliere huurwoningen sector relatief hoog. Wel is te zien dat er van 2011 tot 2015 de toename in het aantal woningen in de particuliere sector vergeleken met de toename in de sociale huurwoningen, aanzienlijk groter was. Er is wel een daling te zien in het aantal koopwoningen, maar die verklaart maar voor een klein deel de forse stijging van de particuliere sector tussen 2011 en 2015 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2016). Entzinger (1991) richtte zich in zijn onderzoek voornamelijk op de markt voor sociale huurwoningen en lijkt hij te kort te schieten wat betreft conclusies voor de markt voor koopwoningen en voor de particuliere huursector.

Meer dan de helft van de woningen in Nederland zijn koopwoningen (56%). Uit de bevindingen in hoofdstuk 2 is te zien dat prijsdiscriminatie op de woningmarkt kan leiden tot meer segregatie met negatieve gevolgen voor de kansen op de arbeidsmarkt en zelfontwikkeling van dien, evenals achterstand in de kapitaalaccumulatie en hiermee welvaartsverlies. In Nederland is er een groot verschil te zien tussen niet-westerse allochtonen en autochtone Nederlanders wat betreft huizenbezit, waar 60% van de autochtone Nederlanders beschikken over een huis is dit bij Surinamers ruim 30%, Turkse Nederlanders 26% en Marokkaanse Nederlanders 14%. Volgens het onderzoek van het SCP is een groot deel van deze verschillen vooral te verklaren door lagere inkomens (Kullberg, Vervoort, & Dagevos, 2009). De vraag die hier centraal staat is dan ook of het verschil in huizenbezit komt door inkomensverschillen of dat uitsluiting van het aanbod als gevolg van discriminatie hier ook een rol in speelt.

Het woningaanbod voor de gebieden waar deze niet-westerse allochtonen willen wonen, speelt volgens het SCP ook een rol. Een nog groter verschil is te zien in de mate waarin allochtonen en autochtonen over eengezinshuizen beschikken. Voor de autochtonen bedraagt dit 74%, waar bij de diverse allochtone groepen dit tussen de 33% en 43% ligt. Maar ook stelt hetzelfde onderzoek vast dat in de jaren 1998-2006 de woonpositie van Surinaamse, Turkse en Marokkaanse Nederlanders volgens het onderzoek wel geleidelijk meer is gaan lijken op die van autochtone Nederlanders. De WOZ-waarden tussen 1998 en 2006 lieten een bijna gelijke trend met de stijging onder huizen van autochtonen zien. Zo wordt ook gesteld dat vooral onder de tweede generatie van de genoemde niet-westerse allochtonen steeds meer overgaat tot het kopen van een huis in Nederland (Kullberg, Vervoort, & Dagevos, 2009).

Alhoewel er een positieve trend te zien is in de groei in zowel het koopgedrag en ruimtelijke ligging met betrekking tot integratie van de niet-westerse allochtonen, ontstaan er nog steeds in diverse steden vormen van segregatie. Het SCP verwijst voor de oorzaken van verschillen in koopgedrag vooral op voorkeuren voor bepaalde wijken, lagere inkomens en onzekerheden over toekomstperspectieven (Kullberg, Vervoort, & Dagevos, 2009). Op basis van de afgenomen interviews met diverse etnische minderheden concluderen Kullberg et al. (2009) dat allochtonen in de particuliere huursector, in tegenstelling tot de sociale huursector, wel soms vormen van discriminatie ervaren. Hier schiet het SCP dan ook in grote mate tekort. Naast dat dit onderzoek wel vaststelt dat er discriminatie wordt ervaren in de particuliere sector door bepaalde sociale minderheden gaat het hier verder niet op in.

Uit de Amerikaanse onderzoeken is gebleken dat discriminatie op de woningmarkt vooral op de subtiele manieren z'n weg heeft gevonden, maar grote gevolgen kan hebben zoals blijkt uit de resultaten van Kain (1968) en Yinger (1986). Alhoewel het onderzoek van het SCP vaststelt dat discriminatie wordt ervaren, laat het de effecten terzijde. De discriminatie

wordt hier van één kant belicht en in welke mate en de manier waarop er door vastgoedmakelaars zou kunnen worden gediscrimineerd word niet naar afgevraagd. Dit veronderstelt te hebben is er genoeg aanleiding om een onderzoek te doen naar discriminatie onder makelaren en particuliere verhuurders in Nederland.

