



kennis en aanpak van  
sociale vraagstukken

VERWEY  
JONKER Instituut

In opdracht van de Staatscommissie tegen Discriminatie en Racisme


# Verkenning discriminatie en racisme op de woningmarkt

Arwen Hoogenbosch - Jildou van der Ploeg - Koen Kros - Hanneke Felten - Mayke Kromhout



# Verkenning discriminatie en racisme op de woningmarkt


In opdracht van de Staatscommissie tegen Discriminatie en Racisme



Arwen Hoogenbosch  
Jildou van der Ploeg  
Koen Kros  
Hanneke Felten  
Mayke Kromhout



Met medewerking van  
Farella Devilcin



Utrecht, mei 2023

# Inhoud

Samenvatting	5	4 Discriminatie van mensen met een beperking bij de toegankelijkheid van een woning	37
Aanleiding	5	4.1. Probleemomschrijving	37
Het onderzoek	5	4.2. Mechanismen en maatregelen	44
Aanknopingspunten en algemene lessen	8	4.3. Deelconclusie	57
<b>1 Inleiding</b>	<b>9</b>	<b>5 Conclusie</b>	<b>59</b>
1.1. Context en relevantie van het domein wonen als discriminatieterrein in Nederland	10	Bronnenlijst	60
1.2. Deelvragen onderzoek	11	Bijlage 1 Topiclijst onderzoek hypotheek	70
1.3. Onderzoeksmethode	11	Bijlage 2 Topiclijst onderzoek woningen voor mensen met een beperking	71
1.4. Opzet van het rapport	12	Bijlage 3 Achtergrondinformatie over wet- en regelgeving bij hypotheekverstrekkingen	73
<b>2 Discriminatieproblemen binnen het domein wonen</b>	<b>13</b>		
2.1. Geinventariseerde discriminatieproblemen	13		
2.2. Tussenconclusie	16		
2.3. Selectiecriteria te onderzoeken discriminatieproblemen	16		
<b>3 Discriminatie bij hypotheek</b>	<b>17</b>		
3.1. Probleemomschrijving	17		
3.2. Mechanismen die het probleem in stand houden	22		
3.3. Maatregelen om het probleem aan te pakken	30		
3.4. Beleid en wetgeving	34		
3.5. Deelconclusie	35		

Het Verwey-Jonker Instituut en Movisie voerden deze verkenning uit in opdracht van de Staatscommissie tegen Discriminatie en Racisme. De inhoud en de aanbevelingen reflecteren de bevindingen en visie van de auteurs. Zij vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de staatscommissie en representeren niet de opvattingen of aanbevelingen van de staatscommissie."

# Samenvatting

## Aanleiding

Het allereerste artikel van de Nederlandse grondwet vermeldt dat discriminatie op grond van godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, 'ras',<sup>1</sup> geslacht of welke andere grond dan ook, niet is toegestaan. In het regeerakkoord staat dat dit artikel wordt uitgebreid met seksuele gerichtheid en handicap. Het verbod op discriminatie is dus een belangrijk principe in de Nederlandse samenleving. Toch komt discriminatie nog veel voor. Ruim een op de tien Nederlanders van vijftien jaar of ouder geeft aan in 2021 discriminatie te hebben ervaren. Dit gaat om ruim 1,6 miljoen mensen (CBS, 2022).

In 2022 is de Staatscommissie tegen Discriminatie en Racisme van start gegaan. Deze Staatscommissie heeft een interdisciplinair, wetenschappelijk profiel. Zij zal zich richten op omvangrijk, langetermijnonderzoek naar fundamentele vraagstukken om nieuwe wetenschappelijke inzichten te verschaffen. Een van de onderzoeken waarop de Staatscommissie wil voortborduren is het recent verschenen rapport [Gelijk recht doen](#): een parlementair onderzoek naar de mogelijkheden van de wetgever om discriminatie tegen te gaan van de Parlementaire onderzoekscommissie Effectiviteit anti-discriminatiewetgeving van de Eerste Kamer (POC). Aanleiding voor dit onderzoek was de constatering in de Eerste Kamer dat er een kloof bestaat tussen de wet en de praktijk en dat er behoefte is aan onderzoek naar de (in)effectiviteit van anti-discriminatiewetgeving. Voor het dit jaar verschenen rapport zijn vier

sectoren onderzocht: de arbeidsmarkt, het onderwijs, de sociale zekerheid en de politie. Over deze vier sectoren zijn vier deelrapporten gepubliceerd.

De woningmarkt, de zorg en sport & cultuur zijn niet behandeld in de POC-onderzoeken. Daarom heeft de Staatscommissie drie opdrachten tot onderzoek naar deze sectoren uitgezet, die in lijn zijn met de methodiek van de onderzoeken van de POC. Het doel van de staatscommissie is hiermee een evenwichtige kennisbasis te creëren en een breder en beter vergelijkbaar beeld te krijgen van de stand van discriminatie en racisme in verschillende maatschappelijke sectoren. Dit onderzoek voldoet aan deze wens en is gericht op het domein wonen.

## Het onderzoek

Het onderzoek is gebaseerd op literatuur- en documentanalyse en interviews met respondenten. Eerst is er geïnventariseerd welke discriminatieproblemen binnen het domein van wonen worden ervaren. Aan de hand van vooraf bepaalde criteria zijn uit de geïnventariseerde discriminatieproblemen twee problemen geselecteerd voor nader onderzoek. Deze twee discriminatieproblemen zijn: discriminatie op grond van herkomst bij hypotheekverstrekkingen en discriminatie van mensen met een beperking<sup>2</sup> in de toegang tot een woning. Per discriminatieprobleem hebben we een literatuurstudie uitgevoerd en zijn er interviews met respondenten afgenomen. Hiermee zijn de aard en omvang van de discriminatieproblemen verkend, zijn mechanismen die de problemen veroorzaken en in stand houden in kaart gebracht en zijn maatregelen die oplossingen kunnen bieden verzameld. Hieruit volgen verschillende aanknopingspunten en algemene lessen voor diverse partijen.

1 De term 'ras' wordt gebruikt in de wet maar het is een incorrecte veronderstelling dat er verschillende menselijke rassen zouden bestaan (zie onder andere Mukhopadhyay, Henze & Moses, 2013). We spreken daarom, naar gelang de context, over huidskleur, afkomst of etniciteit.

2 We gebruiken de term 'beperking' omdat deze ook wordt gebruikt door organisaties zoals Ieder(in) vanuit de doelgroep zelf. Wettelijk wordt de term 'handicap' gebruikt.

## Discriminatie op grond van herkomst bij hypotheekverstrekkingen

Binnen de verdieping van het eerste discriminatieprobleem binnen de woningmarkt, staat de volgende hoofdvraag centraal: Hoe ziet het probleem er uit (wat weten we over aard en omvang?), welke mechanismen veroorzaken het probleem (of houden het in stand) en wat zijn mogelijke maatregelen? Om deze vraag te beantwoorden is gekeken naar de aard en omvang, naar mechanismen die dit in stand houden, en naar maatregelen die dit mogelijk tegen kunnen gaan.

Uit het deelonderzoek komen geen signalen naar voren dat er sprake is van directe discriminatie bij hypotheekverstrekkingen. Wel is er in het verleden in Nederland en in het buitenland bekend dat er processen kunnen zijn bij hypotheekverstrekkingen die indirect mensen op basis van hun afkomst kunnen uitsluiten. *Redlining*, ofwel postcodediscriminatie, is hiervan een voorbeeld waar ruim vijftien jaar geleden sprake van was. Hierbij werden postcodegebieden uitgesloten waar financiers een hoger risico zagen op het niet kunnen terugbetalen van de hypotheek. Dit raakte met name postcodegebieden waar veel mensen met een migratieachtergrond wonen. Uit het onderzoek komen geen signalen naar boven dat daar nu - of in de afgelopen jaren - sprake van is. Dit heeft volgens respondenten mogelijk te maken met strengere regelgeving, intensivering van het toezicht, toename van transparantie voor de klant en de ruime kredieten die voorhanden waren. Hypotheekaanvragen worden aldus respondenten alleen op de toegestane criteria beoordeeld. Hierbij spelen bijvoorbeeld postcode, maar ook uitgaven of spaargedrag, geen rol. In vervolgonderzoek zou het wel interessant zijn om dieper onderzoek te doen naar het systeem van taxaties, de registratie van schulden en de controle op fraude van consumenten. Daarnaast is er discussie gaande over het meenemen van uitgaven en spaargedrag in de beoordeling. Momenteel loopt er al een pilot waarin duurhuur als criteria meegenomen wordt. Dit type maatwerkhypotheek maakt het voor mensen die buiten de standaard vallen mogelijk om alsnog een hypotheek te kunnen verkrijgen. Ook zijn er

andere stimuleringsmaatregelen die zorgen voor meer toegankelijkheid tot hypotheek, zoals de Nationale Hypotheek Garantie, startersleningen en hypotheek voor zzp'ers. Er is hierdoor wel sprake van een spanningsveld tussen maatwerk en daarmee financiële inclusie enerzijds, en anderzijds het beschermen van mensen tegen problematische schulden.

Op basis van het bronnenonderzoek en de gesprekken is niet duidelijk geworden in hoeverre hypotheekverstrekkers gebruik maken van creditscoring en het inzetten van algoritmen/AI<sup>3</sup> om een hypotheekaanvraag te beoordelen en in hoeverre de techniek om acceptatiecriteria te toetsen daadwerkelijk alleen controleert op de toegestane criteria. Creditscoring en de inzet van algoritmen/AI zouden het mogelijk maken om ook complexere financiële criteria, zoals spaargedrag en uitgavenpatronen, mee te laten wegen in de beoordeling van een hypotheekaanvraag. Deze technieken brengen echter risico's op discriminatie met zich mee, waardoor het van belang is om hier op te blijven monitoren. De vanuit de EU aankomende AI-verordening zou daar mogelijk al een goede basis voor kunnen bieden. Ten slotte stellen we in het deelonderzoek dat mensen met een migratieachtergrond minder toegang hebben tot een hypotheek vanwege hun doorgaans onzekere en slechtere arbeids- en financiële positie ten opzichte van mensen zonder migratieachtergrond. De oorzaken hiervan kunnen deels toegeschreven worden aan structurele discriminatie en institutioneel racisme. De Toeslagenaffaire is daarvan een voorbeeld. Deze had ook zijn weerslag op de kredietwaardigheid van de gedupeerden hiervan. Doordat eigenwoningbezit bijdraagt aan het opbouwen van vermogen en doorgeven van vermogen aan volgende generaties, is het gevolg dat er structurele (financiële) ongelijkheid ontstaat.

<sup>3</sup> Kunstmatige intelligentie.



## Toegang tot woningen voor mensen met een beperking

Binnen de verdieping van het tweede discriminatieprobleem binnen de woningmarkt, staat de volgende hoofdvraag centraal: Hoe ziet het probleem er uit (wat weten we over aard en omvang?), welke mechanismen veroorzaken het probleem (of houden het in stand) en wat zijn mogelijke maatregelen?

Het deelonderzoek laat zien dat er veel uitdagingen zijn voor mensen met een beperking op het gebied van wonen. Er kan gesteld worden dat er discriminatie op grond van beperking op verschillende manieren wordt ervaren. Zo zijn er (1) aanwijzingen dat mensen met een beperking worden geweigerd voor een woning vanwege hun beperking. Daarnaast (2) kan discriminatie zich uiten doordat aanpassingen aan woningen in sommige gevallen niet worden gerealiseerd. Hierdoor zijn mensen aangewezen op een woning waarin zij niet volledig kunnen functioneren of worden zij min of meer gedwongen om te verhuizen. Naast dit gegeven, worden (3) mensen met een beperking aangetast in hun vrijheid doordat er weinig woningen geschikt zijn voor mensen met (verschillende typen) beperking(en). In heel Nederland is er een krapte aan woningen en deze groep mensen worden extra hard geraakt. Veel mensen die te maken hebben met een beperking hebben een laag inkomen vanwege hun afhankelijkheid van een uitkering, wat ervoor zorgt dat zij minder mogelijkheden hebben, bijvoorbeeld om een woning te kopen of om de nodige aanpassingen aan de woning te kunnen betalen. Ook worden veel mensen met een beperking extra hard getroffen door andere maatschappelijke ontwikkelingen, zoals bezuinigingen in de zorg, de energiecrisis en inflatie. Het aanpakken van deze vorm van uitsluiting vergt dan ook de inzet van veel verschillende actoren en ligt beklonken in vaak lange bureaucratische procedures. De aanpak van dit probleem begint daarom met een goede afstemming en samenwerking tussen de partijen die hierbij betrokken zijn, waarbij de mensen met een beperking zelf niet vergeten mogen worden. Cruciaal is dat zij kunnen meedenken, meepraten en meebeslissen.

De belangrijkste maatregel om dit aan te pakken is het creëren van meer toegankelijke woningen. Bij de komst van meer woningen is het essentieel dat er rekening wordt gehouden met de behoeften van mensen met een beperking. Breng bijvoorbeeld in kaart hoeveel mensen met een beperking er zijn en wat zij nodig hebben om volwaardig in een woning te wonen. Maar idealiter vindt er een normverschuiving plaats voor het ontwerpen en bouwen van woningen: momenteel wordt namelijk vaak uit gegaan van mensen zonder beperking. Een optie zou zijn om uit gaan van 'design for all' en woningen te bouwen die voor iedereen, ongeacht beperking, bewoonbaar zijn. Deze normverschuiving kan aangejaagd worden door striktere richtlijnen op te nemen voor toegankelijk bouwen. Hierbij is het belangrijk dat hier op wordt gehandhaafd. Ook wordt er vaak van uitgegaan dat toegankelijk wonen alleen nodig is voor 55+ personen, maar dit is niet de realiteit. Ook betere informatie over welke woningen wel of niet toegankelijk zijn, is hard nodig.

Daarnaast zou er meer aandacht kunnen komen voor de kennis en bewustwording van wat nu precies toegankelijk bouwen is voor mensen met een beperking bij architecten en andere relevante beroepsgroepen. Dit kan bijvoorbeeld door dit als verplicht onderdeel te laten gelden van het curriculum. Voor medewerkers die over aanpassingen vanuit de Wmo gaan, is het cruciaal dat zij niet alleen voldoende kennis hebben maar ook een eenduidigere en minder willekeurige manier van beoordelen hebben voor het aanpassen van woningen. Ook het verminderen van vooroordelen en stereotypen ten aanzien van mensen met een beperking verdient de aandacht onder deze beroepsgroep, evenals onder bijvoorbeeld verhuurders, makelaars, architecten, projectontwikkelaars en beleidsmedewerkers van gemeenten.

Tot slot is het belangrijk dat er meer aandacht komt voor het (letterlijk en figuurlijk) toegankelijk maken van het melden van discriminatie door mensen met een beperking. Nederland heeft het VN-verdrag handicap ondertekend, maar toch hebben veel mensen met een beperking in dit land niet het gevoel dat zij rechten hebben. Ze voelen zich afhankelijk van regels, budgetten en andere bureaucratisch bij overheden en instanties.

## Aanknopingspunten en algemene lessen

Het domein wonen brengt verschillende vraagstukken met zich mee als het gaat om kansengelijkheid en anti-discriminatie. Doordat het domein verschillende kanten heeft en er veel verschillende actoren bij betrokken zijn op diverse niveaus, liggen de verantwoordelijkheden over de discriminatieproblemen in het domein wonen verspreid en zijn er geen eenvoudige oplossingen of maatregelen. Voor beiden deelonderzoeken zou het van belang zijn als er meer bewustzijn zou komen over (indirecte) discriminatie en hoe een opeenstapeling van ongelijke kansen (en uitkomsten) de toegang tot wonen bij sommigen tot uitsluiting kan leiden.



# 1 Inleiding

In opdracht van de Staatscommissie tegen Discriminatie en Racisme voert het Verwey-Jonker Instituut samen met Movisie een onderzoek uit naar discriminatie op het gebied van wonen. Dit rapport sluit aan bij de andere onderzoeksrapporten die zijn opgeleverd door de Parlementaire onderzoekscommissie effectiviteit anti-discriminatie wetgeving (POC). In deze rapporten staat centraal wat de wetgever kan doen om discriminatie tegen te gaan. Hierbij is gekeken naar zowel de oorzaken van als de oplossingen voor de kloof tussen wetgeving op papier en in de praktijk als het gaat om discriminatie. Met dit doel is discriminatie eerder onderzocht in vier domeinen: de arbeidsmarkt, het onderwijs, de politie en de sociale zekerheid. Dit rapport voegt daar nog het domein wonen aan toe.

## Definitie van discriminatie

“Discriminatie is ‘het nadelig behandelen van personen omdat zij behoren, of gerekend worden, tot een bepaalde groepering’ (Andriessen, Nievers, Faulk, & Dagevos, 2010). In Nederland is discriminatie verboden. Discriminatie kan verschillende vormen aannemen: negatieve bejegening, ongelijke behandeling en zelfs vernieling, bedreiging of geweld (Andriessen, 2017). Er is dus sprake van discriminatie wanneer je anders wordt behandeld vanwege je godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ‘ras’ (afkomst meestal genoemd), geslacht, nationaliteit, seksuele gerichtheid / seksuele voorkeur, burgerlijke staat, handicap of chronische ziekte of leeftijd (College van de rechten van de mens, 2020a).” (Geciteerd uit Felten et. al, 2021).

Er is indirecte discriminatie en directe discriminatie. Directe discriminatie is vaak duidelijk maar indirecte discriminatie kan lastig te herkennen zijn ([rijksoverheid.nl](https://rijksoverheid.nl), z.d.). Van indirecte discriminatie is volgens het EU-recht

sprake wanneer een praktijk, beleidsmaatregel of bepaling voor iedereen geldt, maar sommige mensen sterker benadeelt dan andere. Sommige maatregelen lijken op het eerste gezicht neutraal, maar pakken niettemin voor een specifieke groep discriminerend uit; het is hierbij niet van belang of het wel of niet de bedoeling was om te discrimineren (Eur-lex, z.d.). Een voorbeeld is wanneer er bepaalde kledingvoorschriften leiden tot uitsluiting van sollicitanten die tot een religieuze groepering behoren (Eur-lex, z.d.). Een ander voorbeeld is als een bedrijf verbiedt om honden mee te nemen. Hierdoor is het werk niet meer toegankelijk voor werknemers die een hulphond nodig hebben in hun dagelijks bestaan ([rijksoverheid.nl](https://rijksoverheid.nl), z.d.).

## Definitie (institutioneel) racisme

Institutioneel racisme heeft KIS eerder gedefinieerd als processen, het beleid en de (geschreven en ongeschreven) regels van instituten ertoe leiden dat er ongelijkheid is tussen mensen van verschillende afkomst, huidskleur of religie (Felten et al., 2021). KIS stelt ook dat het structureel en collectief is: het gaat niet over incidenten of over één medewerker. Het College voor de Rechten van de Mens (2021a) noemt in lijn hiermee dat het ‘ingebakken’ is in georganiseerde vormen van samenleven in de maatschappij. Ook stelt Het College dat het niet alleen gaat om doelbewust gedrag, maar ook om allerlei vormen van niet-geformaliseerd, sociaal ingesleten gedrag. Tevens meldt het College dat institutioneel racisme uiteenlopende verschijningsvormen kent, en door ‘inbedding’ vaak niet direct herkenbaar is. De definitie van het College (2022a) sluit dan ook aan bij die van KIS: “het verschijnsel dat processen, beleid of (geschreven en ongeschreven) regels van instituten leiden tot structurele discriminatie op grond van ras.”

Naast institutioneel racisme kan er ook sprake zijn van andere vormen van institutionele discriminatie zoals institutioneel validisme (het treft dan mensen met een beperking), institutioneel seksisme of institutioneel heteroseksisme (Felten & Broekroelofs, 2022).

## 1.1. Context en relevantie van het domein wonen als discriminatieterrein in Nederland

In Nederland wordt het wonen in een goed, duurzaam en betaalbaar huis in een leefbare wijk als een eerste levensbehoefte bestempeld (Rijksoverheid.nl, z.d.). Iedereen in Nederland heeft daarom gelijke rechten op een woning die aansluit bij deze behoefte (Ollongren, 2021). Wonen in een (veilige) woning is een fundamenteel mensenrecht. Hierbij is het belangrijk dat iedereen gelijke kansen heeft om in deze levensbehoefte te voorzien. Wanneer er niet kan worden voldaan aan deze gelijke kansen is dit in strijd met de grondwet. Discriminatie kan leiden tot ongelijkheid in kansen op het gebied van wonen en moet daarom worden voorkomen of aangepakt. Het ervaren van discriminatie kan namelijk negatieve gevolgen hebben voor degene die dit ervaart, zoals schade aan gezondheid (Ikram, 2016). Daarnaast is een veilige plek om te wonen een voorwaarde voor het opbouwen van een (goed) leven en een bestaan. Wanneer dit niet lukt kan dit negatieve gevolgen hebben op andere vlakken van iemands leven (Hoogenbosch & Fiere, 2021; Ollongren, 2021).

In 2021 kwamen er 257 meldingen van discriminatie binnen bij de verschillende anti-discriminatievoorzieningen op het gebied van huisvesting (Walz & Fiere, 2022). Meerdere onderzoeken en signalen tonen aan dat er op het gebied van wonen in Nederland sprake is van discriminatie. Hier wordt in hoofdstuk 2 uitgebreid op ingegaan.

Discriminatie op het gebied van wonen is complex, het kan op verschillende wijzen worden ervaren en vindt plaats op verschillende niveaus. Deze discriminatie kan worden ervaren op interpersoonlijk niveau, denk hierbij aan de relatie tussen woningzoeker en woningaanbieder. Maar ook op institutioneel niveau. Bij discriminatie op institutioneel niveau draait het om processen, beleid en (geschreven en ongeschreven) regels van instituten die kunnen leiden tot ongelijkheid tussen mensen (Felten, Does, De Winter-Koçak, Asante, Andriessen, Donker & Brock, 2021). Daarnaast kan discriminatie op het gebied van wonen

op verschillende momenten worden ervaren, zoals bij het zoeken naar een woning of tijdens het wonen zelf. Wat het verder complex maakt, is dat mensen op verschillende manieren kunnen wonen. Zo kan er iemand bijvoorbeeld een woning kopen, huren bij een particuliere verhuurder of huren van een woningcorporatie. Ook zijn er (onder andere) woon-zorgcomplexen en begeleid wonen.

Op het domein wonen zijn verschillende actoren die een rol spelen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is verantwoordelijk voor wonen en de woningmarkt. Ook ondersteunt het de lokale en regionale overheden bij het uitvoeren van woonbeleid. Provincies hebben de regie over de ruimtelijke opgaven. Hiermee zijn zij verantwoordelijk voor de regionale woningmarkt als het gaat om het aanbod van voldoende woningen en de verhouding tussen sociale, middeldure en koopwoningen. De gemeente is verantwoordelijk voor de woningvoorraad, het type woningen, de locaties van de woningen, de prijzen van de woningen en de kwaliteit hiervan. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor het woonbeleid. Dit kan worden vastgelegd in een woonvisie. Binnen deze woonvisie kunnen bepaalde prioriteiten worden vastgelegd. Wanneer een gemeente bepaalde groepen inwoners voorrang wil geven op een sociale huurwoning dan kan dit door middel van een Huisvestingsverordening op basis van de Huisvestingswet. Om deze woonvisie te realiseren maakt het prestatieafspraken met woningcorporatie(s) en huurdersorganisatie(s). Naast actoren vanuit de overheid zijn er ook andere partijen actief in dit domein. Zo zijn er bewoners, eigenaren en huurders van woningen. Deze bewoners kunnen zich laten vertegenwoordigen door bijvoorbeeld de Woonbond, Vereniging Eigen Huis en Stichting VvE Belang. Daarnaast is er ook een aanbodkant van woningen, in afstemming met de overheidsinstanties. Denk hierbij aan bouwbedrijven, projectontwikkelaars, leegstandbeheerders, particuliere verhuurders, wooncollectieven en woningcorporaties. Tussen de aanbieders van koop- of particulier verhuurde woningen en de bewoners staat vaak een makelaar. Als laatste is de woningmarkt ook afhankelijk van financiële actoren, zoals hypotheekverstrekkers (banken en verzekeraars), toezichthouders, investeerders, zoals pensioenfondsen en institutionele beleggers

(Beuzenberg, Lustenhouwer & Wassenberg, 2018; VolkshuisvestingNederland.nl, z.d.). Deze actoren hebben allen een verschillende rol en taak in het domein wonen en daarmee een verschillende verantwoordelijk voor de aanpak van discriminatie in dit domein.

## 1.2. Deelvragen onderzoek

Het belangrijkste doel van dit deelonderzoek is een beeld te schetsen van de stand van discriminatie en racisme binnen de sector wonen, de onderliggende mechanismen die dit in stand kunnen houden te inventariseren en het beschrijven van eventuele maatregelen die het tegen kunnen gaan. De deelvragen binnen dit onderzoek zijn:

- Welke discriminatieproblemen doen zich voor binnen het domein wonen?
- Hoe ziet het probleem eruit? (wat is er bekend over de aard en omvang?)
- Welke mechanismen veroorzaken het geselecteerde discriminatieprobleem?
- Wat zijn mogelijke maatregelen tegen het geselecteerde discriminatieprobleem?

## 1.3. Onderzoeksmethode

Dit rapport is gebaseerd op drie stappen: inventarisatie, verdiepende literatuurstudie en interviews met experts. Hieronder beschrijven we per stap wat de aanpak is geweest.

### Inventarisatie

Aan de hand van de literatuurstudie is eerst geïnventariseerd welke discriminatieproblemen er binnen het domein wonen worden ervaren. We zijn hier aan de hand van de *best match* methode te werk gegaan, waarbij we zoveel mogelijk relevante zoektermen in Google Scholar hebben gebruikt die raken aan het onderwerp discriminatie. De zoektermen die we (in verschillende

combinaties) hebben gebruikt zijn onder andere: discriminatie, racisme, lhbt, gender, validisme, beperking, handicap, wonen, woningmarkt, huisvesting. Daarnaast hebben we gekeken naar oordelen van Het College voor de Rechten van de Mens en hebben we reeds verschenen publicaties gebruikt die van onze eigen hand zijn verschenen over het onderwerp discriminatie in het domein van wonen. Voor de inventarisatie hebben we gebruik gemaakt van (binnenlandse en/of Nederlandstalige) wetenschappelijke literatuur, maar ook 'grijze' literatuur. Hierbij is te denken aan onderzoeken, rapporten en factsheets van onder andere anti-discriminatievoorzieningen, kennisinstututen en (semi)overheidsinstanties, maar ook (nieuws)artikelen en websites.

### Verdiepende literatuurstudie

Aan de hand van vooraf bepaalde criteria zijn uit de geïnventariseerde discriminatieproblemen twee problemen geselecteerd voor nader onderzoek. Deze twee discriminatieproblemen zijn verder onderzocht aan de hand van een verdiepende literatuurstudie waarbij ook gekeken is naar anderstalig onderzoek. Voor de verdiepende literatuurstudie maakten we gebruik van onder andere Google Scholar en volgden we een sneeuwbalmethode door het gebruik van literatuurverwijzingen van de artikelen die we reeds bij de inventarisatie hadden gevonden. Ook zijn er respondenten in het onderzoek geweest die belangrijke artikelen hebben aanbevolen en gedeeld voor onze verdiepende literatuurstudie. Aan de hand van deze verdiepende literatuurstudie zijn de aard en omvang van de geselecteerde discriminatieproblemen beschreven. Verder zijn de mechanismen uiteengezet die deze problemen veroorzaken en/of in stand houden en zijn maatregelen beschreven die een mogelijke bijdrage kunnen leveren aan het verminderen/voorkomen van deze problematiek. De inzichten uit de literatuurstudie zijn aangevuld en aangescherpt met de inzichten verworven uit de semigestructureerde interviews die zijn gehouden met de respondenten.

## Interviews met experts

In totaal zijn er twintig interviews gevoerd met een of meerdere respondenten die allen een rol spelen en/of goed zicht hebben op het geïnventariseerde discriminatieprobleem. Voor de verdieping over discriminatie bij hypotheek op grond van herkomst zijn er negen verdiepende interviews gevoerd met in totaal veertien personen. Drie van deze gesprekken waren met twee of drie personen. Voor de verdieping over discriminatie in de toegang van woningen voor mensen met een beperking spraken we in totaal met twaalf personen van verschillende organisaties/instanties tijdens elf gesprekken.

We hebben de lijst met personen om te interviewen opgesteld op basis van de (binnenlandse) literatuur die wij hebben gevonden en een korte stakeholder-analyse. Daarnaast hebben de respondenten die wij spraken ons gewezen op andere belangrijke partijen om te spreken en in sommige gevallen hebben zij ons ook in contact gebracht met hen. Bij het selecteren van de respondenten is verder rekening gehouden met een spreiding in expertise en (ervarings) deskundigheid. Vanwege de korte doorlooptijd van het onderzoek hebben we niet alle respondenten kunnen spreken die we voor ogen hadden. Desondanks hebben we op basis van de gesprekken die we wel hebben gevoerd de gewenste verdieping kunnen krijgen op de onderwerpen.

De respondenten zijn als onderzoeker, (beleids)adviseur of (ervarings)deskundige werkzaam bij belangenorganisaties, kennisinstituten, uitvoerende organisaties, beleidsorganisaties en overheden. In de onderzoekshoofdstukken verwijzen we met nummers naar deze respondenten of direct naar de organisatie(s) waar deze personen werkzaam zijn. Alle interviews zijn in februari en maart 2023 afgenomen en vonden digitaal plaats, voornamelijk via Microsoft TEAMS of telefonisch. Voor het afnemen van de interviews is op basis van de literatuurstudie een vaste topiclijst voor elk specifiek geïnventariseerd discriminatieprobleem ontwikkeld. Deze topiclijst diende als basis voor de afgenomen interviews, maar werd ook op sommige onderdelen aangepast naar

de respondent. De basis topiclijsten zijn te vinden in de bijlagen. Met toestemming van de respondenten zijn de interviews opgenomen en volledig getranscribeerd. Deze transcripties zijn geanalyseerd en verwerkt in de rapportage.

## 1.4. Opzet van het rapport

Eerst zal in dit rapport een brede inventarisatie van de discriminatieproblematiek in het domein wonen uiteen worden gezet (hoofdstuk 2). Vervolgens zal het eerste geïnventariseerde discriminatieprobleem 'discriminatie bij hypotheekverstrekkingen' worden beschreven en worden afgesloten met een deelconclusie (hoofdstuk 3). Ditzelfde zal gedaan worden voor het tweede geïnventariseerde discriminatieprobleem 'discriminatie van mensen met een beperking bij de toegang tot wonen' (hoofdstuk 4). Dit rapport zal worden afgesloten met een algehele conclusie waarin de analyses van beide discriminatieproblemen worden samengenomen (hoofdstuk 5).

## 2 Discriminatieproblemen binnen het domein wonen

In dit hoofdstuk bieden we een overzicht van discriminatieproblemen binnen het domein wonen of de woningmarkt. Vervolgens wordt aangegeven welke criteria zijn gebruikt voor de selectie van twee nader te onderzoeken discriminatieproblemen. Deze twee discriminatieproblemen introduceren wij aan het eind van het hoofdstuk.

### 2.1. Geïnterpreteerde discriminatieproblemen

Deze inventarisatie is ten behoeve van dit onderzoek uitgevoerd om een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van discriminatieproblemen binnen het domein wonen. Met dit doel is een groot aantal bronnen geraadpleegd (zie bronnenlijst achterin) en is daarin gezocht naar ervaren discriminatie op basis van alle wettelijke gronden. Daarbij is gekeken naar zowel interpersoonlijke discriminatie (dus tussen mensen) als institutionele discriminatie. Met institutionele vormen van discriminatie wordt bedoeld de processen, het beleid en de (geschreven en ongeschreven) regels van instituten die leiden tot structurele ongelijkheid tussen mensen, bijvoorbeeld op basis van hun afkomst, beperking of seksuele voorkeur (College voor de Rechten van de Mens, z.d.; Felten, Does, De Winter-Koçak, Asante, Andriessen, Donker & Brock, 2021; Felten & Broekroelofs, 2022). Uit deze inventarisatie kwamen de hieronder weergegeven discriminatieproblemen naar voren.

#### Discriminatiegrond herkomst

- Woningzoekenden met een niet-Nederlands klinkende naam maken structureel minder kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtigingsmoment (Tielbeke & Elibol, 2018; Hoogenbosch & Fiere, 2021; Hoogenbosch, Tierolf, Sikkema, Kwakernaak & Mesic, 2022; Kromhout, Wittkämper & Cozijnsen, 2020; Van der Hoff, Hoogenbosch & Sikkema, 2022b).
- Makelaars zijn bereid om mee te werken aan discriminatie wanneer een verhuurder daarom verzoekt (Tielbeke & Elibol, 2018; Hoogenbosch, Tierolf, Sikkema, Kwakernaak & Mesic, 2022).
- Uit onderzoeken naar discriminatie in de (particuliere) verhuursector komt naar voren dat het proces van particuliere woningverhuur weinig transparant is, de selectie van huurders vaak niet op objectieve criteria gebaseerd is en dat de schaarste aan huurwoningen een versterkende factor is voor discriminatie (Böcker, Terlouw & Özdemir, 2019; Hoogenbosch & Dibbets, 2019; Andriessen & Wittebrood, 2021).
- Het woonruimte-verdeelsysteem om sociale huurwoningen toe te wijzen is transparant en er is weinig ruimte voor subjectiviteit in de toewijzing van deze woningen, stellen diverse onderzoekers (Hoogenbosch en Dibbets, 2019; Kullberg, Vervoort & Dagevos, 2009). Onderzoek naar segregatie en gemengde wijken laat echter wel zien dat gemeenten en corporaties, ondanks de weinige wettelijke ruimte tot maatwerk, zoeken naar mogelijkheden om te sturen op de compositie van wijken (Engbersen & Uytterlinde, 2017).
- Studenten met een biculturele Nederlandse achtergrond hebben de indruk dat zij vanwege hun afkomst minder kans hebben op het krijgen van een kamer na een hospiteeravond. Daarnaast geeft een deel van de ondervraagde studenten met een biculturele achtergrond aan discriminerende of racistische opmerkingen te hebben gehoord tijdens een hospiteeravond (Martina, Rog en Verbeek, 2022).

- Nederlanders met een Turkse, Marokkaanse, Surinaamse of Caribisch-Nederlandse achtergrond ervaren ongeveer drie keer zo vaak discriminatie op straat en in de buurt als mensen zonder deze achtergrond (Andriessen, Hoegen Dijkhof, Van der Torre, Van den Berg, Pulles, Iedema & De Voogd-Hamelink, 2020).
- Veel nieuwkomers in Duindorp hebben ervaringen met racistische bejegening door buurtgenoten, zo beschrijft een onderzoek uitgevoerd door Omlo in 2020.
- 11% van de respondenten (N=8.536) vermoedt gediscrimineerd te zijn bij het aanvragen van een hypotheek. Bij het verstrekken van een hypotheek vermoeden Turkse en Marokkaanse Nederlanders twee keer zo vaak te zijn gediscrimineerd dan Nederlanders zonder migratieachtergrond (Andriessen et al., 2020).
- *Redlining* is het fenomeen waarbij 'kwetsbare wijken' worden aangemerkt als hoger risico voor de verstrekking van een hypotheek en kan indirect discriminerend zijn wanneer er in deze wijken meer mensen met een migratieachtergrond wonen. Volgens onderzoek is er geen permanente *redlining* in Nederland, maar duikt het fenomeen af en toe op in tijden van laagconjunctuur (Aalbers, 2007, 2010 en 2016).
- Het maken van onderscheid op grond van verblijfstatus door een hypotheekverstrekker is indirect discriminerend op grond van nationaliteit, oordeelt de Commissie Gelijke Behandeling in een onderzoek in 2006;
- Er is geen Nederlands onderzoek naar het verband tussen discriminatie en dakloosheid. Op basis van CBS data (2021) is bekend dat dak- en thuisloze mensen in Nederland veel vaker een 'niet-Westerse' migratieachtergrond hebben. In Amerika is het verband tussen jarenlang institutioneel racisme en dakloosheid wel aangetoond (Jones, 2016).
- In 2017 concludeert de Nationale Ombudsman dat Nederlandse gemeenten een discriminerend beleid voeren ten aanzien van woonwagenbewoners doordat ze te weinig staanplaatsen ter beschikking stellen (Blaakman, Houweling, Ruitenburg & Loven, 2017). Ook ervaren bijna alle onderzochte woonwagenbewoners dat er te weinig standplaatsen zijn om

volgens hun traditie te kunnen leven. Daarnaast geeft een meerderheid aan dat zij discriminatie hebben ervaren bij het huren of kopen van een huis (FRA, 2020).

- Bronnen laten zien dat woonwagenbewoners in 2022 nog steeds moeilijk of niet aan een hypotheek komen voor hun woonwagen (Het College, 2022a; Platform 31, 2022).
- Vijf VN-rapporteurs schreven een brief aan het kabinet over de sloop en renovatie van huurwoningen in de Tweebosbuurt in Rotterdam. Zij wezen op de schending van het mensenrecht op behoorlijke huisvesting en op indirecte discriminatie. De indirecte discriminatie is gebaseerd op het hoge aantal migranten en bewoners met een migratieachtergrond binnen de Tweebosbuurt dat getroffen wordt door de sloop van de woningen en daarbij mogelijke gevolgen van sociale kwetsbaarheid en/of dakloosheid (Rajagopal, Alfaragi, Gonzalez Morales, de Varennes en De Schutter, 2021).
- Over de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) stellen onderzoekers dat de wet overwegend jonge mannen met een migratieachtergrond uitsluit en daarmee discriminerend is (Hochstenbach, Uitermark & Van Gent, 2015). Al voor de invoering van Wbmgp werd door verschillende partijen gewezen op de discriminerende uitkomsten van de wet (Raad van State, 2005, de Verenigde Naties, 2009 en het Europees Comité inzake Sociale Rechten, 2011).
- De leefbaarometer werd sterk bekritiseerd door onderzoekers en media vanwege het gebruik van migratieachtergrond als negatieve indicator om de leefbaarheid van een wijk te meten (Mandemakers, Leidelmeijer, Burema, Halbersma, Middeldorp & Veldkamp, 2021; Van Alphen & Kuys, 2020). Sinds 2022 is er door de kritiek een nieuwe leefbaarometer waarbij indicatoren die als stigmatiserend kunnen worden ervaren, zijn verwijderd.

### Discriminatiegrond vanwege beperking

- Uit een Utrechts correspondentietest-onderzoek komt naar voren dat een op de vijf kandidaten met een fysieke beperking gediscrimineerd wordt



door particuliere verhuurders (bij makelaars waren er geen significante verschillen) (Gielkens & Wegkamp, 2021).

- Uit onderzoek van Ieder(in) en de Woonbond (2021a) blijkt dat het aanpassen van woningen voor mensen met een beperking moeizaam verloopt en dat nieuwbouw niet aan de toegankelijkheidseisen voldoet (Van der Reijden, Bakker & De Wildt, 2019).
- Gemeenten wijzen steeds vaker met voorrang woningen toe aan woningzoekenden uit beroepsgroepen waar een tekort aan is. De keerzijde van deze voorrangsregel is dat woningzoekenden met een beperking worden gedupeerd, omdat zij niet in staat zijn om te werken (Iederin, 2021b).
- Een meerderheid van de mensen met een psychische kwetsbaarheid voelt zich gestigmatiseerd en trekt zich daardoor mogelijk meer terug waardoor contact met burens lastiger kan zijn. In 2008 gaf zo'n 40% van de ondervraagden aan zich te verzetten tegen een buur met een 'psychiatrisch probleem' en rond de 45% vindt een buur met een psychiatrisch probleem 'minder prettig'. Rond de 15% vindt het niet zo prettig als een buur een verstandelijke beperking heeft (De Klerk, De Boer & Plaisier, 2015 en Den Draak, Marangos, Plaisier & De Klerk, 2016; De Klerk et al., 2015; Michon & Van Weeghel, 2008).
- Mensen met een beperking ervaren ongeveer vijf keer vaker discriminatie bij het aanvragen van een hypotheek dan mensen zonder beperking (Andriessen et al., 2020).

### Discriminatiegrond geslacht

Het gaat hierbij om de discriminatie van vrouwen en van transgender personen.

- Vrouwen hebben een significant kleinere kans om uitgenodigd te worden voor een bezichtigingsmoment van een particuliere huurwoning dan mannen. Daarnaast speelt intersectie met herkomst een rol: vrouwen met een niet-Nederlands klinkende naam hebben minder kans op een uitnodiging dan vrouwen met een Nederlands klinkende naam (Hoogenbosch et al., 2022).

- In een onderzoek van Transgender Netwerk Nederland uit 2019 (N=316) onder transgender personen wordt geconcludeerd dat ruim een kwart van de respondenten aangeeft in de afgelopen vijf jaar aangevallen of mishandeld te zijn geweest of ermee bedreigd is. In acht op de tien gevallen ging het hierbij om een incident in de eigen buurt of eigen woonplaats (Oosterhout, 2019).
- Uit een raadpleging onder achthonderd ouders van de organisatie 'Voor werkende ouders' (2021), komt naar voren dat zwangere vrouwen die als zelfstandige werken geen of een lagere hypotheek kunnen krijgen. Dit komt doordat de Zelfstandig en Zwanger uitkering niet wordt meegerekend bij de hypotheekaanvraag, omdat het als een incidentele uitkering wordt gezien. Tevens blijkt uit een onderzoek dat vrouwen minder snel een hypotheek kunnen krijgen (Oliver Wyman, 2020).
- In 2023 oordeelt het College voor de Rechten van de Mens dat er sprake is van verboden onderscheid door een makelaar richting een vrouw ten opzichte van haar mannelijke partner in de informatievoorziening rondom de aankoop van een woning.

### Discriminatiegrond seksuele gerichtheid

- Er is geen eenduidig onderzoeksresultaat over discriminatie tegenover mannelijke homoseksuele koppels bij de kans op een uitnodiging voor een bezichtigingsmoment voor een woning. Uit landelijk onderzoek blijkt dat mannelijke homoseksuele koppels in vergelijking met hetero koppels meer kans hebben om uitgenodigd te worden (Hoogenbosch et al., 2022). Ander kleinschaliger onderzoek toont juist het tegenovergestelde aan: homoseksuele stellen maken minder kans op een bezichtiging voor een woning (Gielkens & Wegkamp, 2020; Kromhout et al., 2020).
- Lesbische vrouwen, homoseksuele mannen en biseksuele personen voelen zich vaker onveilig in hun eigen huis dan heteroseksuele personen, zo blijkt uit de lhbt-monitor van het SCP (Huijnk, Damen & Van Kampen, 2022).



- Uit een onderzoek (N=115) komt naar voren dat twee op de vijf oudere (65+) lhbt-personen discriminatie heeft ervaren door hun buurtgenoten (Hoekstra- Pijpers, 2022).
- Het vermoeden bestaat dat het aantal dak- en thuisloze lhbt-jongeren hoger is dan op basis van gemiddelde bevolkingscijfers te verwachten is, door de hogere risicofactoren op dak- en thuisloosheid voor lhbt-jongeren. Movisie maakt de voorzichtige schatting dat Nederland tussen de duizend en tweeduizend dak- en thuisloze lhbt-jongeren tot en met 27 jaar kent (Meijssen & Timmerman, 2020).

## 2.2. Tussenconclusie

Er zijn meerdere onderzoeken die aantonen dat discriminatie op het domein wonen in Nederland voorkomt. Dit speelt op verschillende discriminatiegronden, zoals: etniciteit, beperking, geslacht en seksuele gerichtheid. Verder speelt discriminatie ook op intersectioneel vlak. Denk hierbij aan het ervaren van discriminatie op grond van zowel vrouw zijn als een migratieachtergrond hebben. Voorts zijn er aanwijzingen dat discriminatie op verschillende niveaus voorkomt:

- Op institutioneel niveau, zoals in beleid, processen en (ongeschreven en geschreven) regels.
- Op interpersoonlijk niveau, zoals in de woonomgeving of bij het zoeken naar een (studenten)kamer.

Ten slotte zien we dat diverse methoden worden ingezet om discriminatie-ervaringen op te halen. Wat daarbij opvalt, is de inzet van voornamelijk grootschalig kwantitatief onderzoek in Nederland bij het blootleggen van discriminatie in de particuliere huursector. Andere sectoren zijn in Nederland nog niet grootschalig onderzocht. In het buitenland gebeurt dat juist wel. Denk aan (etnische) discriminatie bij kamerverhuur of bij woningdelen. In Nederland is veel onderzoek van kwalitatieve of kleinschalig kwantitatieve aard. Deze maken gebruik van meldingscijfers en ervaringsverhalen. Zij geven wel inzicht in de aard van de problematiek en de impact die dat mogelijk heeft

op betrokkenen. Tegelijkertijd is het met dit soort onderzoeken moeilijk om de omvang van discriminatie in een bepaalde sector in kaart te brengen. In feite is het een stap voorwaarts dat er al onderzoek plaatsvindt naar discriminatie in het domein wonen. Nu is het vooral gericht op een beperkt deel van het domein.

## 2.3. Selectiecriteria te onderzoeken discriminatieproblemen

Binnen elk domein is een selectie gemaakt van een aantal nader te onderzoeken discriminatieproblemen. Binnen elk domein van dit onderzoek is een selectie gemaakt van een aantal nader te onderzoeken discriminatieproblemen. We hebben hierbij gezorgd dat de geselecteerde discriminatieproblemen per sector elkaar aanvullen, bijvoorbeeld discriminatie door leidinggevenden versus discriminatie door het publiek. Tevens hebben we gericht rekening gehouden met variatie in de discriminatieproblemen tussen de sectoren zorg, wonen, sport en cultuur.

Daarbij is rekening gehouden met de volgende selectiecriteria:

1. Discriminatieproblemen die voldoende omvang en dus relevantie hebben en die samen een goed beeld geven van de diversiteit aan problemen;
2. De politiek-maatschappelijke aandacht voor het probleem.
3. De beschikbare (onderzoeks)kennis over het probleem.
4. De framing van het probleem: wordt het probleem als discriminatie benaderd of juist niet?
5. De link tussen het probleem en de bestaande wetgeving/rol van de wetgever.
6. Selectie in ieder geval van een discriminatieprobleem met betrekking tot de discriminatiegrond ras/etniciteit.

Deze selectiecriteria hebben geleid tot een keuze voor twee nader te onderzoeken discriminatieproblemen.

- Discriminatie op grond van etniciteit bij hypotheekverstrekkingen en woonverzekeringen.
- Discriminatie en de toegankelijkheid van woningen.