Tijdens het schrijven van dit onderzoek zit de markt voor koopwoningen in turbulente tijden, waarbij de recente huizen crisis zo goed als achter de rug wordt verondersteld. In recente nieuwsberichten is naar voren gekomen dat de huizenmarkt weer aan het bijtrekken is en sneller dan verwacht. Volgens verschillende nieuwsberichten is het namelijk zo dat de vraag zelfs het aanbod fors aan het overstijgen is wat als gevolg heeft dat het aanbod snel mindert (Nos, 2016).

Met deze veronderstellingen en waar er een positieve trend te zien is in zowel het koopgedrag als de wil om niet gesegregeerd te willen wonen onder allochtonen, maakt dit de essentie om onderzoek te doen naar discriminatie onder makelaren en de effecten hiervan des te groter. Mocht het namelijk zo zijn dat discriminatie op de woningmarkt op basis van herkomst in zeer grote mate leidt tot een beperking van het aanbod voor allochtonen, dan is vervolgonderzoek gewenst naar de mate van verstoring in het economisch evenwicht of welvaartsverlies als gevolg van segregatie. In deze sectie zijn argumenten en aanleidingen voor onderzoek naar discriminatie op de Nederlandse woningmarkt uitgelicht. In het volgende onderdeel zal bepaald worden hoe en onder welke omstandigheden gedane onderzoeken toepasbaar zijn in Nederland.

Discriminatie meten op de Nederlandse woningmarkt

Een onderzoek naar het voorbeeld van Kain en Quigley (1972), waarbij de verwachte en daadwerkelijke bezit van huizen onder Afro-Amerikanen is onderzocht, was er één dat de essentie naar onderzoek voor de welvaart en economische achterstand van de Afro-Amerikanen met betrekking tot de woningmarkt liet zien. Dit onderzoek is voor de huidige Nederlandse situatie alleen lastig toepasbaar. Er zouden namelijk veel variabelen moeten worden gecorrigeerd in vergelijking met de situatie van de Afro-Amerikanen in de VS.

De generaties van etnische minderheden in Nederland zijn, in tegenstelling tot de Afro-Amerikanen in de VS, niet lang in Nederland gevestigd. Hierom spelen er verschillende andere factoren een rol bij het wel of niet overgaan tot het kopen van een huis. Een aantal oorzaken die er aan hebben kunnen bijdragen dat etnische minderheden in Nederland achter zijn gebleven, zijn de sterke voorkeuren voor bepaalde wijken, een huis in het land van herkomst die de prioriteit krijgt en onzekerheid over verblijfsperspectief (Kullberg, Vervoort, & Dagevos, 2009). Data voor invloeden als deze zijn erg lastig om op te stellen en maakt een onderzoek als die van Kain en Quigley hierdoor lastig. Toch is door de stijgende trend waarmee tweede generatie etnische minderheden tot het kopen van huizen overgaan

de studie van Kain en Quigley er één om mee te nemen voor de toekomst (Kullberg, Vervoort, & Dagevos, 2009).

In het onderzoek uit 2009 van het SCP komt naar voren welke positie niet-westerse allochtonen innemen op de woningmarkt, welke ontwikkelingen zich hier hebben voorgedaan evenals mogelijke verklaringen voor de verschillen tussen allochtonen en autochtonen op de woningmarkt (Kullberg, Vervoort, & Dagevos, 2009). Maar het onderzoek is in die zin niet compleet doordat het zich vooral focust op de kant van de niet-westerse samenleving. Hierdoor zijn de conclusies voor beleid op sociaaleconomisch gebied niet relevant. Waar het onderzoek dan ook te kort schiet, is het perspectief vanuit de autochtone bevolking en wat ontwikkelingen met betrekking tot de positie van niet-westerse allochtonen op de woningmarkt voor de gehele samenleving, op (sociaal) economisch gebied, kan betekenen.

Uit hoofdstuk 2 bleek dat de samenstelling van rassen in wijken wel degelijk invloed kunnen hebben op de prijzen van (koop)huizen gelegen in die wijken. Dat de verschillende voorkeuren niet puur te maken hebben met de herkomst van de etnische minderheden maar meer met de welgesteldheid moet hier nogmaals de nadruk op gelegd worden.