# 3 Discriminatie bij hypotheek

In dit deelonderzoek kijken we naar discriminatie op grond van herkomst bij het verkrijgen van een hypotheek. We richten ons in dit onderzoek op de aspecten die een rol spelen bij het verkrijgen van een hypotheek, zoals de kredietwaardigheid, de waarde van het onderpand en de factoren die hierbij van invloed zijn. We kijken naar de voorwaarden om een hypotheek te verkrijgen en welke risico's daarbij zijn op discriminatie en we bezien het onderwerp ook in bredere zin als het gaat om de financiële en arbeidspositie van mensen met een migratieachtergrond.

Ten slotte besteden we kort aandacht aan de overlijdensrisicoverzekering die nodig kan zijn voor het verkrijgen van een hypotheek.

In dit hoofdstuk verkennen we eerst het discriminatieprobleem en kijken we naar de aard en omvang van het probleem. Vervolgens gaan we in op de mechanismen die ten grondslag liggen aan deze uiting van discriminatie en de maatregelen waarmee dit probleem aangepakt wordt of aangepakt kan worden. Het hoofdstuk sluit af met een deelconclusie.

## Leeswijzer

Met dit onderzoek hebben we het systeem van hypotheekverstrekkingen in kaart proberen te brengen. We hebben vanuit de literatuur en interviews gekeken naar welke risico's op (indirecte) discriminatie op grond van herkomst mogelijk zijn en wanneer deze kunnen opspelen. Dit onderzoek is niet bedoeld om discriminatie bij hypotheekverstrekkingen te kunnen vaststellen, daarvoor is een andere onderzoeksbenadering nodig. In dit onderzoek hebben we ons gericht op hypotheekverstrekkingen, en aanpalend daaraan hebben we ook gekeken naar overlijdensrisicoverzekeringen. We hebben geen andere aanpalende onderwerpen meegenomen, zoals de fraudedetectie die financiële instellingen inzetten of de beoordeling van kredietwaardigheid bij andere kredieten dan hypotheek.

### 3.1. Probleemomschrijving

In deze eerste paragraaf gaan we in op de aard van het probleem, de omvang en de samenhangende factoren.

#### 3.1.1. Aard van het probleem

In deze subparagraaf gaan we in op de aard van het discriminatieprobleem. We zetten het probleem hieronder uiteen aan de hand van verschillende kopjes.

#### Redlining

*Redlining*, ofwel postcodeliscriminatie, is het discriminerende fenomeen waarbij de buurt of het postcodegebied van het huis dat aangekocht wordt, van invloed is bij het verstrekken of afwijzen van een hypotheekaanvraag aan een koper. De term *redlining* heeft zijn oorsprong bijna een eeuw geleden in de Verenigde Staten, waar banken in de stad Boston op basis van stadskaarten met

verschillende kleuren voor wijken bepaalden of zij hypotheek verstrekten in deze kleurgebieden (Stermon & Lukinbeal, 2021). Rode gebieden werden uitgesloten van hypotheek. In gele gebieden werden lagere hypotheek verstrekten.

In 2006 heeft de Commissie Gelijke Behandeling (hierna: CGB) onderzoek gedaan naar *redlining* in Nederland (CGB, 2006a). De CGB keek hierbij naar het acceptatiebeleid van negen grote hypotheekverstrekkers. Uit het onderzoek blijkt dat diverse banken destijds in meerdere of mindere mate beperkende bepalingen hanteerden voor woningen in bepaalde steden, wijken of postcodegebieden. De CGB maakte hierbij onderscheid tussen verschillende vormen van *redlining*. Een vorm was een postcode gebonden financieringsbeleid, waarbij in bepaalde postcodegebieden woningen geen of slechts gedeeltelijke financiering kregen. Een andere vorm van *redlining* vond plaats bij woningen in bepaalde gebieden waarbij extra fraudecontroles uitgevoerd worden. Een dergelijke controle vergrootte de kans op een afwijzing.

*Redlining* betekent niet dat het hebben van een migratieachtergrond de reden is voor een hypotheekverstrekker om geen of minder snel een hypotheek te verstrekken. Het heeft wel tot gevolg dat mensen met een migratieachtergrond zwaarder worden getroffen door het verscherpte acceptatiebeleid rondom postcodegebieden, doordat zij verhoudingsgewijs vaker in zulke wijken wonen (Aalbers, 2007; Aalbers, 2016). De CGB (2006a) oordeelt dan ook dat er sprake is van discriminatie op grond van 'ras'. Daarnaast heeft *redlining* een gevolg voor mensen die hun huis willen verkopen in deze buurten. Doordat zij met moeite hun huis kunnen verkopen of helemaal niet, worden zij gedwongen om in de buurt te blijven wonen. Dit kan leiden tot verpaupering en de opkoping van deze woningen aan speculanten en beleggers die de woning verhuren. Daarnaast kan het zijn weerslag hebben op de emancipatie van mensen met een migratieachtergrond en hen belemmeren in het bezit te komen van een eigen woning (Aalbers, 2003).

Na de publicatie van het rapport van de CGB kondigden hypotheekverstrekkers aan hun beleid waarbij zij postcodes uitsloten, te veranderen. De aangepaste Gedragscode Hypothecaire Financieringen is per 1 januari 2007 in werking getreden.<sup>4</sup> Echter na 2007 zijn er alsnog signalen geweest van *redlining* van de zogenaamde Vogelaarwijken (Van den Eerenbeemt & Rengers, 2009). Er zijn geen signalen bekend of er in de afgelopen tien jaar sprake is geweest van *redlining* door hypotheekverstrekkers. Mogelijkerwijs kan het te maken hebben met de oververhitting van de koopwoningmarkt van de afgelopen jaren (tot 2022), waarbij woningen vaak kort te koop stonden, er veel werd overboden en er sprake was van een sterke gemiddelde prijsstijging, zelfs in meer kwetsbare en minder populaire buurten.<sup>5</sup>

### Verblijfstatus

In het onderzoek van de CGB (2006a) wordt naast postcodediscriminatie ook onderzocht in hoeverre er sprake is van discriminatie op grond van nationaliteit door bepaalde verblijfsvergunningen uit te sluiten van hypotheek. Na een analyse van acceptatiecriteria van hypotheekverstrekkers concludeert de CGB dat er sprake is van het maken van onderscheid op basis van verblijfsstatus. Volgens de CGB is onderscheid op basis van verblijfsstatus geen direct onderscheid naar nationaliteit. Echter, het feit dat hypotheekverstrekkers hypotheekaanvragers met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd – wat per definitie mensen zijn met een niet-Nederlandse nationaliteit – uitsluiten, betekent dat er sprake is van indirect onderscheid op basis van nationaliteit. Er zou nader onderzoek gedaan moeten worden naar de acceptatiecriteria van hypotheekverstrekkers die anno 2023 gelden en de mate waarin verblijfsvergunningen als afwijzingsgrond wordt gebruikt zonder objectieve rechtvaardiging.

<sup>4</sup> Zie Kamerstukken II 2006/07, 30885, 28, p. 1872.

<sup>5</sup> <https://www.dnb.nl/actuele-economische-vraagstukken/woningmarkt/> geraadpleegd op 24 maart 2023.

### **Uitsluiten goedkope woningen**

In relatie tot de postcode blijkt uit het onderzoek van de CGB (2006a) ook dat sommige woningen onder een bepaalde drempelwaarde werden uitgesloten van financiering. De hypotheekverstrekkers stellen dat ze onder deze drempelwaarde onvoldoende uit de kosten komen, dat deze woningen moeilijker te verkopen zijn omdat de kans op gedwongen verkoop bij deze woningen groter is, en er bij goedkope woningen meer fluctuatie plaatsvindt. Op basis hiervan waren er hypotheekverstrekkers die woningen met een lage waarde niet wilden financieren. Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat in bepaalde steden bij huizen en appartementen in de prijsklasse tot 150 duizend euro extra fraudecontroles uitgevoerd worden door banken. Zo is er bij deze huizen en appartementen bijvoorbeeld een extra taxatierapport vereist. Hoewel dit niet per definitie betekent dat er geen hypotheek verstrekt wordt, vergroot een extra controle de kans op afwijzen. Amsterdam, Rotterdam en Den Haag bevinden zich alle drie in de top vijf van steden met een hoog aantal inwoners met migratieachtergrond. Daarnaast blijkt dat specifiek in de wijken waar veel woningen staan in de prijsklasse tot 150 duizend euro veel mensen met een migratieachtergrond wonen. Mensen met een migratieachtergrond zullen vaker een hypotheek aanvragen voor woningen in de prijsklasse tot 150 duizend euro. Deze zullen vaker afgewezen worden. Indirect betekent dit dat hypotheekaanvragen van mensen met een migratieachtergrond vaker afgewezen worden en zij minder kans hebben op een koopwoning. Het is echter belangrijk te realiseren dat dit onderzoek uit 2006 dateert. Koopwoningen tot 150 duizend euro in steden als Amsterdam, Rotterdam en Den Haag bestaan anno 2023 nagenoeg niet meer. In hoeverre momenteel een drempelwaarde wordt gehanteerd en bij welke prijsklasse zich dit dan voordoet, is op basis van dit verkennende onderzoek niet te concluderen.

### **Opeenstapeling van ongelijke kansen**

Uit onderzoek is bekend dat mensen met een migratieachtergrond minder vaak een koopwoning bezitten dan mensen zonder migratieachtergrond (Kullberg & Ras, 2020). Een mogelijke verklaring kan zijn dat mensen met

een migratieachtergrond minder aanspraak kunnen doen op een hypotheek doordat er een opeenstapeling speelt van ongelijke kansen. Zo zitten mensen met een migratieachtergrond vaker in een kwetsbare arbeidspositie, zoals een flexibel contract, een tijdelijk contract of werken als zzp'er (De Winter-Koçak, Yassine & Stobbe, 2023; DNB, 2020). Ook hebben zij een lager inkomen (De Winter-Koçak et al., 2023), minder eigen vermogen ter beschikking<sup>6</sup> en vaker problematische schulden (Posthumus, Doove, Ströfer & Van Ande, 2019). Deze ongelijke kansen kunnen hun oorzaak hebben in discriminatie, bijvoorbeeld bij het verkrijgen van een baan. Ook is de Toeslagenaffaire een voorbeeld waarbij institutioneel racisme de veroorzaker is van problematische schulden. De opeenstapeling van ongelijke kansen zorgt ervoor dat mensen met migratieachtergrond vaker minder kredietwaardig zijn dan mensen zonder migratieachtergrond.

### **Hogere rente voor mensen met een migratieachtergrond**

Naast de opeenstapeling van ongelijke kansen waardoor mensen met een migratieachtergrond mogelijk minder aanspraak kunnen doen op een hypotheek, is er een Spaanse studie die het verband tussen migratieachtergrond en een hogere rente heeft aangetoond. Mensen met een migratieachtergrond blijken in het onderzoek vaker beoordeeld te worden als 'risicovolle lener'. Dat heeft deels te maken met ongelijke kansen, maar zelfs wanneer er gecontroleerd wordt op de variabelen als inkomen, vermogen, arbeidscontract, soort werk en opleidingsniveau, betalen mensen met een migratieachtergrond doorgaans een hogere rente dan mensen zonder migratieachtergrond (Diaz-Serrano & Raya, 2014). Er is geen Nederlands onderzoek naar het verband tussen de hoogte van de rente en het hebben van een migratieachtergrond.

<sup>6</sup> StatLine - Vermogen van huishoudens; huishoudenskenmerken, vermogensbestanddelen (cbs.nl). Peildatum 19 oktober 2022.

### Discriminatie bij taxaties

Naast indirecte discriminatie bij hypotheeklen, laten signalen in de Verenigde Staten zien dat er ook sprake kan zijn van directe discriminatie bij de taxatie van woningen. Begin 2023 verscheen er een artikel bij de BBC over een Afro-Amerikaans stel, dat hun woning begin 2020 liet taxeren met henzelf als eigenaar en vervolgens met een wit stel als eigenaar. De taxateur taxeerde de woning bijna een half miljoen lager bij het Afro-Amerikaanse stel. Het stel klaagde vervolgens het taxatiebedrijf aan wegens overtreden van de federale wet die discriminatie op het gebied van huisvesting verbiedt. Het stel heeft deze rechtszaak gewonnen. In 2021 heeft de Federal Home Loan Mortgage Corporation een onderzoek gedaan naar twaalf miljoen taxaties uit de afgelopen vijf jaar (FreddieMac, 2021). Uit dit onderzoek blijkt dat woningen in buurten waar veel mensen van kleur wonen systematisch onder-getaxeerd worden. Het is onbekend of dit ook in Nederland speelt.

### Inzet algoritme en AI

In de financiële wereld is een ontwikkeling gaande waarbij financiële diensten en producten worden ontwikkeld met technische en innovatieve technologieën, ook wel FinTech genoemd. Hierbij worden veelal algoritmen ingezet of Artificiële Intelligentie (AI). Deze ontwikkeling biedt kansen zoals snellere procedures, betere aansluiting bij profielen van klanten en de voorkoming van fraude en risico's (Nederlandse Vereniging van Banken, 2020). Uit literatuur is reeds bekend dat er bij de inzet van algoritmen en AI voor het beoordelen van een hypotheekaanvraag een discriminerende bias een rol kan spelen (Zou & Khern-am-nuai, 2022; Van Praag & Slooff 2020; Van Doorn & Weekenborg 2020; NVB, 2020).

### Overlijdensrisicoverzekering

Het afsluiten van een overlijdensrisicoverzekering voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie was tot januari 2018 verplicht. Hoewel een overlijdensrisicoverzekering sindsdien dus niet meer verplicht is, mogen hypotheekverstrekkers een overlijdensrisicoverzekering eisen bij het verlenen van

een hypotheek. Een respondent (3)<sup>7</sup> geeft aan dat een overlijdensrisicoverzekering zelden verplicht gesteld wordt. Het wordt echter - afhankelijk van iemands financiële situatie en ongeacht het feit of het verplicht is of niet – vaak aanbevolen om een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten. Uit onderzoek blijkt namelijk dat bijna de helft van de Nederlanders de huur of hypotheek van hun huis niet meer kunnen betalen als hun partner overlijdt (Independer, 2016). Om een overlijdensrisicoverzekering af te kunnen sluiten worden er verschillende eisen gesteld. Verzekeraars vragen klanten bijvoorbeeld om het aanleveren van een gezondheidsverklaring. Sommige verzekeraars vragen ook om het al dan niet hebben van een verblijfsvergunning of vreemdelingendocument. Achtergrond is dat sommige verzekeraars alleen overlijdensrisicoverzekeringen aanbieden aan in Nederland woonachtige consumenten, en dat klanten soms remigreren naar landen waar overlijdens niet even zorgvuldig geregistreerd worden als in Nederland. Dat kan tot uitvoeringsproblemen rondom de uitkering leiden.

In 2014 werden er Kamervragen gesteld over het meenemen van de postcode van de verzekerde bij het vaststellen van de premie en in hoeverre hierbij sprake is van verboden discriminatie op grond van afkomst. Het College voor de Rechten van de Mens (2014) onderzocht de casus en concludeerde dat er sprake is van indirect onderscheid op afkomst, maar dat het niet verboden is omdat er een objectieve rechtvaardiging is voor het onderscheid.

### Woonwagens

Voor woonwagengedierten kan het anno 2023 nog steeds moeilijk zijn om een hypotheek te krijgen voor hun woonwagen (College voor de rechten van de Mens, 2022b; Platform 31, 2022). Veel grote hypotheekverstrekkers geven aan geen leningen te verstrekken met een woonwagen als onderpand

<sup>7</sup> De nummers tussen haakjes verwijzen naar het interview dat is afgenomen in het kader van dit onderzoek. Het kan verwijzen naar een interview met één of meer personen die gelijktijdig zijn gesproken, ook indien er enkelvoudig over 'respondent' geschreven wordt.

(Woonwagerwijzer, z.d.; Oversluiten, z.d.). Zij stellen dat het te risicovol is, omdat een woonwagen 'roerend goed' is. Bij een aantal verstrekkers lijkt het wel mogelijk te zijn om een hypotheek te krijgen. Hier zijn verschillende regels aan verbonden, zoals de verplichting om een fundering van beton te hebben en het feit dat de grond waarop de woonwagen staat meegefinancierd dient te worden. Een hypotheek voor alleen de woonwagen is uitgesloten. Deze regels maken het moeilijk voor bewoners van woonwagens om een hypotheek te krijgen en de vraag is of hier sprake is van discriminatie op basis van afkomst.

Daarnaast ervaren woonwagenbewoners problemen bij het verkrijgen van een opstalverzekering, omdat de meeste aanbieders woonwagens op voorhand uitsluiten.<sup>8</sup> Ook verzekeraars stellen dat het risicovol is, door bijvoorbeeld een verhoogde kans op brand of kans op commotie rondom taxatie van de schade-omvang. Ook hierbij speelt de vraag of er sprake is van discriminatie op basis van afkomst. In 2009 kwam er een nieuwsbericht naar buiten waarin naar voren kwam dat ING zou discrimineren op basis van postcode bij het afsluiten van inboedel- en opstalverzekeringen voor woonhuizen. In 2010 heeft het College voor de Rechten van de Mens bekendgemaakt geen aanwijzingen te kunnen vinden voor structurele discriminatie bij het afsluiten van woonverzekeringen. In sommige gevallen kan het uitsluiten van postcodes leiden tot discriminatie op grond van etnische afkomst. De berichtgeving in de media leidde ook tot Kamervragen aan de minister van Financiën.<sup>9</sup> Het College voor de Rechten van de Mens heeft daarop een vooronderzoek ingesteld en vervolgens geconcludeerd dat ING geen aanvragen voor woonverzekeringen afwijst op basis van de postcode van een huis. Het College vindt ook geen signalen dat er bij andere verzekeraars sprake zou zijn van zogeheten postcodediscriminatie. Daarom is besloten geen nader onderzoek te verrichten.

<sup>8</sup> <https://www.consumentenbond.nl/opstalverzekering/woonwagens-en-opstalverzekering> geraadpleegd op 15 maart 2023.

<sup>9</sup> Aanhangsel Handelingen II 2008/09, 3228.

### 3.1.2. Omvang van het probleem

Het SCP heeft onderzoek gedaan naar (indirecte) discriminatie op de woningmarkt en belicht hier ook discriminatie bij hypotheekverstrekkingen (Andriessen et al., 2020). Uit het onderzoek blijkt dat in 2018 8% van de bevolking probeerde een hypotheek te krijgen. In het onderzoek komt naar voren dat 8% van de respondenten ( $N=8.536$ ), die probeerde een hypotheek te krijgen, stelt dat zij "zonder twijfel te maken hebben gehad" met discriminatie rondom het verkrijgen van een hypotheek. Daarnaast blijkt dat 11% van de respondenten, die probeerde een hypotheek te krijgen, stelt dat zij vermoedelijk te maken hebben gehad met discriminatie rondom het verkrijgen van een hypotheek. Het vermoeden van discriminatie bij het aanvragen van een hypotheek is voornamelijk bij mensen met migratieachtergrond groot. De groep Turkse en Marokkaanse Nederlanders dat vermoedt te zijn gediscrimineerd bij het verkrijgen van een hypotheek is twee keer zo groot ten opzichte van de groep Nederlanders zonder migratieachtergrond.

Naast het SCP-rapport is er geen verder onderzoek of informatie bekend over de omvang van discriminatie bij het verkrijgen van een hypotheek. Om toch enig zicht te krijgen op de omvang van dit probleem, kijken we naar cijfers over eigen woningbezit van mensen met een migratieachtergrond. Het SCP (2018) analyseerde de achtergrondkenmerken van mensen met een koopwoning. Hieruit blijkt dat 9% een 'Westerse' migratieachtergrond en 7% een 'niet-Westerse' migratieachtergrond heeft.<sup>[1]</sup> De overige 84% heeft geen migratieachtergrond. Ter vergelijking: als er gekeken wordt naar de herkomst van mensen in corporatiewoningen, heeft 11% een 'Westerse' migratieachtergrond, 22% een 'niet-Westerse' migratieachtergrond en 76% geen migratieachtergrond. Mensen met een 'niet-Westerse' migratieachtergrond lijken relatief minder vaak een koopwoning te hebben en vaker een corporatiewoning (SCP, 2018). Ook het SCP-onderzoek 'Integratie in zicht?' uit 2016 gaat in op mensen met een 'niet-Westerse' migratieachtergrond en eigen woningbezit. Uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van een sterke toename in het eigen woningbezit



bij mensen met een 'niet-Westerse' migratieachtergrond. In 2002 had 24% van de mensen met een 'niet-Westerse' migratieachtergrond een koopwoning: in 2015 was dit 39%. Ter vergelijking: in 2002 had 64% van de mensen zonder migratieachtergrond een koopwoning: in 2015 was dit 70%. Actuelere cijfers zijn onbekend. Het onderzoek kijkt daarnaast naar kenmerken van de koopwoning, zoals in hoeverre mensen krap wonen. Onder krap wonen wordt minder dan één kamer per persoon verstaan. De cijfers laten zien dat 1% van de mensen zonder migratieachtergrond krap woont. Daarentegen blijkt dat 14% van de mensen met 'niet-Westerse' migratieachtergrond krap woont. Mensen zonder migratieachtergrond zijn dan ook vaker tevreden over hun woning (90%), dan mensen met een 'niet-Westerse' migratieachtergrond (72%). Kortom, mensen met een 'niet-Westerse' migratieachtergrond hebben minder vaak een koopwoning dan mensen zonder een migratieachtergrond en de koopwoningen die mensen met een 'niet-Westerse' migratieachtergrond hebben, zijn vaak kleiner en men is minder vaak tevreden over de woning dan mensen zonder migratieachtergrond.

<sup>[4]</sup> Achter de termen 'Westers' en 'Niet-Westers' gaat een waardeoordeel schuil, wij hebben daarom zelf de voorkeur om deze termen niet te gebruiken. Omdat het onderzoek waar we hier naar verwijzen wel gebaseerd is op dit onderscheid, zijn we hier genoodzaakt om deze termen toch te gebruiken. We schrijven ze daarom met aanhalingstekens.

### 3.2. Mechanismen die het probleem in stand houden

In Nederland zijn er zo'n veertig hypotheekverstrekkingen actief waar mensen een hypotheek kunnen aanvragen wanneer zij een huis hebben aangekocht. Het verlenen van hypotheek is voor deze financiers een risicoafweging, waarbij wordt gekeken in hoeverre een klant het risico loopt op het wel of niet kunnen terugbetalen van de hypotheek. Een hypotheekverstrekker verdient geld door middel van de rente die op een hypotheek berust. Er zijn verschillende mechanismen gevonden in de literatuur die laten zien wat de contextuele factoren

zijn die het risico op (indirecte) discriminatie vergroten in het proces van hypotheekverstrekkingen en het verlenen van overlijdensrisicoverzekeringen. In deze paragraaf beschrijven we deze mechanismen.

#### Inzet van creditscoring

Creditscoring is "het selecteren van onder meer verhaals- en betalingsrisico's bij kredietverlening. Een creditscoringsysteem is het geautomatiseerd uitvoeren van deze selectie met behulp van in het systeem in te voeren variabelen." (CGB, 2006a). Uit onderzoek uit de Verenigde Staten is bekend dat creditscoring kan leiden tot institutioneel racisme. Diverse onderzoeken in de Verenigde Staten hebben aangetoond dat mensen van kleur gemiddeld lagere credit scores hebben dan witte mensen en dat hierbij een verband is met institutioneel racisme (Bostic, Calem & Wachter, 2004; Morris, 2008; Federal reserve board, 2007; Ross & Yinger, 2002). Het gebruik van credit scores (waarbij 'credit histories' meegenomen worden in de score) als primaire, bepalende factor voor de goedkeuring van leningen resulteert erin dat mensen van kleur een grotere kans hebben dat hun hypotheekaanvraag wordt afgewezen (Morris, 2008; Blanchflower, Levine & Zimmerman, 2003). Mensen van kleur hebben doorgaans minder goede 'credit histories', doordat zij door institutioneel racisme (Elias & Paradies, 2021) doorgaans slechtere inkomensposities hebben en minder financieel vermogen om op terug te vallen (Nazroo, 2003). Dit alles zorgt ervoor dat Amerikanen van kleur vaker duurdere leningen afsluiten of dat ze blijven huren, en in vergelijking met de meerderheid minder vaak een huis bezitten (Choi, McCargo, Neal, Goodman & Young, 2019). De inzet van credit scoring kan leiden tot statistische discriminatie, zo geeft een respondent (1) aan. De respondent legt uit dat bij een credit score een sociaal profiel van een persoon gemaakt wordt dat vervolgens wordt gebruikt om te beoordelen hoe mensen die in hetzelfde profiel zitten scoren. Het kan dan betekenen dat mensen die bijvoorbeeld in eenzelfde beroep werken beter hun leningen terugbetalen of minder vaak schade hebben (in het geval van verzekeringen). Het betekent dan niet direct dat dit voor die persoon ook geldt, maar door een groeps categorie kan iemand wel hierdoor getroffen worden. In een



onderzoek naar de woningmarkt in Zuid-Holland lijkt de indruk te ontstaan dat er in Nederland sprake is van een creditscoresysteem met ingebouwde checks die gewogen worden. Indien er aan een check niet wordt voldaan, komt een hypotheekaanvraag in een 'grijze zone', waarbij een bankmedewerker extra controles gaat uitvoeren. Hierbij is een verhoogd risico op discriminatie (Cozijnsen et al, 2021). Aan de andere kant gaven hypotheekverstrekkers in 2006 (CGB, 2006a) aan geen inzet te hebben van creditscoresysteem. Ook in het kader van dit onderzoek gaven respondenten (3, 4 en 7) aan dat er geen sprake is van een creditscoresysteem voor hypotheeken. Zij stellen alleen op basis van de criteria uit het acceptatiebeleid te toetsen op 'groen of rood' en geen score te berekenen. Bij de toetsing wordt rekening gehouden met het besteedbaar inkomen (*loan-to-income*) en de waarde van het onderpand, ofwel de aangekochte woning (*loan-to-value*). Ook wordt er rekening gehouden met een negatieve kredietgeschiedenis, via registratie bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). Hieronder gaan we hier verder op in. Resumerend kunnen we stellen dat er op basis van dit verkennende onderzoek geen eenduidig antwoord te geven is op de mate waarin creditscoring ingezet wordt in Nederland om hypotheekaanvragen te beoordelen.

### **BRK-registratie en problematische schulden**

Via het BKR toetst een hypotheekverstrekker of er sprake is van een negatieve registratie van de hypotheekaanvrager. Op basis van het bronnenonderzoek en de gesprekken zijn er geen indicaties dat iemands achtergrond op een directe manier hierbij van invloed is. Een respondent (1) geeft aan dat hij wel het risico ziet dat er verschillende dingen mis kunnen gaan bij de registratie van een lening, bijvoorbeeld doordat een verkeerd huisnummer of een verkeerde naam wordt doorgegeven. De respondent denkt dat er met name bij ongebruikelijke, niet-Nederlands klinkende namen, vaker dit soort fouten gemaakt kunnen worden. Aan de andere kant is het voor iedereen mogelijk om inzage te krijgen in de BKR-registraties en kunnen mensen eventuele fouten hierin constateren. Verder onderzoek is nodig om hier beter zicht op te krijgen.

Wel is het zo dat in Nederland net als in de Verenigde Staten, structurele kansenongelijkheid en racisme heerst (Felten, Does, De Winter-Koçak, Asante, Andriessen, Donker & Brock, 2021). Bovendien hebben mensen met een migratieachtergrond vaker te maken hebben met schuldenproblematiek (Posthumus, Doove, Ströfer & Van Ande, 2019). Het verband tussen systemische discriminatie en schuldenproblematiek bij mensen met een migratieachtergrond is niet onderzocht. Wel is de Toeslagenaffaire een concrete aanwijzing dat laat zien hoe structurele discriminatie ervoor heeft gezorgd dat een groep mensen problematische schulden heeft opgebouwd die wederom tot negatieve BKR-registraties leidden (College voor de Rechten van de Mens, 2022c). Het BKR geeft aan bezig te zijn met het zoeken naar een oplossing voor deze mensen.<sup>10</sup> Hieronder gaan we in een paragraaf verder in op de financiële en arbeidspositie van mensen met een migratieachtergrond.

### **Hypotheekacceptatiebeleid, procedures en uitsluitende voorwaarden**

Respondenten (3 en 4) geven aan dat een hypotheekaanvraag getoetst wordt op het acceptatiebeleid en dat er geen sprake is van een creditscore. Ook in het onderzoek van de Commissie Gelijke Behandeling in 2006 gaven hypotheekverstrekkers aan dat zij alleen gebruik maken van een acceptatiebeleid die voor de criteria groen of rood licht geven, in tegenstelling tot een creditscoringsysteem. De CGB concludeert wel dat het acceptatiebeleid van diverse hypotheekverstrekkers leidt tot (indirecte) discriminatie op grond van afkomst, door postcodegebieden uit te sluiten (*redlining*) en een dremelwaarde te hanteren voor de waarde van de woning. Het onderzoek heeft destijds bijgedragen aan de herziening van het acceptatiebeleid van hypotheekverstrekkers en een aanpassing van de gedragscode hypothecaire financieringen (Rodrigues, 2020). Volgens respondenten (3 en 4) is daarnaast, mede vanwege de bankencrisis uit 2008, het acceptatiebeleid sterk gereguleerd en zijn er nog weinig onderlinge verschillen in acceptatiebeleid tussen financiers.

<sup>10</sup> <https://www.bkr.nl/nieuws/2021/1/kredietregistratie-en-oplossing-toeslagenaffaire/>

Bovendien staat sinds de crisis het acceptatiebeleid van financiers stevig onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten.<sup>11</sup> Volgens de respondenten zijn postcode en prijs van het onderpand niet van invloed bij het wel of niet verlenen van de hypotheek. Een verblijfsvergunning voor een bepaalde tijd kan wel een objectief rechtvaardig uitsluitingscriterium zijn volgens een respondent (1). Als er geen bestendig inkomen bestaat, kan er niet worden gegarandeerd dat de hypotheek wordt terugbetaald.

Aalbers (2006) stelt in zijn onderzoek dat er toch een vorm van creditscore ingezet wordt door financiers op basis van drie criteria, namelijk (1) accepteren/financieren, (2) niet accepteren/niet financieren en (3) beoordeling door een medewerker van het hypotheekbedrijf. Met name deze laatste categorie geeft ruimte voor interpretatie, omdat er informele acceptatienormen aan te pas komen en het inzicht van de medewerkers leidend is. Hierbij is de beoordeling niet transparant en kan bijvoorbeeld de overtuigingskracht van de hypotheekbemiddelaar een rol spelen. Respondenten (3 en 4) geven aan dat de technologische ontwikkeling van het afgelopen decennium ervoor heeft gezorgd dat een hypotheekaanvraag transparanter voor een klant is geworden, waardoor het volgens een respondent (4) onmogelijk is om op niet-gereguleerde gronden een aanvraag af te wijzen, zelfs wanneer de aanvraag in het grijze gebied valt. Doordat klanten zelf al allerlei informatie kunnen invullen op online advieswebsites, weten zij direct waar zij aan toe zijn. Volgens de respondent is de wens voor de toekomst om het nog transparanter te maken, waardoor klanten al bij voorbaat zekerheid hebben over de haalbaarheid van hun wens. Niet alleen voor klanten is het wenselijk om direct te kunnen weten waar zij aan toe zijn, ook voor financiers levert dit een efficiency slag op doordat de kwaliteit van de hypotheekaanvragen verbetert. Deze ontwikkeling, in combinatie met het centraler stellen van het hypotheekadviesgesprek, wat voor de meeste

mensen sterk wordt aanbevolen, betekent dat klanten voor hun aanvraag bij een hypotheekverstrekker al weten wat hun kansen zijn op het verkrijgen van de hypotheek. Indien een aanvrager niet aan alle acceptatieregels voldoet, kan een intermediair/adviseur vaak al kijken wat er toch mogelijk is en een onderbouwing aanleveren richting de financiers waarom een hypotheek toch te verantwoorden is. Bovendien is de adviessoftware die gebruikt wordt volgens een respondent (4) gestandaardiseerd en gebaseerd op de landelijke wet- en regelgeving. Bijvoorbeeld de leennormen van de Nibud en andere acceptatievoorwaarden. Volgens de respondent zou het erg opvallen als de adviessoftware zou adviseren dat een hypotheek mogelijk is en dat vervolgens een hypotheekverstrekker de aanvraag afwijst. Dan moet er wel een heel goede reden hiervoor zijn. Indien een hypotheekverstrekker toch afwijst, dan is die bovendien verplicht om daar een onderbouwing voor te geven richting de intermediair en de klant. Er is tevens in de meeste gevallen sprake van meerdere controles door verschillende flatteurs en de respondent geeft aan dat indien er structureel door een financier wordt afgeweken van de standaard en afgewezen, dit klanten kan kosten, omdat intermediairs deze financier kan gaan vermijden vanwege zijn onvoorspelbaarheid.

Naast dat het zou gaan opvallen als aanvragen worden afgewezen om ondoorzichtige redenen, geeft de respondent (4) aan dat de afwijzingen die zij doen, meestal op grond van de restricties van wet- en regelgeving zijn. Bijvoorbeeld omdat een klant meer hypotheek wil dan passend is bij zijn financiële situatie of doordat de waarde van het onderpand te laag is getaxeerd. Zelfs in die gevallen gaat de financier kijken welke mogelijkheden er zijn om de hypotheek toch te kunnen verstrekken en af te wijken van de acceptatiecriteria. In dat geval is er een 'explain reden' en moet er goed worden onderbouwd waarom er toch overgaan wordt op financiering. Daar zijn ook strenge regels voor volgens de respondent. Een voorbeeld is wanneer een aanvrager een lange periode een hoge huur betaalt en door een hypotheek aan te gaan lagere woonlasten krijgt (hierover beschrijven we meer bij mechanisme maatwerk).

11 <https://www.afm.nl/nl-nl/sector/themas/over-het-toezicht-en-beleid-van-de-afm/internationaal/europa>

### Dalende vastgoedprijzen en NHG

Eerder in dit hoofdstuk schreven we over *redlining*, waarbij hypotheekverstrekkers bepaalde postcodegebieden uitsluiten (zie 3.1.1). In Nederland stak *redlining* voor het eerst de kop op (althans voor zover bekend) in de jaren tachtig toen er een woningmarktcrisis heerste en sommige hypotheekverstrekkers geen hypotheek meer verstrekten in bepaalde wijken, zoals zogenaamde stadsvernieuwingsbuurten (Aalbers, 2006). Ook is bekend dat in de jaren negentig, ondanks prijsstijgingen van woningen, het in bepaalde wijken in Rotterdam onmogelijk was om een hypotheek te krijgen. Deze affaire staat ook wel bekend als de 'Rotterdamse hypotheekaffaire' (Van der Vlist, 2006; Aalbers 2003; Cozijnsen, Goetgeluk, Kranenborg, Vrieler, & Wittkämper, 2021). Aalbers (2006) stelt dat hypotheekverstrekkers hypotheekaanvragen voor woningen in een bepaalde wijk weigerden uit vrees dat de vastgoedprijzen in deze wijken sneller zakten bij economische achteruitgang en daardoor mensen hun schuld niet zouden kunnen inlossen. Ook was er sprake van dat hypotheekverstrekkers in bepaalde postcodegebieden alleen een hypotheek wilde bieden met de Nationale Hypotheek Garantie. Indien een persoon niet in aanmerking kwam voor de NHG, maar wel aan de acceptatiecriteria voldeed, kon een hypotheekaanvraag toch worden afgekeurd vanwege het feit dat de aangekochte woning in een 'risicovol' postcodegebied stond. In 2006 gaf de Commissie Gelijke Behandeling (CGB, 2006b) een advies over de toekenningsvoorwaarden en normen voor de NHG, waarop het beleid is aangepast. Uit de gesprekken komt niet naar voren dat momenteel bij hypotheekverstrekkers de postcode of de NHG als criteria worden meegenomen bij het inschatten van het risico van de hypotheekaanvraag.

### Waardebepaling van het onderpand

De waarde van het onderpand, de aangekochte woning, is van belang bij de hypotheekaanvraag. Dit criterium heet ook wel *loan-to-value*. Als het onderpand niet voldoende waarde heeft om het bedrag van de lening te dekken, kan de kredietverstrekker de hypotheekaanvraag afwijzen. Dit komt omdat de kredietverstrekker het risico loopt dat de lening niet terugbetaald kan worden

als de waarde van de woning daalt en de hypotheek niet meer voldoende waarde heeft om de lening af te lossen. Daarom is de waarde van de woning een belangrijk criterium bij het beoordelen van de kredietwaardigheid van de aanvrager. Om de waarde van het onderpand te bepalen, is een taxatie nodig. Hierbij wordt gekeken naar onder andere de staat van de woning, vierkante meters, de WOZ-waarde en de ligging van het onderpand.

Uit een recente casus in de Verenigde Staten blijkt dat een zwarte huidskleur van invloed kan zijn bij de taxatie: op basis van een experiment bleek dat de woning van een zwarte verkoper lager werd getaxeerd dan dezelfde woning met witte verkopers (Kamin, 2022). Daarnaast laat onderzoek uit de Verenigde Staten zien dat er een sterk verband is tussen de samenstelling van een buurt en de marktwaarde van een koopwoning. In buurten die voor de helft bevolkt worden door zwarte mensen is de waarde van de woning ongeveer de helft van buurten met overwegend witte mensen (Perry, Rothwell & Harshbarger, 2018). In hoeverre in Nederland ook de achtergrond of kleur van een verkoper of de samenstelling van een buurt een rol speelt bij de taxering van een woning is niet bekend. Wel is het zo dat overheden tot 2022 gebruik maakten van de leefbarometer waarbij migratieachtergrond als negatieve indicator werd gebruikt om de leefbaarheid van een wijk te meten (Mandemakers, Leidelmeijer, Burema, Halbersma, Middeldorp & Veldkamp, 2021; Van Alphen & Kuys, 2020). Het is onbekend in hoeverre systemen zoals de controversiële leefbarometer geraadpleegd worden bij een taxatie. Wel geeft een respondent (1) aan dat er haken en ogen zitten aan het systeem van taxeringen, omdat taxaties niet altijd even objectief worden uitgevoerd en er ook interpretatie aan te pas komt, bijvoorbeeld over de ligging van een woning. Het kan dus op een meer subtiele manier aan de orde zijn.

Bij het bepalen van de waarde van een woning maakt een taxateur een vergelijking met referentiewoningen in dezelfde buurt of wijk. Bij afwijkende woningen of woningen die in buurten staan waar weinig vergelijkingsmateriaal is, komt volgens de respondent meer interpretatie aan te pas. Dat speelt bijvoorbeeld

bij koopwoningen die in een wijk staan met weinig andere koopwoningen en veel (sociale) huurwoningen. Dan is er op postcodeniveau te weinig statistiek om de waarde goed te kunnen bepalen. Volgens de respondent (1) kan dit zowel spelen bij dure koopwoningen aan de rand van dit type buurten, maar ook bij goedkope koopwoningen in deze buurten. Sociale huurwoningen kampen bovendien met een mate van stigmatisering.

Een lage taxatiewaarde betekent dat er een minder hoge hypotheek verstrekt kan worden. Sinds 2018 mag de maximale hypotheek niet hoger zijn dan 100% van de taxatiewaarde van de woningen, behalve in het geval van energiebesparende voorzieningen.<sup>12</sup> Het verschil in de taxatiewaarde en verkoopprijs moet de koper met eigen spaargeld betalen. Met name voor mensen die een hypotheekaanvraag doen voor een goedkope koopwoning, kan een te lage taxatie ervoor zorgen dat zij geen hypotheek krijgen, omdat zij vaker ook over minder andere financiële mogelijkheden beschikken om het verschil te compenseren dan mensen aan de bovenkant van de woningmarkt, aldus de respondent. Ditzelfde proces speelt ook bij het bepalen van de WOZ-waarde. Ook hierbij speelt te weinig vergelijkingsmateriaal een rol (Cozijnsen et al., 2021). Een gevolg hiervan kan zijn dat er een lagere WOZ-waarde vastgesteld wordt. De WOZ-waarde is inzichtelijk voor iedereen en als deze laag is, kan dit ertoe tot leiden dat de uiteindelijke verkoopprijs van de woning lager wordt.

Om daadwerkelijk wat te kunnen stellen over de relatie tussen taxaties en mogelijke indirecte discriminatie is meer onderzoek nodig. Volgens respondenten (3 en 4) is het wel zo dat het systeem van taxaties sterk veranderd is in de afgelopen decennia. Ook is het beroep in grote mate geprofessionaliseerd, onder andere doordat er tegenwoordig een register is van taxateurs en een validatiecentrum dat taxaties controleert. Een respondent (3) geeft bovendien

12 [https://www.hypotheek.nl/begrippenlijst/huis-kopen/marktwaarde/#:~:text=Sinds%202018%20mag%20de%20maximale,hel%20geval%20van%20energiebesparende%20voorzieningen\).](https://www.hypotheek.nl/begrippenlijst/huis-kopen/marktwaarde/#:~:text=Sinds%202018%20mag%20de%20maximale,hel%20geval%20van%20energiebesparende%20voorzieningen).)  
Geraadpleegd op 17 maart 2023.

aan dat de taxateur altijd door de koper wordt betaald en niet door de geldverstrekker, wat betekent dat er geen mogelijkheid is door de geldverstrekker om te sturen op de taxatie.

### Loan-to-income

Om een inschatting te maken of hypotheekaanvragers een hypotheek kunnen krijgen, speelt de hoogte van het inkomen en het eigen vermogen een belangrijke rol. Volgens diverse respondenten (1, 3 en 4) zijn dit geobjectiveerde criteria en is het ook gerechtvaardigd. Mensen hebben de middelen nodig om de hypotheekschuld te kunnen betalen. Ook kan het type inkomen en de bron van het inkomen een rol spelen bij *loan-to-income*. Daarbij wordt het volgens een respondent (1) al ingewikkelder omdat het meer ruimte openlaat tot interpretatie bij de medewerker die de aanvraag moet beoordelen. Bijvoorbeeld wanneer een inkomen op basis van een eigen onderneming is of wanneer het inkomen instabiel is. Voor mensen in flexibele arbeidscontracten of die als zzp'er werken kan het bijvoorbeeld lastiger zijn om een hypotheek te krijgen. Daarnaast blijkt uit een onderzoek naar sekswerkers dat het type beroep van invloed kan zijn bij de hypotheekaanvraag doordat sekswerk in verband wordt gebracht met criminele activiteiten en onzekerheid over inkomsten (De Wildt, 2021).

Volgens de respondent is er daarnaast bij *loan-to-income* discriminatie mogelijk die "heel indirect" is. Daarbij is niet het doel om mensen met een migratieachtergrond uit te sluiten, maar omdat zij over het algemeen een slechtere financiële en arbeidspositie hebben dan mensen zonder migratieachtergrond, hebben zij minder toegang tot hypotheeken dan mensen zonder migratieachtergrond. Het speelt daarbij ook een rol dat de huizenprijzen in het afgelopen decennium sterk in waarde zijn gestegen en hierdoor nog minder toegankelijk zijn geworden voor mensen met een laag inkomen of weinig eigen vermogen. Een respondent (4) geeft aan dat dit probleem niet kan worden opgelost met het aanpassen van de leennormen, waardoor mensen met lagere inkomen toch dure woningen zouden kunnen kopen, want op die manier drijf je deze mensen juist ook weer in de richting van hoge lasten en het risico op problematische schulden.

Andere respondenten (3 en 6) bevestigen het beeld dat de koopwoningmarkt ontoegankelijk is en zorgt voor een tweedeling, waarbij mensen met een migratieachtergrond zwaarder getroffen worden doordat zij vaker in kwetsbare financiële situaties zitten en te maken hebben met een opeenstapeling van ongelijke kansen (of uitkomsten). Deze ongelijkheid reproduceert bovendien meer ongelijkheid, doordat deze mensen ook geen vermogen opbouwen waarmee hun kinderen vervolgens weer geholpen kunnen worden in het kopen van een woning. Een hypotheek biedt de mogelijkheid om een woning te kopen en vermogen op te bouwen, het is een 'enabler'. Aan de andere kant: mensen die geen toegang hebben tot een hypotheek worden hiervan uitgesloten en in die zin is het een 'great divider' (Aalbers, 2016).

#### **Financiële en arbeidspositie van mensen met een migratieachtergrond**

Zoals we hierboven schrijven, stellen respondenten (1, 3, 6, 7 en 9) dat de toegang tot hypotheek en een koopwoning per definitie gebaseerd is op ongelijkheden. Een mogelijke verklaring voor het relatief lage aantal koopwoningen van mensen met een migratieachtergrond kan dus gezocht worden in de financiële en arbeidspositie van deze bevolkingsgroep, omdat zij doorgaans financieel kwetsbaarder zijn, aldus een respondent.

Uit onderzoek is bekend dat mensen met een migratieachtergrond vaker een lager inkomen hebben dan werkenden zonder migratieachtergrond, ook wanneer zij afkomstig zijn uit een gezin met een gelijkwaardige sociaaleconomische status (De Winter-Koçak, Yassine & Stobbe, 2023). Daarnaast blijkt dat werkenden met een migratieachtergrond minder vaak een vast contract hebben dan werkenden zonder migratieachtergrond. In 2019 had 57,8% van de werkenden met een migratieachtergrond een vast contract, tegenover 75,1% van de werkenden zonder migratieachtergrond. Werkenden met een migratieachtergrond stromen tevens minder vaak door naar een vast contract. Dit betekent ook dat er sprake is van een flexibeler inkomen (De Winter-Koçak, Yassine & Stobbe, 2023). Ten slotte is uit onderzoek bekend dat mensen met een migratieachtergrond zijn oververtegenwoordigd als zzp'er of ondernemer

en mede hierdoor minder pensioenopbouw hebben (DNB, 2020). Een onzeker inkomen, een laag inkomen en pensioenopbouw zijn allemaal onderdelen waarnaar gekeken wordt bij de inschatting van het risico van de hypotheekaanvraag.