Zo stelden bepaalde onderzoeken vast dat de 'blanken' een toeslag wilden betalen om niet in buurten met veel Afro-Amerikanen te wonen (Follain & Malpezzi, 1981). Een ander onderzoek stelde weer vast dat juist de prijzen in buurten met veel Afro-Amerikanen duurder werden, dit door het ontstaan van een deelmarkt voor Afro-Amerikanen, zoals in hoofdstuk 2 is besproken (King & Mieszkowski, 1973). Wat de uitkomst ook was, naar aanleiding van het onderzoek van Kain (1972) kon worden gesteld dat de samenstelling van buurten op basis van verschillende etnische minderheden kunnen leiden tot een verstoring van het evenwicht, evenals meer segregatie.

De prijsverschillen zitten dan ook in de voorkeuren van blanken om liever niet naast Afro-Amerikanen te wonen, dit met de veronderstelling dat Afro-Amerikanen volgens de blanke bevolking minder vaak een goede baan hebben en minder vaak goed opgeleid zouden zijn. Dit soort veronderstellingen en overwegingen zouden ook onder de autochtone Nederlanders bij het kopen van een woning een rol kunnen spelen. Uit onderzoek is gebleken dat ook in Nederland bij de autochtone Nederlanders nog steeds een grote weerstand bestaat om een allochtoon als buur te hebben (Kullberg, Vervoort, & Dagevos, 2009).

Onderzoeken naar discriminatie op de woningmarkt in Nederland lijkt vergeleken met landen als de Verenigde Staten en dichterbij huis België nog in de kinderschoenen te staan. Toch is het zo dat met de recente trends waarbij onder andere de vraag naar koopwoningen onder etnische minderheden stijgt en door het achterblijven op het gebied van onderzoek

naar discriminatie op de woningmarkt, het gevaar voor het ontstaan van deelmarkten voor deze nieuwkomers op de huizenmarkt, ook voor de Nederlandse situatie niet mag worden onderschat.

4. Conclusie

In dit onderzoek is onderzocht hoe woningmarkt discriminatie voorkomt en onder welke omstandigheden dit dan vooral gebeurt. Aan de hand van bestaande studies, voornamelijk uit de VS, is gekeken naar hoe discriminatie op woningmarkt werkt. Vervolgens is gekeken of de gevonden patronen ook voorkomen in Nederland en hoe vergelijkbaar de situatie is met de rest van de wereld. Er kan geconcludeerd worden dat de Afro-Amerikanen in de VS, waar de meeste onderzoeken uit het land op zijn gericht, veel verschillen van de etnische minderheden in Nederland. Deze verschillen liggen vooral in de oorzaken voor het bevinden in het land.

Segregatie in de VS is grotendeels het gevolg van discriminatie geweest. Door het gevoelige onderwerp van de slavernij is de aanpak van discriminatie in de VS dan ook een groot onderwerp binnen het land. De grootschalige discriminatie die heeft plaatsgevonden in het verleden leidde in de VS tot de in zeer grote mate achtergestelde wijken, de zogenaamde getto's. Dit soort wijken komen in Nederland niet voor. Door de karakterverschillen voor het bevinden in een land verschilt het beleid gericht op integratie in de VS dan ook sterk met die in Nederland. Er kan dan ook gesteld worden dat Nederland behoorlijk achterloopt wat betreft studies naar discriminatie op de woningmarkt. De oorzaken hiervoor lijken vooral te maken te hebben met het gebrek aan noodzaak hier voor. Toch lieten studies uit Europa, onder andere uit buurland België, zien dat op een zelfde manier als in de VS, discriminatie op te sporen is. En dat net als in de VS, waar discriminatie op woningmarkt een meer subtielere weg heeft gevonden, ook voorkomt in Europa. Hiermee lijkt de essentie naar discriminatie en met de gevolgen die het kan hebben voor de welvaart van de bevolkingsgroep die het ondergaat, dan ook onderschat te worden voor de situatie in Nederland.