Naast inkomen is op basis van cijfers van het CBS<sup>13</sup> bekend dat het eigen vermogen tussen mensen met en zonder migratieachtergrond sterk van elkaar verschillen. Mensen zonder migratieachtergrond hebben gemiddeld 154 800 euro eigen vermogen (exclusief de waarde van de woning). Bij kostwinners met een 'niet-Westerse' migratieachtergrond ligt het gemiddelde eigen vermogen exclusief eigen woning op 28 900 euro. Eigen spaargeld kan van belang zijn bij het kopen van een huis. Een hypotheek wordt verstrekt op basis van de hoogte van de taxatiewaarde. In een oververhitte huizenmarkt kan het echter zo zijn dat de verkoopprijs hoger ligt dan de taxatiewaarde. Voor het verschil in taxatiewaarde en verkoopprijs wordt geen hypotheek verstrekt. Dit betekent dat de koper voor dit deel eigen spaargeld nodig heeft. Het gevolg hiervan is dat mensen zonder of met relatief weinig eigen spaargeld moeilijker een huis kunnen kopen. Daarnaast blijkt uit onderzoek (Posthumus, Doove, Ströfer & Van Ande, 2019) dat personen in huishoudens met geregistreerde problematische schulden vaker een 'niet-Westerse' migratieachtergrond (32%) hebben dan in huishoudens zonder zulke schulden (10%). Dit beeld komt eveneens naar voren in een van de interviews (3).

#### **Tekort aan kredieten en laagconjunctuur**

Het tekorten aan kredieten bij hypotheekverstrekkers en het uitsluiten van mensen voor hypotheek zijn volgens een respondent (1) twee zaken die nauw met elkaar verbonden zijn. Wanneer er veel krediet is, willen banken graag hypotheek verstreken en is het gemakkelijker om een hypotheek te verkrijgen. Bij minder krediet heeft dat invloed op de mogelijkheden die

<sup>13</sup> StatLine - Vermogen van huishoudens; huishoudenskenmerken, vermogensbestanddelen (cbs.nl), peildatum 19 oktober 2022.

financiers hebben in het verstrekken van krediet voor een hypotheek. Tekorten bij geldverstrekkers kunnen liggen aan economische factoren (laagconjunctuur) of aan regelgeving (Aalbers, 2010). Volgens de respondent kan een tekort aan krediet ertoe leiden dat hypotheekverstrekkers risico's meer gaan afwegen en gaan kiezen welke delen van de markt zij bedienen, waarop zij keuzes gaan maken welke hypotheek zij accepteren en welke zij afstoten. Ook ziet de respondent een risico dat financiers gaan redeneren dat mensen in goedkope woningen vaker mensen zijn in lage inkomensgroepen, die kwetsbaarder zijn voor laagconjunctuur, waardoor zij de financiering van goedkope woningen gaan afstoten. Het gevolg van minder krediet is in ieder geval dat er minder geld beschikbaar is voor hypotheek voor mensen. Voornamelijk voor mensen met een laag inkomen of met een instabiel inkomen kan dit gevolgen hebben, omdat zij minder andere middelen hebben en meer afhankelijk zijn van een hypotheek voor het kopen van een woning, geeft de respondent aan. De respondent stelt benieuwd te zijn naar de ontwikkelingen als gevolg van de hoge rente.

Een andere respondent (4) ziet het risico op het 'krenten uit de pap' halen wanneer er minder krediet voorhanden is. De respondent stelt echter ook dat hij geen risico's hierop ziet in Nederland, omdat financiers in Nederland juist zoveel mogelijk hypotheek willen verstrekken. In tegenstelling tot bijvoorbeeld de Verenigde Staten waar financiers wel vaak maar beperkte budgetten hebben voor hypotheek. Een andere respondent (3) geeft daarnaast aan dat er in Nederland op het moment eerder sprake is van overkreditering bij het verstrekken van hypotheek en dat er juist meer risico's genomen worden door financiers.<sup>14</sup> Ook stelt de respondent dat het hanteren van strengere uitsluitingscriteria, zoals postcode of een drempelwaarde van de woning, niet snel zal voorkomen wanneer er minder krediet voorhanden is. Niet alleen stelt de huidige regelgeving veel eisen aan het acceptatiebeleid van financiers, ook is het toezicht uitgebreid. Mocht er sprake zijn van een tekort aan krediet bij

financiers, dan zijn er bovendien diverse stimuleringsmaatregelen om ervoor te zorgen dat mensen toegang blijven houden tot hypotheek, aldus respondenten (3 en 4).

### **Maatwerk hypotheek, gebruik van alternatieve data en financiële inclusie**

Momenteel is het mogelijk om onder bepaalde voorwaarden vanuit wetgeving, maatwerk te leveren bij het verlenen van een hypotheek. Dit kan betrekking hebben op de verduurzaming van de woning, of bij een hypotheek voor mensen met een flexibel inkomen zoals ondernemers, zzp'ers en uitzendkrachten of zogenaamde duurhuurders. Op deze aspecten maken hypotheekverstrekkers onderscheid tussen elkaar en concurreren ze met elkaar, waarin ze dus afwijken van de standaardacceptatieregels die voor alle financiers gelden. Juist door deze concurrentie en onderscheidende acceptatiecriteria geven hypotheekadviseurs in een onderzoek in opdracht van de Provincie Zuid-Holland aan dat dit ervoor zorgt dat de kans op discriminatie afneemt (Cozijnsen, Goetgeluk, Kranenburg, Vrieler & Wittkämper, 2021). Ook stelt een respondent (1) dat door de onderscheidende acceptatieregels de impact voor hypotheekaanvragers die niet helemaal voldoen aan de standaardacceptatiecriteria, kleiner wordt. Bijvoorbeeld als het gaat om zzp'ers die, ondanks fluctuerend inkomen, toch bij een hypotheekverstrekker terecht kunnen. Volgens de respondent kan het wel zo zijn dat bepaalde hypotheekaanvragers hierdoor standaard minder gunstige rentepercentages op een hypotheek krijgen. Bovendien stelt de respondent dat ook begin 21<sup>e</sup> eeuw, toen er wel degelijk indicaties waren dat woningen in bepaalde postcodegebieden werden uitgesloten, het niet zo was dat alle financiers deze postcodegebieden uitsloten. Ook toen kon een hypotheekaanvragers alsnog wel ergens terecht, maar mogelijk wel tegen minder gunstige voorwaarden.

Het bieden van maatwerk is ook vastgelegd in objectieve criteria en is gereguleerd, aldus een respondent (4). Ook het proces om af te wijken van financiering indien een hypotheekaanvraag niet voldoet aan alle criteria is hierbij een belangrijk aspect. Een respondent die werkt voor een hypotheekverstrekker

<sup>14</sup> Zie ook de Sectorbrief hypotheekaanbieders inzake hypotheekacceptatiebeleid, 25 juli 2022.



geeft aan dat indien er iets meer wordt gefinancierd dan volgens de standaard normen, er extra controles worden uitgevoerd door senior personeel. Ook moet er altijd een stevige onderbouwing zijn. Een andere respondent (3) geeft aan dat er momenteel juist veel risico's genomen worden en het risico van overkreditering bestaat. Vanuit het idee om meer maatwerk te kunnen leveren en meer mensen de mogelijkheid te bieden een hypotheek te kunnen verstrekken, loopt er momenteel een pilot waarbij het betalen van een hoge huur (ofwel duurhuurders) meegenomen wordt in de beoordeling van een hypotheekaanvraag (De Jonge, 2022). In dit type maatwerkhypotheek wordt dus rekening gehouden met het uitgavepatroon van de aanvrager.

### **Inzet van algoritmen en AI**

Internationaal gezien is er een ontwikkeling gaande om ook alternatieve data te gebruiken om de kredietwaardigheid van mensen te beoordelen (Johnson, Pasquale & Chapman, 2019). Een respondent (9) noemt als voorbeeld het oplaadgedrag van een mobiele telefoon dat als variabele meetelt in de voorspelling van de kredietwaardigheid van een persoon in een opkomend economisch land. Ook in Nederland zijn er voorstanders van het meenemen van uitgavepatronen en spaargedrag om een hypotheekaanvraag te beoordelen.<sup>15</sup> Door de inzet van een veelvoud aan data bij het hypotheekacceptatieproces worden banken in staat gesteld om een hypotheekaanvraag te beoordelen aan de hand van een veelvoud aan informatie (Van Praag en Slooff, 2020). Aan de ene kant kunnen deze data de mogelijkheid bieden aan een grotere groep mensen financiering van hun aangekochte woning mogelijk te maken. Aan de andere kant kun je stellen dat met name mensen met lagere inkomens of minder vermogen meer van hun privacy moeten prijsgeven, aldus de respondent. In het geval van het voorbeeld van het oplaadgedrag van telefoons, is dat bijvoorbeeld omdat er in het betreffende land geen krediethistorie van mensen bekend is en zodoende

toch mogelijkheden worden gecreëerd. De respondent noemt dan ook dat het gebruik van alternatieve data twee kanten heeft. Aan de ene kant creëer je financiële inclusie en kun je op een accurate manier de kredietwaardigheid van een persoon inschatten, waarbij je zorgt dat deze persoon daadwerkelijk de schuld kan terugbetalen, aan de andere kant is het de vraag of het ethisch is om dat te doen? Welke informatie mag dan gebruikt worden? En hoe wordt deze informatie getoetst? Bovendien moet voor het gebruik van alternatieve data een creditscoresysteem ontwikkeld worden, waarbij meer complexe data gebruikt worden om een hypotheekaanvraag te beoordelen. Hiervoor zijn computersystemen nodig die gebruik maken van algoritmen en wellicht AI (machine learning).

De inzet van algoritmen en AI bij de beoordeling van hypotheekaanvragen brengt het risico met zich mee van stelselmatige fouten en onwenselijke uitkomsten (Van Praag & Slooff, 2020; Van Doorn & Weekenborg, 2020). Dit kan op twee manieren: door de bias van de ontwikkelaar(s) zelf of door de gebruikte dataset. Er is het risico dat de verkeerde gegevens van de aanvrager worden beoordeeld of dat de hypotheekaanvrager wordt geprofileerd op basis van een dataset. Op deze manier wordt de beoordeling gedaan op het profiel in plaats van de feitelijke gegevens over de aanvrager. Een dergelijke profilering is extra schadelijk wanneer deze gebaseerd is op een discriminerende bias. Dit kan bijvoorbeeld komen door de trainingsdata die gebruikt zijn om het model in te richten, waarbij bijvoorbeeld namen worden gekoppeld aan een bepaald profiel met hiermee gepaard gaande risicoschattingen. Ook wordt de mogelijke bias die hypotheekverstekkers in hun handelen hadden in een dataset gereproduceerd. Op deze manier zou de inzet van algoritmen stelselmatig hypotheeken van personen met een migratieachtergrond kunnen afwijzen als deze in het verleden ook negatiever werden beoordeeld door bankmedewerkers (Van Praag & Slooff, 2020; Van Doorn & Weekendborg 2020; Johnson, Pasquale & Chapman, 2019). Een dergelijk zelflerend algoritme kan dus discriminerend zijn zonder dat de eigenaren van het algoritme of het systeem hiervan op de hoogte zijn (Van Praag & Slooff, 2020; Fisman & Luca 2016).

<sup>15</sup> <https://www.bnr.nl/podcast/vastgoed-gezocht/10501940/verander-de-hypotheekregels-in-nederland> (geraadpleegd op 10 maart 2023) en zie ook <https://www.viisi.nl/media/tijd-voor-een-nationaal-algoritme/> (geraadpleegd 15 maart 2023).



Op basis van de gesprekken wordt het niet duidelijk in hoeverre hypotheekverstrekkers gebruik maken van complexe technische innovaties om hypotheekaanvragen te beoordelen. Een respondent (9) denkt dat er veel verschillen tussen hypotheekverstrekkers zijn en dat sommige wel degelijk verder zijn met de ontwikkeling van geautomatiseerde systemen om hypotheeken te verlenen. Ook verwacht de respondent dat het in de aankomende jaren meer ingezet zal gaan worden. Andere respondenten (3, 4 en 7) geven echter aan dat de meeste hypotheekverstrekkers met simpele regels werken om hypotheekaanvragen te beoordelen en dat de wereld van hypotheeken een conservatieve wereld is, mede vanwege extra regelgeving en toezicht die zijn gekomen na de financiële crisis. Het computersysteem dat gebruikt wordt om hypotheekaanvragen te beoordelen werkt volgens de respondent volgens simpele variabelen (een andere respondent noemt het ook wel een 'veredelde excelsheet'). Ook stelt de respondent een model dat gebruikt wordt door een hypotheekverstrekker te hebben getoetst op genderbias en daar kwamen verwaarloosbare resultaten uit. Of er bij het verlenen van overlijdensrisicoverzekeringen algoritmen of AI ingezet worden, komt ook op basis van dit onderzoek geen eenduidig beeld naar voren. Wel kunnen we op basis van de gesprekken en bronnen stellen dat er breder dan bij hypotheeken in de financiële sector sprake is van een ontwikkeling in het gebruik van innovatieve financiële technologieën, bijvoorbeeld voor fraudedetectie of om de kredietwaardigheid van mensen te beoordelen bij (kleine) consumentenkredieten waar al een bepaalde mate van automatisatie is. Twee respondenten (3 en 4) betwijfelen of hypotheekverstrekkingen ooit verder geautomatiseerd zullen worden, want, zo vragen zij zich af, is dat überhaupt wenselijk als het gaat om leningen van dit formaat? Bovendien leert de ervaring dat het adviesgesprek een belangrijke rol heeft in de bescherming van de klant. Een van de twee respondenten zegt ook geen aanleiding te zien om het anders te gaan doen omdat het huidige proces goed werkt.

Tot slot speelt de ontwikkeling van algoritmen en AI ook bij verzekeraars, waaronder woonverzekeringen en overlijdensrisicoverzekeringen. De DNB constateerde na onderzoek dat verzekeraars steeds intensiever gebruik maken van

AI. Deze toename wordt gezien in alle onderdelen van de waardeketen (zoals acceptatie, claimbehandeling of klantcontact). Bij levensverzekeringen wordt AI met name ingezet bij het automatiseren en optimaliseren van operationele processen, ten behoeve van kostenefficiëntie (DNB, 2022). Verzekeraars geven aan dat er altijd nog een menselijke tussenkomst is: er worden geen beslissingen genomen op basis van volledige AI. Uit één gesprek (respondent 5) blijkt dat het bekijken van de gezondheidsverklaring waarschijnlijk geautomatiseerd gaat, maar wanneer iemand aangeeft klachten, een ziekte of aandoeningen te hebben, wordt de gezondheidsverklaring door een medewerker bekeken. Verzekeraars lijken hier ook terughoudend te zijn in verder gebruik van AI. AI dient met name als ondersteuning en ter advisering in het maken van beslissingen (DNB, 2021). Een van de aandachtspunten van AI bij verzekeraars is de vraag hoe het gebruik van verbanden die leiden tot onwettig onderscheid (discriminatie) vermeden dienen te worden (AFM/DNB, 2019).

### 3.3. Maatregelen om het probleem aan te pakken

In deze paragraaf beschrijven we de maatregelen die ingezet kunnen worden om discriminatie bij hypotheekverstrekkingen en bij de verlening van overlijdensrisicoverzekeringen tegen te gaan, welke maatregelen verbeterd kunnen worden en welke best practices er zijn om de geïdentificeerde risico's op discriminatie bij hypotheeken en levensverzekeringen tegen te gaan.

#### **Verhogen bewustzijn over indirecte discriminatie**

Respondenten (1, 2, 6 en 7) geven aan dat in de financiële sector, waartoe hypotheekverstrekkers en verzekeraars behoren, er niet altijd evenveel bewustzijn is over hoe inclusief financiële dienstverlening is en of een bepaalde gang van zaken ertoe kan leiden dat sommige groepen worden uitgesloten op oneerlijke gronden. De respondenten stellen dat financiële dienstverleners redeneren dat het acceptatiebeleid voor hypotheeken en verzekeraars op basis van objectieve criteria is die objectieve resultaten genereert. Volgens de respondenten zou het goed zijn om het bewustzijn over discriminatie bij financiële dienstverleners

in de breedte te verbeteren zodat mogelijk blinde vlekken in de systemen beter aan het licht komen. Een respondent (1) denkt dat het concept van directe discriminatie wel bekend is, maar minder bekend is hoe bepaalde op het oog objectieve criteria of systemen toch indirecte discriminatie in de hand kunnen werken. Een respondent (6) noemt ook de fraudelijst. Wie komen er op zo'n lijst en hoe kan het dat bepaalde mensen meer risico lopen om fraude te plegen? Het kan bijvoorbeeld zijn dat bepaalde mensen kwetsbaarder zijn om misleid te worden tot het plegen van fraude. In hoeverre krijgen zij een tweede kans?

Een verbeterd bewustzijn is volgens de respondenten van belang in de hele sector, zowel hypotheekverstrekkers en verzekeraars, alsook toezichthouders, taxateurs, controleurs, klachtenorganisaties, et cetera. Een respondent (2) benadrukt hierbij dat het belangrijk is om de wettelijke norm goed onder de aandacht te brengen, bij zowel aanbieders als consumenten, zodat iedereen dezelfde invalshoek heeft. Volgens een respondent (1) zou de Rijksoverheid een expliciete rol moeten spelen in het bieden van voorlichting aan hypotheekverstrekkers en verzekeraars. Een andere respondent (6) noemt ook dat toezichthouders beter moeten kijken naar in hoeverre bepaald beleid of processen ongelijkheid in de hand werken. Volgens de respondent moeten de systemen van financiële dienstverleners meer getoetst worden op ongelijkheid. Ook zouden de toezichthouders meer met onderwerp ongelijkheid, inclusie en discriminatie aan de slag moeten, aldus de respondent.

Er is bijna geen Nederlands onderzoek bekend naar hoe diverse groepen Nederlanders de financiële dienstverlening ervaren, hier zijn wel ontwikkelingen in gaande. De Nederlandse Vereniging van Banken is momenteel bezig met een actieplan om te werken aan inclusieve financiële dienstverlening en producten en bewuster te worden van de blinde vlekken in de financiële sector. Ook zijn zij betrokken bij onderzoek naar hoe bi-culturele Nederlanders de financiële dienstverlening en financiële producten ervaren. Deze onderzoeken zijn een eerste stap in het verhogen van bewustwording.

### **Bevorderen van inclusie en diversiteit onder banken en verzekeraars**

Een randvoorwaarde om discriminatie tegen te gaan is het bevorderen van diversiteit en inclusie onder het personeel dat werkzaam is rondom de verlening van hypotheek. Niet alleen is financiële dienstverlening een witte sector, aldus een respondent (6), ook zijn de systemen van financiële dienstverleners gebouwd vanuit een wit perspectief. Juist diversiteit onder het personeel en een veilige organisatiecultuur zijn belangrijk om ook inclusief diensten te kunnen verlenen. Een respondent (9) geeft bijvoorbeeld aan dat een organisatiecultuur een goede voorspeller is voor het ethisch gedrag in de financiële wereld. Deze aspecten zijn nodig bij de ontwikkeling en inzet van algoritmen en AI: juist verschillende perspectieven in een ontwikkelteam kunnen bijdragen aan het inzetten van algoritmen op een verantwoorde manier. Het gaat hierbij volgens een respondent (9) ook om diversiteit in meningen en denkkaders, door bijvoorbeeld filosofen en ethici aan een ontwikkelteam toe te voegen. Vanuit de algemene literatuur is eveneens bekend dat diversiteit en inclusie op de werkvloer bijdragen aan inclusieve diensten en producten.

Onderzoek laat zien dat de meeste organisaties in de financiële sector strategieën hebben om diversiteit en een inclusieve cultuur te bevorderen, maar dit blijkt in de realiteit voor vrouwen en ondervertegenwoordigde groepen nog niet het gewenste resultaat te hebben (PwC, 2015). Er is meer werk nodig is om diversiteit in de organisaties te integreren. Respondenten (1, 6 en 7) geven ook aan dat er nog een slag te maken is in de bevordering van inclusie onder financiële dienstverleners, waartoe banken en verzekeraars behoren. Het gaat dan zowel om het bevorderen van inclusie onder het personeel, als ook om het inclusief maken van de dienstverlening en de aangeboden producten.

### **Bevorderen van mensenrechten in banken**

Een respondent (6) beveelt als maatregel aan om mensenrechten centraler te stellen in het beleid van banken in bredere zin. De respondent geeft aan dat er op het moment wel gekeken wordt naar klanten en in hoeverre deze klanten geen mensenrechten schenden, maar er wordt nog te weinig nagedacht over

de directe mensenrechtenimpact die je als bank hebt op een klant. De onderwerpen uitsluiting en discriminatie zouden daar goed in passen, aldus de respondent. Het zou goed zijn om hier beleid en wetgeving op te ontwikkelen, waarbij banken meer verplicht worden om te kijken naar de impact die zij hebben op het leven van mensen. Een voorbeeld hiervan zijn de fraudelijsten die gebruikt worden door banken om hun klanten te controleren. Deze fraudelijsten kunnen omstreden zijn, zo pleit ook de Nationaal Coördinator tegen Discriminatie en Racisme begin april 2023 in Trouw (Ghaemina, 2023). De IMVO-wetgeving of wetgeving die de EU aan het ontwikkelen is, de Human Rights Due Diligence directive, zouden mogelijk goede wettelijke kaders bieden van waaruit de Nederlandse overheid banken kan stimuleren hierbij.

### **Goedkope koopwoningen en stimuleringsmaatregelen**

Als er sprake is van tekorten aan kredieten van banken, dan is het belangrijk om te kijken naar manieren om deze kredieten weer beschikbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door stimuleringsmaatregelen vanuit de overheid of door een versoepeling van regelgeving (waarbij wel rekening gehouden wordt met 'overkreditering' en de bescherming van mensen in het aangaan van een grote schuld). Ook is het belangrijk om te kijken naar manieren om meer mensen toegang te geven tot hypotheek, bijvoorbeeld door het verstrekken van subsidies of door het bieden van alternatieve financieringsmogelijkheden. Momenteel zijn er al diverse stimuleringsmaatregelen, zoals de Nationale Hypotheek Garantie. In een onderzoek van Aalbers uit 2003, toen er nog geen landelijke NHG was, bleek dat steden waar NHG werd afgegeven geen sprake (meer) was van *redlining*. De onderzoeker stelt dat het mogelijk daarom een effectief instrument is. Ook andere maatregelen kunnen het mogelijk maken dat mensen in wellicht minder gunstige financiële en arbeidsposities toch een woning kunnen kopen. Te denken valt aan het aanbieden van goedkope koopwoningen voor lage inkomensgroepen. Wel is het hierbij van belang om te blijven toetsen of de maatregelen daadwerkelijk leiden tot financiële inclusie.

### **Islamitische hypotheek**

Als het gaat om financiële inclusie, stellen respondenten (3 en 8) dat het interessant is om te kijken naar islamitische hypotheekvormen. Bij een hypotheek zoals we die nu hebben, stelt een financier geld beschikbaar zodat een klant een huis kan kopen; over dat geld betaal je rente. Voor moslims die (onder andere) geen rente willen betalen, zijn er in Nederland op het moment geen financiële hypotheekproducten die gebaseerd zijn op islamitische waarden en rentevrij lenen, in tegenstelling tot bijvoorbeeld het Verenigd Koninkrijk. Ondanks dat een breed behoefteonderzoek ontbreekt, geven de respondenten onafhankelijk van elkaar aan dat hier behoefte aan is. Volgens respondenten zijn er een aantal financiële instellingen die, vanuit het idee van deze behoefte en financiële inclusie, hebben bekeken of zij voor deze groep mensen passende producten konden ontwikkelen. Islamitische hypotheekvormen zouden er verschillend uit kunnen zien. Zo is er de Murabaha-constructie, waarbij de bank de koper wordt van de woning en die het vervolgens verkoopt aan de klant met winststopslag. Ook is er de vorm waarbij de klant en de financier samen eigenaar worden van de woning, waarbij de klant een deel eigen geld inlegt bij de aanschaffing en de rest als een huur betaald aan de financier. Een andere vorm betreft een soort van huurkoop, waarbij een klant een woning huurt en na een bepaald aantal jaar de eigenaar wordt van de woning. Huurkoop (niet rekening houdend met islamitische waarden) komt in bepaalde vormen al voor in Nederland.<sup>16</sup> Een respondent (8) stelt dat ook voor niet-moslims bepaalde islamitisch hypotheekvormen uitkomst zouden bieden. Juist doordat het risico meer gedeeld wordt tussen de klant en de financier, lopen klanten minder risico op problematische schulden wanneer zij de hypotheek niet meer kunnen betalen. Dit maakt het bijvoorbeeld juist interessant voor mensen in lagere inkomensgroepen of met weinig eigen vermogen. De verdere ontwikkeling van islamitische hypotheekvormen is volgens respondenten (nog) niet verder van de grond gekomen, vanwege fiscale wet- en regelgeving (zoals de fiscale aftrekbaarheid van de rente en de NHG). Er zijn wel ontwikkelingen om dit mogelijk is maken.

<sup>16</sup> <https://www.kolatwonen.nl/consument/>

## Verantwoorde inzet van algoritmen en AI

Zoals in de paragraaf bij mechanismen is gesteld, is het onduidelijk in hoeverre er momenteel algoritmes en AI ingezet worden om hypotheekaanvragen te beoordelen of overlijdensrisicoverzekeringen toe te kennen. Wel weten we dat er een ontwikkeling gaande is van FinTech, waarbij technische innovaties worden ingezet voor de ontwikkeling van financiële producten. Indien deze ontwikkeling verder gaat, is het van belang dat er bewustzijn is over de werking van algoritmen en AI en hoe een discriminerende bias in deze systemen kunnen raken. Er zijn diverse *best practices* om het risico op discriminatie en andere ongewenste gevolgen van algoritmen in de financiële sector te beheersen. Bovendien is er veel empirisch bewijs dat wanneer algoritmen op een juiste wijze worden ingezet ze de menselijke bias tegen kunnen gaan, bijvoorbeeld wanneer het ingezet wordt om een bias of discriminatie op te sporen (Zou & Khern-am-nuai, 2022; Sharar, 2017; Kleinberg, Ludwig, Mullainathan, Sunstein, 2018; DNB, 2019; Van Praag en Slooff, 2020). Hieronder noemen we een aantal maatregelen die op basis van de literatuur en de gesprekken naar boven zijn gekomen.

- Een algoritme moet fair en ethisch zijn, dit wordt ook wel *algorithmic fairness* genoemd. Een financiële dienstverlener moet zich er bewust van zijn dat de modellen bepaalde groepen meer negatief raken dan andere groepen. Een algoritme kan bovendien juridisch toegestaan zijn, maar alsnog onethisch zijn. Respondenten zouden dan ook graag een maatschappelijk debat zien over de inzet van algoritmen of AI in financiële dienstverlening en *algorithmic fairness*. Algoritmen discrimineren namelijk altijd, stellen de respondenten, de vraag gaat erom in hoeverre dat rechtvaardig is of niet. Algoritmen zouden voorspellingen kunnen doen om de toekomstige kredietwaardigheid te kunnen beoordelen, in hoeverre mogen daar alternatieve data ingezet worden om bijvoorbeeld aan een grotere groep de mogelijkheid te bieden om een hypotheek te kunnen verkrijgen? Wie bepaalt wat rechtvaardig is en wat ethisch is? Ook speelt hierbij de vraag hoe om te gaan met de ongelijkheid in de samenleving die wordt

gereproduceerd in databases waarop algoritmen werken. Moeten de data de samenleving weerspiegelen of juist kunstmatig worden aangepast? Er zijn hiervoor goede technieken, alleen de vraag is in hoeverre het probleem dan wordt opgelost hoe ver deze de-bias mag gaan voordat het feitelijk onjuist wordt.

- Bij de inzet van algoritmen en AI moet er stelselmatig statistisch getoetst worden om te voorkomen dat deze discrimineren. Daarnaast moeten financiële dienstverleners algoritmen begrijpen en kunnen uitleggen aan klanten en toezichthouders hoe deze werken en hoe deze tot bepaalde conclusies leiden. Toezichthouders moeten hier actief op controleren. De medewerkers die de systemen ontwikkelen en die er gebruik van maken in hun dagelijkse werk, moeten algoritmen begrijpen en bekend zijn met de risico's op discriminatie in de systemen. Het gaat hierbij ook om het bestuur, het risico management, de IT-ontwikkelaars, evenals toezichthouders, klachtenorganen (DNB 2019, Van Praag en Slooff, 2020; respondenten (7 en 9)).
- In de Verenigde Staten worden onder de AI-wet de data over hypotheekverstrekkingen beschikbaar gesteld aan onderzoekers zodat zij kunnen onderzoeken in hoeverre systemen leiden tot *redlining* en/of andere vormen van discriminatie (Zou & Khern-am-nuai, 2022). Daar heeft het openbaren van deze data een positieve verandering teweeg gebracht. Het openbaren van de data zorgt ervoor dat een bank kwetsbaarder is als er fouten gemaakt worden. Het gevolg hiervan is dat banken zelf al onderzoek gaan doen. Dit zorgt voor bewustzijn en kennis over eigen systemen en algoritmen. Dit kan leiden tot eventueel bijstellen van beleid. In Nederland zitten er volgens respondenten (4 en 9) waarschijnlijk te veel privacyvraagstukken aan het beschikbaar stellen van deze data. Een van de respondenten (9) benoemt bovendien dat het in Nederland mogelijk lastig op discriminatie te toetsen valt doordat etniciteit niet wordt geregistreerd, in tegenstelling tot de Verenigde Staten. Volgens de respondent lopen financiële instellingen er tegenaan dat zij de modellen willen de-bias-en, maar doordat zij in de dataset geen informatie over etniciteit kunnen meenemen, kunnen

zij moeilijk vaststellen dat er een bias op basis van etniciteit ontstaat door hun model.

- Financiële dienstverleners zouden zich kunnen aan laten sluiten bij een algoritmeregister. Hier kunnen mensen zien in hoeverre er algoritmen worden ingezet en op welke manier. Volgens een respondent (9) is een register, ondanks dat er weinig burgers zelf op kijken, van belang omdat het transparant maakt wanneer er algoritmen ingezet worden. Deze transparantie zorgt ervoor dat ontwikkelaars beter nadenken over hoe en op welke manier zij algoritmen inzetten.

Met de Europese AI-verordening gaat er op het gebied van de inzet van algoritmen en AI al het een en ander veranderen in Nederland. Er komt in feite een juridisch kader om de verschillende risico's te elimineren. Respondenten verwachten dat een aantal van de hier bovenstaande maatregelen door de nieuwe wetgeving opgepakt gaan worden en dat er meer bekendheid gaat komen over *algorithmic fairness* en onbedoelde discriminerende uitkomsten.

### 3.4. Beleid en wetgeving

In deze paragraaf gaan we in op beleid, wet- en regelgeving rondom hypotheekverstrekkingen, verzekeringen, discriminatie en de inzet van Artificiële Intelligentie.

#### 3.4.1. Wet en regelgeving bij het verstrekken van hypotheek

Het proces rondom hypotheekverstrekking is complex, omdat er veel wet- en regelgeving bij komt kijken. Deze wet- en regelgeving speelt gedurende het gehele proces: vanaf hypotheekadvies tot de daadwerkelijke verstrekking. Deze wet- en regelgeving is relevant voor het begrijpen van het systeem van hypotheekverstrekkingen en daardoor ook voor het begrijpen van het discriminatieprobleem rondom hypotheekverstrekkingen. In bijlage 3 bieden we achtergrondinformatie over de wet- en regelgeving over hypotheek. Er wordt ingegaan op hoe de verstrekking er procesmatig uitziet en welke aspecten hierbij een rol spelen.

#### 3.4.2. Discriminatiewetgeving

De Algemene wet gelijke behandeling (Awgb) bepaalt het verbod op direct en indirect onderscheid op grond van ras, nationaliteit, politieke voorkeur, seksuele geaardheid, geslacht en burgerlijke staat. Hypotheekverstrekkers worden binnen deze wet gezien als aanbieders van goederen en diensten. Hierdoor hangt de wetgeving ook samen met het consumentenrecht (Rodrigues, 2020). Hypotheekverstrekkers dienen zich vanuit dit kader aan wetgeving te houden en hypotheekaanvragers alleen te beoordelen op basis van kredietwaardigheid van de consument en de waarde van het onderpand. Het is in dit kader bovendien van belang dat de hypotheekverstrekker iedere aanvraag van een consument individueel beoordeelt.

In sommige gevallen mag er in het aanbieden van diensten en goederen toch onderscheid gemaakt worden. Dit is het geval bij indirect onderscheid waarvoor een objectieve rechtvaardigingsgrond bestaat. Dit betekent dat er een legitiem doel wordt nagestreefd en de middelen voor het bereiken van dit doel passend en noodzakelijk zijn (Rodrigues, 2020). Een voorbeeld hiervan is een verzekeraar die het gemiddelde inkomen in een postcodegebied gebruikt voor de risicobepaling van de verzekerde en premiedifferentiatie (Het College, 2014). Voor hypotheekverstrekkers geldt geen dergelijke uitzondering, zij mogen geen hypotheekaanvragen afwijzen vanwege de postcode van het onderpand. Ook zijn er regels rondom het uitsluiten van mensen met een bepaald type verblijfsvergunning. Uitsluiting op basis van postcode of bepaald type verblijfsvergunning kan namelijk leiden tot indirecte discriminatie (Terlouw, 2006; CGB, 2006a; Rodrigues, 2020).

Daarnaast hangt de Awgb samen met privacywetgeving. Persoonskenmerken die door de Awgb worden beschermd mogen echter niet worden gebruikt om te bepalen of een aanvrager in aanmerking komt voor een hypotheek. Bij het gebruiken van persoonsgegevens geldt bovendien dat de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) in acht moet worden genomen (Rodrigues, 2020).

Klanten moeten vooraf worden geïnformeerd waarvoor de persoonsgegevens worden gebruikt. Klanten worden hierover geïnformeerd in het privacy-statement en cookiereglement (Nederlandse Vereniging voor Banken, z.d.).

Ook binnen het Strafrecht zijn er discriminatiebepalingen die relevant zijn in het kader van hypotheeken. Consumenten moeten vanuit strafwetgeving beschermd worden tegen discriminatie die voortkomt uit de beoefening van een beroep of bedrijf. Hier wordt onder verstaan het verrichten van activiteiten die als hoofd- of neven doel het verwerven van inkomen of het maken van winst hebben. Vertaald naar hypotheekverstrekkers betekent dit dat het strafbaar is als iemand in de uitoefening van een ambt, beroep of bedrijf, hypotheekaanvragers uitsluit vanwege hun ras, godsdienst, levensovertuiging, geslacht, of hetero- of homoseksuele gerichtheid. Uitsluiting op grond van een lichamelijke, psychische of geestelijke beperking is sinds 2006 ook in het kader van de strafwetgeving, strafbaar als hier geen goede reden voor bestaat (Rodrigues, 2020). Discriminatie op grond van ras in de uitoefening van een bedrijf of beroep is zwaarder bestraft als dit met opzet gebeurt. Na afweging met onder andere de vrijheid van meningsuiting kan achtervolging plaatsvinden door het Openbaar Ministerie. Met als gevolg geldboete of een gevangenisstraf.

### 3.4.3. AI-verordening

Financiële instellingen krijgen door de toenemende inzet van zelflerende algoritmen en AI te maken met een breed scala aan ethische en juridische vraagstukken. Momenteel ontbreekt er in Nederland concrete wet- en regelgeving voor de inzet van algoritmen of AI (Van Doorn & Weekenborg, 2020). Vanuit de Europese Commissie is er regelgeving in aantocht in de zogenaamde AI Act (of ook AI-verordening). Op 21 april 2021 heeft de Europese Commissie de eerste stappen gezet om een ethisch en juridisch kader op te stellen rondom de inzet van algoritmen en AI. Dit kader is bedoeld om AI-ontwikkelaars, -implementanten en -gebruikers duidelijke vereisten en verplichtingen te bieden met betrekking tot specifiek gebruik van algoritmen en AI, zodat de veiligheid en

grondrechten van mensen en bedrijven op het gebied van AI worden gegarandeerd. Binnen deze regelgeving worden er verschillende risiconiveaus toegekend aan de inzet van algoritmen/AI. Hoe meer risico de technologie met zich meebrengt, hoe strikter de regels die gelden. Er wordt daarom een verschil gemaakt tussen AI-systemen die variëren van een minimaal tot een hoog risiconiveau (European Commission, 2022).

De inzet van algoritmen voor het verstrekken van een hypotheek of het verlenen van een verzekering hebben een hoog risiconiveau (Europese Commissie, 2022). Bij dit hoge risiconiveau moet er aan strikte eisen worden voldaan. Voor deze AI-systemen geldt dat ze grondig worden beoordeeld op verschillende inhoudelijke onderwerpen voordat zij in de handel kunnen worden gebracht. Er wordt onder andere gekeken naar de kwaliteit van de datasets en of er passend menselijk toezicht is op de veiligheid van het AI-systeem. Op nationaal niveau zijn in de financiële sector DNB en AFM de toezichthouders op deze verordening, die naar verwachting in 2024 in werking treedt (PwC, 2022).

## 3.5. Deelconclusie

Op basis van het bronnenonderzoek en de interviews stellen we dat het in het verkrijgen van een hypotheek onwaarschijnlijk is dat er sprake is van directe discriminatie. Wel kent de hypotheekmarkt in de geschiedenis en in het buitenland vormen van indirecte discriminatie, bijvoorbeeld door postcodegebieden uit te sluiten van financiering, door woningen met een lage waarde uit te sluiten of door creditscores te gebruiken in het beoordelen van de kredietwaardigheid van een hypotheekaanvrager. Sinds er in 2006 onderzoek is gedaan door de Commissie Gelijke Behandeling naar postcodediscriminatie, lijkt er veel veranderd te zijn. Niet alleen is er een financiële crisis geweest waardoor het toezicht op financiële instellingen strenger is geworden, ook zijn hypotheekverstrekkers meer uniform gaan werken aan de hand van regelgeving. Daarnaast is er een ontwikkeling waarin de hypotheekaanvraag voor consumenten steeds transparanter wordt waardoor consumenten al vrij



direct weten of zij in aanmerking kunnen komen voor de gewenste hypotheek. Ten slotte is er in de afgelopen jaren een zeer grote krapte geweest op de koopmarkt en hadden hypotheekverstrekkers veel kredieten om te verstrekken, waardoor zij juist heel bereidwillig waren om hypotheek af te geven. Er zijn tegenwoordig steeds meer maatwerkhypotheek oplossingen zoeken voor mensen die met de standaardacceptatieregels buiten de boot vallen. Op basis van de gesprekken kunnen we wel stellen dat er een spanningsveld is tussen het beschermen van mensen die risico lopen op problematische schulden enerzijds en het mogelijk maken van maatwerk en financiële inclusie anderzijds.

Vanuit de gesprekken komt geen duidelijk beeld naar voren in hoeverre hypotheekverstrekkers in Nederland gebruik maken van creditscoring of complexe algoritmen of AI om een hypotheekaanvraag te beoordelen. Sommige respondenten geven aan dat deze middelen wel worden ingezet bij aanvragen, anderen geven juist aan dat de financiële dienstverlening rondom hypotheek een 'conservatieve' sector is waarbij niet snel uitgeweken wordt naar complexe creditscoringsystemen of waarbij AI wordt ingezet. Verder onderzoek is nodig om daadwerkelijk zicht te krijgen op een eventuele digitale ontwikkeling bij hypotheek. Het is wel duidelijk dat deze technieken risico's op discriminatie met zich meebrengen en het monitoren van de ontwikkeling hiervan in de financiële sector is dan ook belangrijk. Bovendien zijn er nog een aantal onderwerpen binnen het systeem van hypotheekverstrekkingen die interessant zijn voor vervolgonderzoek. Een voorbeeld daarvan is de taxatie van woningen en hoe de ligging van de woning meegenomen wordt in de prijsbepaling. Ook het proces van BKR-registraties zou verder onderzocht kunnen worden.

Naast het systeem van hypotheekverstrekkingen, kunnen we stellen dat mensen met een migratieachtergrond minder toegang hebben tot een hypotheek omdat hun arbeids- en financiële positie over het algemeen slechter is dan van mensen zonder migratieachtergrond en zij daardoor minder snel voldoen aan de acceptatiecriteria voor een hypotheekaanvraag. Mensen met een migratieachtergrond zitten vaker in lage inkomensgroepen, hebben vaker flexibele

arbeidsrelaties, werken als zelfstandige, hebben minder eigen vermogen en hebben vaker problematische schulden. De oorzaken van deze slechtere positie kan deels toegeschreven worden aan structurele discriminatie en institutioneel racisme. De Toeslagenaffaire is daarvan een voorbeeld, waardoor mensen in de schulden zijn beland en hierdoor geen toegang tot een hypotheek hadden voor een koopwoning. Doordat eigenwoningbezit bijdraagt aan het opbouwen van vermogen en doorgeven van vermogen aan volgende generaties, is het gevolg dat deze groep mensen structureel de financiële ongelijkheid hiervan ervaart. In dit kader is het dus van belang om te realiseren dat een hypotheek zowel een 'enabler' is als ook een 'divider'. De vraag is in hoeverre de geldende hypotheekacceptatiecriteria rechtvaardig zijn en of hiermee niet grote groepen mensen systematisch worden uitgesloten.

# 4 Discriminatie van mensen met een beperking bij de toegankelijkheid van een woning

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de discriminatie die mensen met een beperking ervaren op het gebied van toegang in het domein wonen. Dit doen we op basis van een literatuurstudie, aangevuld met interviews met respondenten. In totaal zijn er twaalf respondenten gesproken van elf verschillende organisaties/instanties/initiatieven. Er zijn van de volgende organisaties experts gesproken op het gebied van wonen en toegankelijkheid: een adviesbureau voor de woningmarkt, een betrokkene bij woningcorporaties, een partij die kennis biedt over de gehandicaptensector, een organisatie die ondersteuning biedt voor mensen met een visuele beperking, een vereniging van huurders, twee lectoren en een architect die zich richt op toegankelijk ontwerpen. Van deze respondenten hadden enkelen zelf ervaringskennis op dit gebied, onder meer omdat zij zelf een beperking hebben. Deze ervaringskennis is aangevuld met de ervaringsdeskundigheid van een respondent van een belangenorganisatie, een actiegroep en een lid van een ouderinitiatief.

Net als in hoofdstuk 3 verkennen we in dit hoofdstuk eerst het discriminatieprobleem en kijken we naar wat er bekend is over de aard en omvang van het probleem. De omvang beschrijven we aan de hand van de beschikbare gegevens/onderzoeken. Vervolgens gaan we in op de mechanismen die ten grondslag liggen aan deze uiting van discriminatie en de maatregelen waarmee dit probleem aangepakt wordt of aangepakt kan worden. Het hoofdstuk sluit af met een deelconclusie.

## Leeswijzer

Met dit onderzoek hebben we in kaart trachten te brengen op welke manier (en in welke mate) mensen met een beperking te maken hebben met discriminatie op het terrein van wonen. Dit doen we vanuit de literatuur en interviews. Dit onderzoek is niet bedoeld om discriminatie op dit terrein te kunnen vaststellen, daarvoor is een andere onderzoeksbenadering nodig. In dit onderzoek hebben we ons gericht op zelfstandig wonen. We hebben ons niet gericht op discriminatie binnen instellingen voor mensen met een beperking.

### 4.1. Probleemomschrijving

In dit onderzoek behandelen we discriminatie en de toegang tot wonen van mensen met een beperking als een probleem dat op drie niveaus speelt. Allereerst staat de gelijke toegang tot een woning voor mensen met een beperking onder druk. Iemand met een beperking zou net zoveel kansen moeten hebben op een woning als iemand zonder beperking. Zoals hierin beschreven wordt blijkt dit niet altijd het geval te zijn. Ten tweede gaat het om het recht op aanpassingen van de woning zodat deze geschikt is voor een persoon die leeft met een beperking. In de praktijk blijkt dat het aanpassen van een woning niet altijd plaatsvindt of dat de vergoeding voor deze aanpassing niet toereikend (genoeg) is. Ten slotte blijkt dat er over het algemeen onvoldoende woningen zijn in Nederland voor mensen die leven met een beperking. Deze drie probleemniveaus staan niet los van elkaar, maar beïnvloeden elkaar en lopen in elkaar over. Zo is het bijvoorbeeld een groter probleem voor een persoon met een beperking als een aanpassing van een woning op het tweede niveau niet wordt doorgevoerd als er op marktniveau niet voldoende alternatieve woningen beschikbaar zijn. Het is mogelijk dat er nog andere discriminatieproblematiek speelt op dit gebied. Dit onderzoek richt zich op deze drie.

In dit hoofdstuk wordt uitgegaan van het zelfstandig wonen. Zo zelfstandig mogelijk wonen is een wens voor (veel) mensen met een beperking (Van der Klein & Van Hal, 2019). Daarnaast is het een recht van mensen met een beperking dat erkend wordt in het VN-verdrag voor de Rechten van Mensen met een Handicap. Nederland heeft dit verdrag ondertekend. Volgens dit verdrag mogen mensen met een beperking zelf kiezen waar zij willen wonen en moet de overheid de ondersteuning bieden die nodig is zodat mensen met een beperking zelfstandig kunnen wonen (College voor de Rechten van de Mens, 2020b). In paragraaf 4.2.3. wordt dit verder uitgewerkt.

### Wanneer is er sprake van discriminatie?

Het is verboden om (in)direct onderscheid te maken tussen mensen met en zonder een beperking, zo is te vinden op [rijksoverheid.nl](http://rijksoverheid.nl).

Vermeld staat: *Direct onderscheid betekent rechtstreeks discrimineren en een voorbeeld is een werknemer niet aannemen omdat hij een beperking heeft. Indirect onderscheid is lastiger te herkennen. Een voorbeeld is als een bedrijf een verbod heeft om honden mee te nemen. Hierdoor is het werk niet meer toegankelijk voor werknemers die een hulphond nodig hebben in hun dagelijks bestaan.*

Van de drie problemen die we hier beschrijven is de eerste een voorbeeld van directe discriminatie en de tweede en de derde een voorbeeld van indirecte discriminatie:

(1) Geweigerd worden voor een woning is discriminatie volgens de Wet Gelijke behandeling op grond van een beperking of chronische ziekte (WGBH/CZ): het is mensen ongelijk behandelen vanwege hun beperking. Hier is dus sprake van directe discriminatie;

(2) Het niet aanpassen van woningen van mensen met een beperking kan worden beschouwd als indirecte discriminatie, omdat zij het recht hebben op een woning zoals ieder ander (en de keuze hierin). Dit is ook vastgelegd in het VN-verdrag voor mensen met een

beperking. Op deze manier wordt de gelijke behandeling van mensen met een beperking op het terrein van wonen gewaarborgd. In dit verdrag staat verder dat doeltreffende en passende maatregelen genomen moeten worden om mensen met een beperking te ondersteunen zodat zij volledig gebruik kunnen maken van dit recht; (3) Een tekort aan woningen is op dezelfde manier te beschouwen als een vorm van indirecte discriminatie: het betekent dat mensen met een beperking vanwege hun beperking, minder mogelijkheden hebben op (de keuze voor) een woning dan mensen zonder beperking. Dit betreft dus een gebrek aan gelijke behandeling. Zie paragraaf 4.2.3. voor toelichting en onderbouwing.