5. Discussie

Van gettovorming is er in Nederland geen sprake zoals deze zich voordoet in de VS, dit lijkt vooral te maken te hebben met de motivatie waarom men zich bevindt in een land. Zo verschilt de samenstelling van huurwoningen in Nederland ook veel met die van de VS en is in Nederland een veel kleiner deel van de bevolking aangewezen op de particuliere huursector. Nederland lijkt dan ook achter te blijven met onderzoeken naar de gevolgen van discriminatie op de woningmarkt.

Er is een groeiende trend te zien naar de vraag van etnische minderheden naar koopwoningen en is er door het ministerie van binnenlandse zaken bericht naar buiten gebracht dat de komende jaren het aantal sociale huurwoningen zal afnemen (Woonbond, 2016). De groei in het aanbod particuliere huurwoningen en de hogere vraag naar koopwoningen onder etnische minderheden zijn dan ook trends om de komende jaren goed in de gaten te houden. Entzinger (1991) stelde in zijn onderzoek vast dat het beleid gevoerd door de Nederlandse overheid zorgt voor een eerlijke verdeling onder de sociale huurwoningen. Maar onderzoek op de markt voor koopwoningen en de particuliere huursector ontbreekt.

Onderzoek als dat van Massey en Lundy (2001) in de VS en dichterbij huis van Van de Bracht en Van de Putte (2013) in België, beide gebaseerd op telefoongesprekken, zou discriminatie op de woningmarkt tot op een zekere hoogte mee kunnen worden onderzocht. Het onderzoek op de Zweedse markt door Ahmed en Hammerstadt (2008) door middel van een veldexperiment op het internet is er eveneens één die zeer goed toepasbaar is voor de Nederlandse woningmarkt. Hiermee zouden eventuele tekortkomingen van onderzoeken aan de hand van telefoongesprekken kunnen worden weggenomen en kan het onderzoek gebaseerd op advertenties op internet hierdoor als aanvulling dienen voor beter geldige resultaten.

Alhoewel etnische minderheden in Nederland veel minder huizen bezitten is een sterke groei in de vraag naar koopwoningen onder deze groep niet één om uit het oog te verliezen. Met behulp van de hedonische-prijsmethode, zou dan ook in Nederland al kunnen worden onderzocht of er bepaalde trends te vinden zijn in prijsverschillen bij verschillende groeperingen met soortgelijke koopwoningen. Met de verwachte ontwikkeling voor de Nederlandse markt en de resultaten uit bijvoorbeeld andere Europese landen zijn onderzoeken naar het voorbeeld van de Verenigde Staten zeker niet overbodig.

In Nederland zou dan ook naar het Amerikaanse voorbeeld onderscheid moeten gemaakt worden tussen de oorzaken van de discriminatie om zo tot de juiste beleidsvoering over te kunnen gaan. Door net als het onderzoek van Choi et al. (2005) de kandidaten van een zogenaamde Fair Housing Audit op te delen naar inkomen en etniciteit kan onderzocht worden of de oorzaken meer liggen in smaak gebaseerde of statistische discriminatie.

Referenties

- Nos. (2016, Oktober 6). Retrieved from nos.nl: <http://nos.nl/artikel/2136237-woningen-worden-steeds-sneller-verkocht-aanbod-neemt-af.html>
- Woonbond. (2016, Oktober 6). Retrieved from woonbond.nl: <https://www.woonbond.nl/nieuws/aantal-sociale-woningen-neemt-opnieuw-fors-af>
- Ahmed, A. M., & Hammarstedt, M. (2008). Discrimination in the rental housing market: A field experiment on the Internet. *Journal of Urban Economics*, 64, 362-372.
- Ahmed, A. M., Andersson, L., & Hammarstedt, M. (2010). Can Discrimination in the Housing Market Be Reduced by Increasing the Information about the Applicants? *Land Economics*, 79-90.
- Bosch, M., Carnero, A. M., & Farré, L. (2010). Information and discrimination in the rental housing market: Evidence from a field experiment. *Regional Science and Urban Economics*, 11-19.
- Choi, S. J., Ondrich, J., & Yinger, J. (2005). Do rental agents discriminate against minority customers? Evidence from the 2000 Housing Discrimination Study. *Journal of Housing Economics*, 1-26.
- Clark, W. A. (1992). residential preferences and residential choices in a multiethnic context. *Demography*, 451-466.
- Daniel, C. B. (1973). The influence of racial segregation on housing prices. *Journal of urban economics*, 105-122.
- Entzinger, H. (1991). Etnische minderheden, stedelijke armoede, gettovorming. *Sociologische Gids*, 37-47.
- Follain, J. R., & Malpezzi, S. (1981). Another look at racial differences in housing prices. *Urban Studies*, 195-203.
- Garssen, J., & van Duin, C. (2009). *Allochtonenprognose 2008–2050: naar 5 miljoen allochtonen*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Glaeser, E. L., Hanushek, E. A., & Quigley, J. M. (2004). Opportunities, race, and urban location: the influence of John Kain. *Journal of Urban Economics*, 70-79.
- Harris, D. R. (1999). "Property values drop when blacks move in, because..." Racial and socioeconomic determinants of neighborhood desirability. *American Sociological Review*, 461-479.
- Ihlanfeldt, K. R., & Sjoquist, D. L. (1998). The Spatial Mismatch Hypothesis: A Review of Recent Studies and Their Implications for Welfare Reform. *Housing Policy Debate*, 849-892.
- Kain, J. F. (1968). Housing Segregation, Negro Employment, and Metropolitan Decentralization. *The Quarterly Journal of Economics*, 175-197.
- Kain, J. F., & Quigley, J. M. (1972). Housing market discrimination, home-ownership, and savings behavior. *The American Economic Review*, 263-277.