#### 4.1.1. De aard van het probleem

##### Afgewezen voor een woning vanwege een beperking (probleem 1)

Mensen met een beperking kunnen meemaken dat zij worden afgewezen voor een woning omdat zij een beperking hebben. Een voorbeeld hiervan komt aan de orde in een rapport van RADAR: het gaat om een vrouw met een psychische kwetsbaarheid die tijdens het intakegesprek met een woonconsulent van een kleinschalige woningcorporatie te horen kreeg dat de woningcorporatie haar weigerde de woning toe te wijzen, vanwege deze kwetsbaarheid. De vrouw moest extra informatie aanleveren over haar woonverleden en psychische kwetsbaarheid. Pas toen ze dat deed kreeg ze uiteindelijk de woning toegewezen (Van der Tuin & Koene, 2021). Meerdere respondenten geven ook aan dat mensen vanwege hun beperking kunnen worden afgewezen voor een woning. Zo vertelt een respondent van een ouderinitiatief dat de projectontwikkelaar aan het initiatief aangaf liever geen bewoners te willen huisvesten met een verstandelijke beperking, omdat die volgens deze ontwikkelaar voor overlast zouden zorgen. Ook bij het College voor de Rechten van de Mens zijn verschillende zaken bekend dat woningzoekers afgewezen worden voor een woning vanwege het hebben van een beperking:

- Een woningstichting wil een man niet huisvesten omdat er bij deze stichting geen vertrouwen is in een goede huurrelatie met de huurder nadat er eerder misverstanden in de communicatie onderling zijn geweest. Het College oordeelt dat er bij dit besluit om de man niet te huisvesten geen rekening is gehouden met de beperking van de man die de communicatiemisverstanden zou kunnen verklaren. De stichting heeft zich dus volgens het College schuldig gemaakt aan het verboden onderscheid maken op grond van een beperking of chronische ziekte (College voor de Rechten van de Mens, 2017).
- Een vrouw met een lichamelijke beperking verplaatst zich buitenshuis met behulp van een scootmobiel. De makelaarsassociatie, waarvan de vrouw wil huren, beoordeelt de vrouw als ongeschikt als huurder vanwege het feit dat zij haar scootmobiel niet kan stallen in de straat van het hofje dat is aangesloten bij de woning, dus vanwege haar beperking. Dit is volgens de associatie niet veilig. Het College oordeelt dat de associatie direct onderscheid maakt op grond van een beperking of chronische ziekte door de weigering de vrouw te bemiddelen voor de woonruimte. Daarnaast heeft de associatie niet voldaan aan de verplichting om te onderzoeken of door aanpassingen de vrouw haar scootmobiel wel veilig kan plaatsen (College voor de Rechten van de Mens, 2021b).

### Woningen die niet worden aangepast (probleem 2)

Het kan noodzakelijk zijn voor mensen met een beperking dat de woning aangepast moet worden wil deze woning toegankelijk zijn. De aanpassing van de woning, zoals vastgelegd in artikel 2.3.7 Wmo, wordt aangebracht door of namens het College van Burgermeester en wethouders of de huurder zelf. Er is hiervoor geen toestemming nodig van de verhuurder (Rijpstra, 2014; Overheid.nl, 2022; Woonbond, z.d.). Uiteraard kan het ook gaan om een koopwoning. Veel genoemde knelpunten die de toegankelijkheid in een woning belemmeren zijn: badkamer met hoge opstap/drempel, toegang tot de woning met hoge drempel, hoge drempel naar balkon en hoge drempel naar tuin/terras. De belemmeringen gaan voornamelijk over toegang tot een bepaalde

ruimte, maar ook over de afmetingen van de woning. Daarnaast gelden voor mensen met een mentale beperking, zoals een psychische aandoening, specifieke obstakels. Denk hierbij aan (te) veel prikkels in de omgeving bij mensen met een vorm van autisme (Iederin & de Woonbond, 2021; Van der Reijden et al., 2019). Noodzakelijke aanpassingen in woningen worden niet altijd gerealiseerd. Dit kan verschillende redenen hebben, zoals het niet weten hoe de aanvraag voor aanpassing geregeld moet worden, de woning kan niet aangepast worden, maar ook dat de aanvraag niet wordt goedgekeurd (Iederin & de Woonbond, 2021). Deze aanvraag kan bijvoorbeeld worden afgewezen omdat het budget voor de aanpassing te hoog uitvalt voor de gemeente. Het budget dat de gemeente beschikbaar stelt voor woningaanpassingen verschilt per gemeente. Zo hanteert de gemeente Lelystad een maximum van tienduizend euro voor de woningaanpassing. Wanneer de aanpassing hoger ligt dan dit maximum, wordt er ingezet op verhuizing naar een gepaste woning (Gemeente Lelystad, z.d.). Het kan dus afhangen van de gemeente waarin je woont of een woning toegankelijk gemaakt wordt of niet. De respondent van de organisatie die mensen met een visuele beperking ondersteunt, geeft aan dat het niet alleen per gemeente afhankelijk is maar zelfs van de individuele medewerker. *"Het is maar net de vraag wie je aan de telefoon of de keukentafel krijgt."* Dit wordt ook genoemd door een van de respondenten van het adviesbureau: *"... Niet elk contactpersoon beoordeelt dezelfde aanvraag per se ook op dezelfde manier. En daar is niet altijd het vier-ogenprincipe aan de orde, waardoor daar dus ook een zekere mate van willekeur in kan komen."* Het ontbreken van het 'vier-ogenprincipe' betekent dat belangrijke beslissingen dus vaak maar worden genomen door slechts één persoon. De respondent die zich bezig houdt met kennis over de gehandicaptenzorg, spreekt ook over deze mogelijke willekeur. Zij noemt hierbij dat ze de indruk heeft dat mensen met niet-Nederlandse afkomst en mensen met weinig inkomen nóg moeilijker een woning krijgen aangepast door de gemeente dan mensen die enkel alleen een Nederlandse afkomst hebben. De respondent stelt: *"Dus er zit ongelijkheid op de een of andere manier. Dus misschien heeft de één een heel grote mond gehad, een heel goede advocaat en een heel goede bezwaarprocedure gedaan en die heeft het wel voor elkaar gekregen."*

Dezelfde respondent geeft aan dat het kan zijn dat dit voor mensen met een hoog inkomen ook ingewikkeld kan zijn: de gemeente weigert dan om een aanpassing te betalen omdat het koophuis te duur wordt gevonden en de gedachte is dat deze mensen dat zelf kunnen betalen. Daarnaast geeft dezelfde respondent aan dat mensen zich soms schuldig of bezwaard voelen om voor de aanpassing van de woning weer bij het Wmo-loket aan te kloppen. Het wonen in een ongeschikte woning of het zich slechter kunnen verplaatsen in en om de woning houdt verband met het ervaren van een gebrek aan zelfregie over het eigen leven. Deze regie vormt een van de grondbeginselen van het VN-verdrag handicap (Verkaik, Menting & Mariën, 2019).

Er zijn verschillende zaken bekend bij het College voor de Rechten van de Mens over het weigeren van aanpassingen in de woning en deze laten zien dat het hier gaat om een vorm van discriminatie:

- Een vrouw is aangewezen op haar scootmobiel vanwege haar beperking. De Vereniging van Eigenaren van het appartementencomplex waarin de vrouw woont wijst het verzoek van de vrouw af om deze scootmobiel in de gemeenschappelijke ruimte te mogen parkeren. De Commissie Gelijke Behandeling oordeelt dat het afwijzen van dit verzoek discriminerend is. Het woongenot van de vrouw wordt aangetast, in vergelijking met de bewoners zonder beperking, wanneer zij haar scootmobiel moet parkeren in haar eigen woning (College voor de Rechten van de Mens, 2010).
- Een vrouw heeft een driewiel fiets nodig om zich te verplaatsen buitenshuis vanwege haar beperking. Deze fiets past niet in de berging van haar huurwoning. Stichting de Alliantie, verantwoordelijk voor de verhuur van de woning, heeft nagelaten te onderzoeken wat er nodig was om van berging te wisselen met een andere bewoner die wel geschikt was voor de fiets. Ook mocht de vrouw de fiets niet plaatsen in de gemeenschappelijke ruimte. Hiervoor was veiligheid het tegenargument. Deze argumentatie is onvoldoende onderzocht en onderbouwd, aldus het College. De geboden oplossing vanuit de verhuurder was voor de vrouw in kwestie geen passend

alternatief. Het oordeel van het College was dat de verhuurder verboden onderscheid heeft gemaakt op grond van een beperking of chronische ziekte om doeltreffende aanpassingen te treffen (College voor de Rechten van de Mens, 2020c).

### **Tekort aan geschikte woningen (probleem 3)**

Een groot probleem is dat er (ook) te weinig woningen beschikbaar zijn voor mensen met een beperking (Iederin & de Woonbond, 2021; Van der Klein & Van Hal, 2019; Van der Tuin & Koene, 2021). In het bijzonder jongeren en gezinnen ervaren een tekort aan toegankelijke woningen. Veel toegankelijke woningen worden daarnaast aangeduid als '55+ woningen' waardoor mensen onder deze leeftijd (vrijwel) uitgesloten zijn om op deze woningen te reageren, terwijl die wel geschikt voor hen kunnen zijn (Iederin & de Woonbond, 2021). De respondent van de vereniging van huurders zegt hier het volgende over: *"Er blijken ook belemmerende regels te zijn wat het voor sommige mensen met een beperking nog moeilijker maakt om aan een geschikte woning te komen. Sommige gemeenten bijvoorbeeld labelen hun toegankelijke woningaanbod als 55+ woning, waardoor je als je niet voldoet aan deze leeftijd daar ook niet op mag reageren. Dan blijven er wel heel weinig geschikte woningen over."*

Het vinden van een betaalbare, beschikbare en toegankelijke woning is veelal onmogelijk: deze woningen zijn in beperkte mate beschikbaar. Als het gaat om betaalbare woningen dan geldt dat voor de hele bevolking. Maar uit de gesprekken met de respondenten komt naar voren dat (veel) mensen met een beperking hierbij een extra risico hebben. Voor een deel van de mensen met een beperking geldt dat zij niet kunnen werken. Hierdoor zijn zij aangewezen op het sociale zekerheidsstelsel, waardoor zij minder ruimte hebben op de huizenmarkt. In een artikel van de Woonbond (2021a) vertelt een vrouw dat zij haar baan verloor door de beperking die zij had gekregen. Uiteindelijk werden zij en haar kinderen dakloos en accepteerde zij daarom snel een woning zonder aanpassingen. De gemeente wilde echter geen aanpassingen maken omdat zij had moeten wachten op een aangepaste woning. Ze staat nu vijf jaar lang op

landelijke wachtlijst voor een aangepaste woning en is nog steeds niet aan de beurt (De Woonbond, 2021a). Min of meer hetzelfde wordt aangegeven door de respondent van de actiegroep.

Behalve het tekort aan woningen, speelt dat in veel gemeente niet (goed) is aangegeven hoe toegankelijk een woning is, waardoor de mogelijk beschikbare en toegankelijke woningen onder de radar blijven (Iederin & de Woonbond, 2021). Er staan soms icoontjes op woningsites in hoeverre een woning toegankelijk is maar die zijn überhaupt niet te zien voor mensen met een visuele beperking en er is voor zover bekend geen hulp bij het zoeken naar een woning online vanuit woningbouwcorporaties, zo wordt verteld door de respondent van de organisatie die mensen ondersteunt met een visuele beperking. Ook wordt er niet bij alle nieuwbouwwoningen rekening gehouden met de toegankelijkheidseisen die in het leven zijn geroepen voor mensen met een beperking (Van der Tuin & Koene, 2021). Dit komt ook naar voren uit de interviews: sommige woningen zijn officieel toegankelijk maar zijn dat in de praktijk niet. Daarnaast speelt hierin mee dat mensen met verschillende beperkingen verschillende behoeften hebben wat de toegankelijkheid van een woning betreft. Zo is het voor de een voldoende als er geen trappen in de woning zijn en de deuren breed genoeg zijn, en heeft een ander heel andere behoeften.

### Institutioneel validisme

Het niet krijgen van een woning vanwege je beperking, een woning die niet wordt aangepast op je beperking of geen woning kunnen vinden vanwege je beperking, kan beschouwd worden als een vorm van validisme. Validisme is de Nederlandse vertaling van het Engelse woord 'ableism'. Deze term werd voor het eerst gebruikt door Den Brok-Rouwendal (2005) en wordt veelal gebruikt om discriminatie, marginalisering en stigmatisering van mensen met een beperking aan te duiden. Validisme speelt op persoonlijk niveau, dus tussen mensen, maar ook op institutioneel niveau (Den Brok-Rouwendal, 2005; De Jong & Pollaert, 2022; Koster, 2021). Er kan daarom worden gesproken van *institutioneel validisme*: het gaat om een probleem dat niet zo zeer wordt veroorzaakt in het persoonlijke verkeer tussen mensen maar is ingebed in instituties (Felten & Broekroelofs, 2022), vergelijkbaar met het begrip institutioneel racisme (Felten et al., 2021).

#### 4.1.2. Omvang van het probleem

De exacte omvang van de drie beschreven problemen is lastig te duiden. Het ontbreekt aan uitgebreid onderzoek/rapportages/data. Een precies beeld is dus moeilijk te geven. In deze paragraaf geven we daarom een indicatie van wat er momenteel bekend is.

Volgens de Rijksoverheid hebben in Nederland twee miljoen mensen een beperking. Het gaat om diverse groepen: mensen die slechtziend, blind of doof zijn (zintuigelijke beperking), mensen die psychisch kwetsbaar zijn, mensen die een lichamelijke beperking hebben en mensen die een verstandelijke beperking hebben (Rijksoverheid, z.d.). Het precieze aantal mensen met een beperking is lastig vast te stellen, waardoor er verschillende aantallen worden gebruikt door verschillende instanties. Zo gaat het kenniscentrum Sport en Bewegen (2022) bijvoorbeeld uit van 1,7 miljoen mensen met een beperking van twaalf jaar en ouder. Dit komt (onder meer) doordat er geen centraal orgaan is die dit



registreert. Daarnaast hangt dit ook af van welke definitie er wordt gebruikt. Ook is door verschillende beleidswijzigingen, zoals de decentralisatie, het overzicht van Nederlanders met een beperking nog onoverzichtelijker geworden dan dat het was (Duijf & Van den Berg, 2015; Van der Reijden, Bakker & De Wildt, 2019). Hiermee gepaard gaat dat er geen algemeen beeld is over welke woonbehoeften en -wensen mensen met een beperking hebben. Dit verschilt per beperking, maar ook ervaren mensen met dezelfde beperking verschillende belemmeringen (Jansen Lorkeers, 't Hooft, van Klaveren, 2021, Van der Klein & Van Hal, 2019). Daarnaast voegt de complexiteit van het terrein wonen een extra dimensie aan deze ingewikkeldheid toe. Er zijn namelijk verschillende vormen van wonen, denk hierbij aan het eigenaar zijn van een woning, een woning particulier huren of het huren via de woningstichting. Wat weer zorgt dat er verschillende actoren bij betrokken zijn met ieder een eigen (mate van) verantwoordelijkheid. Dit alles maakt het ingewikkeld de exacte omvang van de discriminatieproblematiek te duiden. Hieronder worden de beschikbare gegevens beschreven, aangevuld met signalen.

#### **Omvang probleem geweigerd worden voor een woning vanwege beperking**

Uit onderzoek van het SCP naar de ervaren discriminatie onder de bevolking blijkt dat van de mensen met een beperking in het afgelopen jaar een derde discriminatie heeft ervaren, terwijl dit bij mensen zonder beperking een kwart is. Belangrijke kanttekening is dat mensen met een verstandelijke beperking niet zijn meegenomen in dit onderzoek; het gaat alleen om mensen met een fysieke en/of psychische beperking (Andriessen et al., 2020). Ook blijkt uit dit zelfde onderzoek dat mensen met een beperking vaker discriminatie ervaren die zich uitstrekt over meerdere terreinen dan mensen zonder beperking. Wonen is een van die terreinen (Andriessen et al., 2020). Volgens dit zelfde SCP-onderzoek heeft van de mensen met een beperking die in de afgelopen twaalf maanden naar een huurwoning hebben gezocht, een kwart het gevoel dat daarbij sprake was van discriminatie en 13% heeft dit ervaren in contacten met een woningbouwcorporatie of andere woningverhuurder (Andriessen et al., 2020).

Als we kijken naar onderzoek in Utrecht, dan komt echter een ander beeld naar voren. In Utrecht is door middel van correspondentietesten onderzoek gedaan naar de discriminatie van mensen met een fysieke beperking (Gielkens & Wegkamp, 2021). Bij correspondentietesten wordt er met kwalitatief gelijkwaardige profielen gereageerd op bijvoorbeeld een beschikbare woning. De profielen verschillen enkel per discriminatiegrond, zoals etnische afkomst, geslacht of het hebben van een beperking. De verschillen in reactie tussen de profielen worden bijgehouden en geanalyseerd of er een (significant) verschil tussen zit (Leysen & Verhaeghe, 2022). Uit deze testen (door middel van het reageren op 44 advertenties van particuliere woningbouwverhuurders en 67 van makelaars) komt naar voren dat kandidaten met een fysieke beperking in 18,2% van de geteste huurwoningadvertenties gediscrimineerd worden door particuliere verhuurders in Utrecht. Bij makelaars waren er geen significante verschillen. Dit betekent dat deze kandidaat-huurders systematisch nadelig behandeld worden ten opzichte van kandidaat-huurders zonder beperking bij het zoeken naar een huurwoning. De onderzoekers concluderen dat een deel van deze resultaten verklaart kan worden uit het gebrek aan kennis bij (voornamelijk) particuliere verhuurders. Zo werd in meerdere gevallen de fictieve persoon met een beperking geweigerd, omdat er geen huisdier van de huurder was toegestaan terwijl het hier draaide om een blindgeleide hond. Dit is een vorm van (indirecte) discriminatie, omdat dit voor iemand met een beperking noodzakelijk kan zijn om gelijke toegang te krijgen tot een woning ten opzichte van iemand zonder beperking (Gielkens & Wegkamp, 2021). In de interviews komt dit ook naar voren: een respondent van een organisatie die mensen ondersteunt met een visuele beperking, merkt dat deze doelgroep soms zelfs niet voor een blindgeleide (hulp)hond kiezen terwijl zij daar wel baat bij zouden hebben, omdat ze niet geweigerd willen worden voor een woning. In dit hierboven genoemde onderzoek in Utrecht zijn er ook *mystery calls* gedaan waarbij tien woningbemiddelaars werden gebeld door een fictieve verhuurder. Zij kregen het verzoek voorgelegd om de woning niet te verhuren aan mensen met een beperking. De helft van de bemiddelaars weigerden dit verzoek niet. Hiervan wisten er twee bemiddelaars dat het wettelijk gezien niet mocht,

maar waren zij wel bereid mee te werken. Ook legden drie makelaars deze keuze bij de verhuurder zelf (Gielkens & Wegkamp, 2021). Vergelijkbaar onderzoek is uitgevoerd in Gent (België). Hierbij komt naar voren dat bij een op de drie verzoeken om een woning te bezichtigen iemand vanwege zijn visuele beperking wordt gediscrimineerd, voornamelijk door particuliere verhuurders. Deze onderzoekers concluderen dat dit ook vooral te maken heeft met een gebrek aan kennis over de wetgeving omtrent huisvesting van mensen met een beperking (Van der Bracht, Verhaeghe & Van de Putte, 2015). Uit ander onderzoek dat in Gent is uitgevoerd komt naar voren dat er een patroon van discriminatie is onder makelaars op grond van het hebben van een beperking. Mensen met een beperking werden in 15% van de gevallen nadeliger behandeld dan mensen zonder een beperking bij hun (fictieve) zoektocht naar een huurwoning. In dit onderzoek is met meer vormen van een beperking rekening gehouden, zoals het zitten in een rolstoel en het hebben van een verstandelijke beperking (Verhaeghe, Van der Bracht & Van de Putte, 2016). Bij RADAR komen ook signalen binnen dat mensen vanwege hun eigen beperking of de beperking van een gezinslid zijn geweigerd voor een woning. Bijvoorbeeld omdat er iemand van het gezin in een rolstoel zit of vanwege iemands psychische kwetsbaarheid (Van der Tuin & Koene, 2021).

### **Omvang probleem weigeren aanpassen woningen**

Het is complex om de precieze omvang van het probleem van het weigeren van aanpassingen aan een woning vast te stellen. Het dichtste bij komen de cijfers van Iederin uit 2021. Deze organisatie heeft een enquête gehouden onder 622 mensen met een beperking. Uit dit onderzoek blijkt dat 33% van de respondenten in de afgelopen vijf jaar een aanpassing aan de woning of algemene ruimte van het wooncomplex heeft laten doorvoeren, omdat dit nodig was vanwege een lichamelijke beperking. Hier bovenop geeft 11% aan een aanpassing nodig te hebben, maar deze wordt niet gerealiseerd. 13% geeft aan dat het wel nodig is, maar het proces is nog niet in gang gezet (Iederin & de Woonbond, 2021). Deze aanpassingen hadden voornamelijk betrekking op het plaatsen van beugels in de badkamer/toilet, een verhoging of aanpassing van het toilet, het

plaatsen van een inloopdouche of traplift en het laten verwijderen van drempels of drempelhulp. Een belangrijke notitie bij dit onderzoek is dat er hier alleen is gekeken naar mensen met een lichamelijke beperking. In hetzelfde onderzoek is een vragenlijst door de Woonbond uitgezet ( $N=423$ ). Van de respondenten van de Woonbond geeft 33% aan dat er op het moment van invullen van de vragenlijst een woningaanpassing nodig is vanwege leeftijd of het hebben van een beperking. Verder heeft 14% aangegeven dat er in de laatste vijf jaar een woningaanpassing is geweest, die nodig was vanwege beperking of leeftijd (Iederin & de Woonbond, 2021). Uit het onderzoek blijkt dat er een grote behoefte is bij mensen met een beperking om hun woning te laten aanpassen zodat die geschikt is om in te wonen. Deze benodigde aanpassing wordt niet voor iedereen gerealiseerd. Dit komt dan voornamelijk doordat de gemeente vindt dat de woning niet aanpasbaar is en dat ze maar moeten verhuizen. Maar ook doordat mensen niet weten hoe ze dit kunnen bewerkstelligen en of dat ze hier geen energie voor hebben (Iederin & de Woonbond, 2021). Wettelijk gezien mag een gemeente echter niet zomaar iemand dwingen om te verhuizen omdat aanpassingen aan de woning te duur worden gevonden door de gemeente (zie paragraaf 4.2.3 'Wetten' voor meer uitleg).