- Kessler, R. C., Mickelson, K. D., & Williams, D. R. (1999). The Prevalence, Distribution, and Mental Health Correlates of Perceived Discrimination in the United States. *Journal of Health and Social Behavior*, 208-230.
- King, T. A., & Mieszkowski, P. (1973). Racial Discrimination, Segregation, and the Price of Housing. *Journal of Political Economy*, 590-606.
- Kullberg, J., & Elsinga, M. (1995). *Mozaiek woningmarkt stadsregio rotterdam deel 5: migranten op de woningmarkt*. Delft: Delftse Universitaire Pers.
- Kullberg, J., Vervoort, M., & Dagevos, J. (2009). *Goede buren kun je niet kopen*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Long, J. E., & Caudill, S. B. (1992). Racial differences in homeownership and housing wealth, 1970-1986. *Economic Inquiry*, 83-100.
- Massey, D. S., & Lundy, G. (2001). Use of black English and racial discrimination in urban housing markets. *Urban Affairs Review*, 452-469.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2016). *Cijfers over Wonen en Bouwen 2016*. Den Haag: Rijksoverheid.
- Ondrich, J., Ross, S. L., & Yinger, J. (2000). How Common is Housing Discrimination? Improving on Traditional Measures. *Journal of Urban Economics*, 470-500.
- Ondrich, J., Ross, S., & Yinger, J. (2003). Now You See It, Now You Don't: Why do Real Estate Agents Withhold Available Houses From Black Customers? *Review of Economics and Statistics*, 854-873.
- Pager, D., & Shepherd, H. (2008). The Sociology of Discrimination: Racial Discrimination in. *Annual Review of Sociology*, 181-209.
- Van den Broeck, K., & Heylen, K. (2014). *Discriminatie en selectie op de private huurmarkt in België*. Leuven: HIVA.
- Van der Bracht, K., & Van de Putte, B. (2013). *Het Not-In-My-Property-Syndroom (NIMPY): Etnische discriminatie op de huisvestingsmarkt*. Gent: Universiteit Gent.
- van Huis, M. (2001, November 27). CBS. Retrieved from www.cbs.nl: [https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2001/48/waar-wonen-niet-westerse-allochtonen-in-nederland-](https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2001/48/waar-wonen-niet-westerse-allochtonen-in-nederland)
- van Praag, C. (1989). *Werkloosheid en inkomens bij etnische minderheden; een analyse op basis van het woningbehoefte-onderzoek 1985/86*. 's-Gravenhage: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Yinger, J. (1986). Measuring racial discrimination with fair housing audits: caught in the act. *The American Economic Review*, 881-893.
- Yinger, J. (1997). Cash in Your Face: The Cost of Racial and Ethnic Discrimination in Housing. *Journal of Urban Economics*, 339-365.

Zhao, B., Ondrich, J., & Yinger, J. (2005). Why do real estate brokers continue to discriminate? Evidence from the 2000 Housing Discrimination Study. *Journal of Urban Economics*, 394-419.