Het Verwey-Jonker Instituut heeft ook een onderzoek gedaan onder mensen met een beperking ( $N=5.252$ ) en hieruit blijkt dat 30% van de deelnemers aan de steekproef een woningaanpassing, zorg, hulp of begeleiding nodig heeft bij het wonen. De onderzoekers schatten dat, ten tijde van het onderzoek, dit minimaal 108 duizend en maximaal 418.300 mensen met een beperking betreft (Van der Klein & Van Hal, 2019). Bij dit onderzoek is er niet uitsluitend bekeken of de woning geschikt is op het gebied van toegang. Wel geeft dit onderzoek een beeld van heersende ontevredenheid onder een deel van de mensen met een beperking over de huidige woonsituatie: 22% blijkt niet tevreden. En dat deze ontevredenheid voor een deel komt doordat er een woningaanpassing moet worden gerealiseerd (Van der Klein & Van Hal, 2019). Ook uit onderzoek van het Nivel blijkt dat de meeste ouderen tevreden zijn over de zorg en ondersteuning die zij ontvangen, maar dat dit minder geldt voor ouderen met een beperking (Verkaik, Menting, Mariën, 2019).

## Omvang probleem tekort aan geschikte woningen

Uit het onderzoek uitgevoerd door Iederin en de Woonbond blijkt dat 42% van de respondenten die de uitgezette vragenlijst door Iederin hebben ingevuld (N=622) hun woning niet geschikt vindt voor iemand met een lichamelijke beperking. Uit de vragenlijst uitgezet door de Woonbond, ingevuld door 423 respondenten, blijkt dat 45% aangeeft dat de woning niet geschikt is voor mensen met een lichamelijke beperking (Iederin & de Woonbond, 2021). Het Verwey-Jonker Instituut heeft een steekproefonderzoek gedaan waaraan 5.252 respondenten met een zelf gerapporteerde beperking hebben meegewerkt. Hiervan geeft 45,3% aan dat zij het tekort aan woonruimte als knelpunt ervaren bij het zoeken en vinden van passende woonruimte. Andere knelpunten die ervaren worden zijn: een wachtlijst voor aangepaste woningen (10,9%); de huur is te hoog (8,1%) en de koopprijzen zijn te hoog (6,3%) (Van der Klein & Van Hal, 2019). Uit onderzoek van RADAR, waarbij er interviews zijn afgenomen met mensen die te maken hebben gehad met discriminatie op het terrein wonen, komt ook naar voren dat de respondenten discriminatie ervaren vanwege een lichamelijke beperking omdat er niet voldoende betaalbare toegankelijke woningen zijn (Van der Tuin & Koene, 2021). Dat er een substantieel deel van de mensen met een lichamelijke beperking belemmeringen ervaren op het gebied van toegankelijk wonen komt ook naar voren in een andere kwalitatieve studie, uitgevoerd door RIGO. Uit interviews met 67 respondenten, zowel ervaringsdeskundigen als professionals, blijkt dat een groot deel van de mensen met een beperking in de huidige woningvoorraad belemmeringen ervaren op het gebied van toegankelijkheid. Dit betekent dat mensen belemmeringen kunnen ervaren op basis van hun beperking in de eigen woning, maar ook in woningen van waar men op bezoek gaat (Van der Reijden et al., 2019). Disclaimer hierbij is dat het hierbij gaat om een kwalitatief onderzoek, het gaat hierbij dus niet om een representatief beeld. Maar het geeft wel het signaal dat de toegankelijke woningvoorraad beperkt is. Voor mensen met een verstandelijke beperking geldt specifiek dat zij vaker behoefte hebben aan beschermd wonen. Echter, in veel gemeenten ontbreekt het aan betaalbare wooneenheden die bijdragen aan dit beschermd wonen. Het aanbod is

laag. Daarentegen maken ook andere groepen beroep op deze type woningen, zoals ouderen die langer zelfstandig (willen) blijven wonen en vluchtelingen met een verblijfstatus (Advies Commissie Toekomst beschermd wonen, 2015). Meerdere respondenten geven aan dat het belangrijk is om in acht te nemen bij geschikte woningen voor mensen met een beperking dat het niet alleen gaat om toegankelijkheid achter de voordeur. Dus het gaat om binnen in de woning. Voor mensen met een beperking draait de toegankelijkheid ook om de omgeving. Wat is er nodig om mogelijk te maken dat iemand naar buiten kan en daar kan functioneren? Is de woning bijvoorbeeld goed bereikbaar met het openbaar vervoer zodat mensen met bijvoorbeeld een visuele beperking zich zelfstandig kunnen verplaatsen? Is de omgeving toegankelijk zodat mensen met een beperking zichzelf kunnen redden in deze omgeving? Toegankelijk wonen gaat dus over meer dan om de woning in en uit kunnen komen en in de woning kunnen wonen.

## 4.2. Mechanismen en maatregelen

In deze paragraaf bespreken we welke mechanismen het probleem in stand houden, welke maatregelen al genomen worden om het probleem aan te pakken en welke maatregelen er mogelijk genomen kunnen worden. Ook beschrijven we wat er vanuit wetgeving gedaan kan worden.

### 4.2.1. Mechanismen die het probleem in stand houden

Er zijn verschillende mechanismen, gevonden in de literatuur en opgemaakt uit de gesprekken met de respondenten, naar voren gekomen die de drie benoemde problemen in stand houden en/of mede veroorzaken. Deze worden hieronder beschreven. Tegelijkertijd geeft dit zicht op mogelijke oplossingen: het aanpakken van deze mechanismen kan het probleem doen verminderen.

## Probleem 1: Afgewezen voor een woning vanwege een beperking

### Vooroordelen ten aanzien van mensen met een beperking

Het (beperkt) beschikbare onderzoek toont aan dat onder de Nederlandse bevolking vooroordelen leven ten aanzien van mensen met een beperking en dan in het bijzonder ten aanzien van mensen met een verstandelijke beperking of psychische kwetsbaarheid. In 2008 gaf rond de 45% van de mensen aan een buur met een psychiatrisch probleem 'minder prettig' te vinden. Rond de 15% vindt het niet zo prettig als een buur een verstandelijke beperking heeft, zo geven De Klerk, De Boer en Plaisier (2015) aan in een artikel op basis van SCP-gegevens. Een van de respondenten die is gesproken voor dit onderzoek is een moeder van een zoon met een verstandelijke beperking. Zij merkt inderdaad dat er vaak veel weerstand is in de buurt wanneer er woningen komen voor mensen met een verstandelijke beperking. Kortom: mogelijk dat de vooroordelen die er leven ten aanzien van mensen met een beperking ervoor zorgen dat mensen eerder afgewezen worden voor een woning. Dit is nog niet grondig onderzocht.

### *Prevalentie vooroordelen ten aanzien van mensen met een beperking onder Nederlandse bevolking*

Er is in Nederland geen (recent) onderzoek gedaan naar de houding van de Nederlandse bevolking ten aanzien van mensen met een beperking. Wat wel bekend is, is het volgende:

- Nederlandse kleuters hebben in vergelijking met leeftijdsgenoten in de Verenigde Staten en Griekenland een opvallend sterke negatieve attitude ten aanzien van kinderen met een beperking (De Boer, Pijl, Minnaert & Post, 2014);
- Ouders van kinderen in het basisonderwijs staan in het algemeen positief tegenover de inclusie op school van kinderen met een beperking. Dit is niet het geval ten aanzien van de inclusie van kinderen met meer-voudige beperking (De Boer & Munde, 2015);
- De houding van Nederlandse jongeren en jongvolwassenen ten aanzien van mensen met een verstandelijk beperking is negatiever in vergelijking met mensen met andere vormen van beperking (De Laat, Freriksen & Vervloed, 2013).

### Onbekendheid met het verbod

Verhuurders mogen op basis van bepaalde persoonskenmerken onderscheid maken in het kiezen van een huurder (Van der Vegt, z.d.). Een verhuurder mag bijvoorbeeld een inkomenseis stellen, huisdieren weigeren of roken in de woning verbieden. Maar er mag niet gediscrimineerd worden op persoonskenmerken, dus niet bijvoorbeeld op grond van afkomst, beperking, geslacht, seksuele oriëntatie et cetera. (Van der Vegt, z.d.). Uit het beschreven onderzoek van Gielkens en Wegkamp (2021) komt naar voren dat er bij een groot deel van de (particuliere) verhuurders niet voldoende kennis is over op basis waarvan zij onderscheid kunnen maken. Zo wezen verhuurders mensen met een visuele beperking af vanwege het hebben van een blindgeleide hond, omdat ze geen huisdier in de woning wilden, terwijl dit een vorm van (indirecte) discriminatie is (Gielkens & Wegkamp, 2021). Dit werd ook gevonden in de studie van Van der Bracht et al. (2015).

### Geschikte woningen vooral voor 55+'ers

Veel toegankelijke woningen zijn gelabeld als woningen voor 55+'ers, waardoor een deel van de mensen met een beperking niet in aanmerking komt voor deze woning (Iederin & de Woonbond, 2021). In de interviews komt dit ook naar voren; soms gaat een respondent al als het ware automatisch praten over woningen voor ouderen wanneer het gaat over toegankelijke woningen. Voor mensen onder de 55 jaar met een beperking is het een groot probleem dat toegankelijke woningen vaak alleen voor ouderen zijn bestemd: zij komen niet in aanmerking voor deze woningen. En er wordt bij de bouw van woningen voor gezinnen vaak geen rekening gehouden met het feit dat een gezinslid een beperking kan hebben (Iederin, 2021). Daarnaast zijn er ook jongeren die aangeven graag in een 'gewone' straat te willen wonen en niet in een straat of complex met (slechts) 55+'ers (Iederin & de Woonbond, 2021). En verschillen de wensen en behoeftes van mensen onder deze leeftijd vaak van mensen van boven deze leeftijd, zoals (de wens op) kinderen (Ogier, 2021). Ook in het rapport van het Verwey-Jonker Instituut komt dit aan de orde: daarin komt naar voren dat de jongere doelgroep sociale contacten in de buurt belangrijk vindt (Van der Klein & Van Hal, 2019).

### Gebrek aan medische urgentie

Om sneller aan een huurwoning te kunnen komen, kan urgentie worden afgegeven, maar uit de interviews komt naar voren dat mensen met een beperking deze lang niet altijd krijgen wanneer zij die nodig hebben. Dat deze medische urgentie niet gegeven wordt aan mensen met een beperking die als niet 'ernstig genoeg' worden bestempeld, komt ook naar voren uit de literatuur. Daarnaast wordt deze urgentie alleen verstrekt aan mensen die een zelfstandige woning achterlaten en zijn er nog andere factoren die dit ingewikkelder en niet gewenst maken (Iederin & de Woonbond, 2021). In een van de interviews komt een voorbeeld hiervan naar voren: een respondent vertelt dat haar rolstoel beneden in de berging staat omdat deze niet boven in de woning past,

waardoor het heel lastig voor haar is om naar buiten te komen. Ze staat al jaren op een wachtlijst maar ze krijgt geen urgentie, naar verwachting omdat zij met een partner zonder beperking woont: *"Dus zij wordt eigenlijk verwacht alles een beetje op te pakken al qua hulp die ik nodig heb om het toegankelijker te maken."* In het programma 'Een thuis voor iedereen' van het ministerie van BZK uit 2022 staat de afspraak dat alle gemeenten verordeningen gaan opstellen waarmee zij met voorrang woningen bieden aan dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale instelling en mensen met sociale of medische urgentie. En in het nieuwe wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting staat specifieker uitgeschreven wie urgentie krijgt: het gaat onder meer om 'woningzoekenden die op grond van ernstige en chronische medische redenen dringend woonruimte behoeven' (Overheid.nl, z.d.). De vraag blijft echter hoe bepaalde beperkingen beoordeeld worden: zijn deze ernstig genoeg in de ogen van de gemeente?

### **Probleem 2: Woningen die niet worden aangepast**

#### Onduidelijke en vermoeiende procedures

Voor de mensen die een woningaanpassing hebben gerealiseerd was het voor 18% onduidelijk hoe zij dit in eerste instantie moesten regelen. Wanneer de aanpassing geregeld is, is dit voornamelijk verlopen via het Wmo-loket van de gemeente (62%) (Iederin & de Woonbond, 2021). Informatie over hoe een woning toegankelijk gemaakt kan worden is dus voor een deel van de mensen met een beperking onduidelijk. Daarnaast is dit proces en de toekenning van een aanpassing verschillend per gemeente. Dit zegt een respondent van een adviesbureau hierover: *"Zelfs binnen een gemeente door verschillende personen wordt die Wmo verschillend ingevuld. Nou, dat leidt natuurlijk tot willekeur."* Dit is een terugkerend verhaal onder de respondenten. Als extra complicerende factor komt hierbij dat mensen met een beperking minder energie kunnen hebben, vanwege deze beperking, om te zoeken naar een woning. In de steekproef van het eerder genoemde rapport van het Verwey-Jonker Instituut gold dat voor 9% van de deelnemers. Specifiek bij mensen met een zintuigelijke

beperking was dit 12% en bij mensen met een verstandelijke beperking 16% (Van der Klein & Van Hal, 2019). De woningmarkt en woningen zijn dus voor mensen vanwege hun beperking minder beschikbaar en minder makkelijk te krijgen. De respondent van de actiegroep beschrijft dat het een lang en bureaucratisch proces is om een woning aangepast te krijgen. Dat geldt echter niet alleen voor wonen, maar op alle terreinen waar mensen met een beperking een aanpassing nodig hebben: *“En mijn eerste rolstoel, daar ben ik uiteindelijk bijna drie jaar mee bezig geweest. En dat heeft helemaal naar de rechter moeten gaan om uiteindelijk die aanpassingen te krijgen. Dus het is echt intens. Zo intens dat veel mensen uiteindelijk opgeven, en in zo’n ontoegankelijkheid blijven, omdat ze de energie niet hebben.”* Dat het aanvragen van hulpmiddelen in Nederland een lastig bureaucratisch proces is, wordt ook geconstateerd door het College voor de Rechten van de Mens (2021b) in de jaarlijkse rapportage over de naleving van het VN-verdrag handicap. Tevens komt in verschillende interviews naar voren dat het niet prettig is om steeds beoordeeld te worden op ‘of je wel gehandicapt genoeg bent’. Dit tast de zelfbeschikking aan. De respondent die zich bezig houdt met kennis over de zorg voor mensen met een beperking legt uit dat er vaak behoefte is aan iemand die echt meedenkt met een gezin of een persoon en die niet zozeer alleen beoordeelt.

### Verhuizen zien als oplossing

Soms is het niet mogelijk om een woning toegankelijk te maken. Dit kan onder meer komen doordat de ingreep voor de aanpassing niet gedaan kan worden, door bijvoorbeeld het ontbreken van een bouwvergunning. Maar ook omdat deze ingreep te kostbaar is. In veel gemeenten geldt er een maximumbedrag dat wordt vergoed door de gemeente voor het aanpassen van een woning. In Breda bijvoorbeeld is dit bedrag achtduizend euro (Jansen Lorkeers, 2021). Er wordt dan ingezet op verhuizen vanuit de gemeente, naar een toegankelijke woning. Met het tekort aan beschikbare toegankelijke woningen lijkt deze maatregel in de praktijk niet te werken (Iederin & de Woonbond, 2021; Jansen Lorkeers, 2021). Niet alleen vanuit de gemeente kan er worden ingezet op een

gedwongen verhuizing. De respondent van het ouderinitiatief geeft aan dat de projectontwikkelaar in het huurcontract wilde opnemen dat wanneer de zorgindicatie bij een bewoner werd verhoogd deze moest verhuizen. Daarnaast is verhuizen niet altijd gewenst. Mensen met een verstandelijke beperking hebben bijvoorbeeld veel behoefte aan ondersteuning vanuit het eigen sociale netwerk (Den Draak, Marangos, Plaisier & De Klerk, 2016). Wanneer iemand moet verhuizen bestaat de kans dat dit sociale netwerk (deels) wegvalt. Dit wordt door verschillende respondenten ook aangegeven. Mensen met een beperking zijn veelal (deels) afhankelijk van zorg en ondersteuning vanuit het informele netwerk. Een (gedwongen) verhuizing naar de andere kant van de stad of ander dorp kan ertoe leiden dat deze zorg en ondersteuning wegvalt. Bovendien is het zelf kunnen kiezen waar je woont opgenomen in het VN-verdrag handicap. Dit staat in het gedrang bij een min of meer gedwongen verhuizing. Een aanvullend knelpunt wordt benoemd door de respondent met kennis over de zorg voor mensen met een beperking: zij geeft aan dat mensen in heel weinig tijd, soms maar 24 uur, moeten beslissen of ze een bepaalde woning aannemen die ze krijgen aangeboden, terwijl dat voor mensen met een beperking en gezinnen met iemand met een beperking vaak een complexe afweging is, omdat er met veel zaken rekening moet worden gehouden.

### **Probleem 3: Tekort aan geschikte woningen**

#### Tekort aan woningen

Het probleem wordt in stand gehouden door het grote woningtekort in Nederland. In 2022 was er een geschat woningtekort van 315 duizend woningen. Er wordt geschat dat dit tekort toeneemt in 2024 en daarna zal afnemen, maar tot 2037 zal er een tekort blijven bestaan van meer dan 150 duizend woningen (geschat) (Volkshuisvesting Nederland, z.d.). Dit zorgt voor druk op de woningmarkt. Zo is in Nederland onder meer de druk op de sociale huurmarkt nog nooit zo hoog geweest als op dit moment. Dit zorgt ervoor dat mensen lang moeten wachten tot zij in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. In sommige gemeenten staan mensen gemiddeld voor tien jaar



of langer ingeschreven. Wanneer er een woning beschikbaar is, reageren daar velen geïnteresseerden op (Wissink & Lijzenga, 2021). Kortom, er is een tekort aan sociale huurwoningen en dit raakt mensen met een beperking nog meer dan mensen zonder beperking, waardoor een gelijke kans op een woning voor mensen met een beperking (in vergelijking met mensen zonder beperking) in het geding is.

### Minder inkomen

Mensen met een beperking kunnen vanwege deze beperking en de sociale belemmeringen die ze op grond van hun beperking ervaren, niet altijd inkomsten vergaren uit betaald werk en zijn daardoor vaker afhankelijk van een uitkering. Dit zorgt ervoor dat het samenwonen met andere volwassenen niet tot de mogelijkheid behoort om zo kosten te besparen, vanwege de kostendelersnorm. Deze regeling betekent dat de gemeente de (bijstands)uitkering aanpast wanneer iemand samenwoont met een andere volwassene (Rijksoverheid.nl, z.d.). Daarnaast beschikken mensen met een beperking veelal over specifieke(re) woonbehoeften, wat extra kosten met zich mee kan brengen. Dit zorgt ervoor dat er extra drempels zijn voor mensen met een beperking voor het vinden van een beschikbare betaalbare toegankelijke woning (Jansen Lorkeers, 2021; Van der Klein & Van Hal, 2019; Van der Tuin & Koene, 2021). Zo worden mensen met een beperking onevenredig hard geraakt door de stijgende energieprijzen. Voor een deel van de mensen met een beperking geldt dat zij bijvoorbeeld behoefte hebben aan meer warmte om te kunnen functioneren, of hulpmiddelen nodig hebben die gebruik maken van energie (Cliëntenbelang Amsterdam, 2022; Support Magazine, 2022). Dit wordt ook aangekaart door een van de lectoren die geïnterviewd is. Kortom: mensen met een beperking hebben over het algemeen een laag inkomen en daarmee worden zij door de praktijk van onder andere het woningtekort en de stijgende energieprijzen, nog sterker benadeeld dan andere mensen. Dit is een vorm van indirecte discriminatie die het probleem van het tekort aan geschikte woningen (op zichzelf staand ook een vorm van indirecte discriminatie), mede in stand houdt.

### Weinig transparantie over toegankelijkheid van een woning

Voor woningen die toegankelijk zijn voor mensen met een (bepaalde) beperking is geen (landelijk) overzicht beschikbaar. Daarnaast wordt er bij nieuwbouwprojecten veelal ook niets vermeld over de toegankelijkheid van een woning, terwijl dit door aangescherpte bouwvoorschriften steeds overzichtelijker is. Bovendien, als het gaat om woningen die worden aangeboden door wooncorporaties, wordt er niet (structureel) vermeld of de woning is aangepast/toegankelijk is gemaakt voor mensen met een (bepaalde) beperking (Van der Reijden et al., 2019). Dit maakt het zoeken en vinden van een geschikte woning voor mensen met een beperking (nog) ingewikkelder. Een respondent van het adviesbureau dat geïnterviewd is, geeft ook aan dat dit zoeken erg ingewikkeld is omdat corporaties hun woningen op verschillende manieren labelen. Sommige corporaties gebruiken de categorie 'levensloopgeschikt' maar dat is niet het zelfde als rolstoelgeschikt, legt de respondent uit. En soms wordt een woning een 'rolstoelwoning' genoemd, maar blijkt die niet volledig geschikt te zijn voor mensen in een rolstoel. Ze kunnen dan bijvoorbeeld wel de woning in met de rolstoel, maar vervolgens niet functioneren in de woning met de rolstoel. De gebrekkige informatie wordt ook benoemd in het rapport van het Verwey-Jonker Instituut. Een betere, gerichtere digitale aanbieding van de woningen zou een uitkomst zijn, zo vinden verschillende respondenten in de focusgroepen die voor dit onderzoek zijn gehouden: 'Laten ze een aparte site voor vraag en aanbod maken waar we goed kunnen zoeken op dingen die voor ons belangrijk zijn' (Van der Klein & van Hal, 2019). Het gebrek aan transparantie over de toegankelijkheid van een woning houdt het probleem van een tekort aan geschikte woningen voor mensen met een beperking mede in stand. Als er meer transparantie zou zijn over welke woningen toegankelijk zijn, dan zouden mogelijk meer mensen met een beperking een geschikte woning kunnen vinden.

### Mensen zonder beperking zijn de norm

Door verschillende respondenten wordt aangekaart dat een van de oorzaken van de problemen rondom toegankelijk wonen te maken heeft met dat mensen zonder beperking als norm worden gezien in de samenleving. Een van de geïnterviewde lectoren stelt de vraag: "Waarom zijn de mensen die geen beperking ervaren de norm?"

### Ontwikkelingen in de zorg

De insteek van de overheid is om de zorg buiten zorginstellingen te verplaatsen, waardoor mensen langer zelfstandig zullen wonen. Dit zorgt voor een blijvende en groeiende vraag naar aangepaste woningen in de komende jaren (SEV Rotterdam, 2012). Een respondent benoemt de ontwikkelingen in de zorg ook als mogelijke bijdrage aan dit probleem. Een respondent die betrokken is bij een ouderinitiatief geeft aan dat door de bezuinigingen in de zorg er meer mensen met een (lichte) verstandelijke beperking aangewezen zijn op de reguliere woningmarkt. Dit wordt door verschillende andere respondenten ook bekrachtigd. Daarnaast wordt door Volkshuisvesting Arnhem aangegeven dat ze een toename van overlast in wijken zien doordat het aantal plekken in de GGZ-instellingen is afgenomen (GGZ.nl, z.d.). Deze overlast kan leiden tot een negatievere houding van mensen met een psychische kwetsbaarheid of verstandelijke beperking, wat weer andere beschreven mechanismen in werking kan zetten. Kortom: de ontwikkeling in de zorg kunnen een bijdrage leveren aan de beschreven discriminatieproblematiek.

### Voorrangsregels voor bepaalde beroepsgroepen

Ook de crisis op de arbeidsmarkt kan een rol spelen in het tekort aan woningen voor mensen met een beperking. Door het tekort aan werknemers, in verschillende sectoren, wijzen gemeenten steeds vaker woningen toe aan mensen die op zoek zijn naar een woning uit sectoren waar een tekort aan werknemers

is. Denk hierbij aan politie, onderwijs en zorg. In Amsterdam en Den Helder krijgen mensen uit deze sector bijvoorbeeld voorrang op een sociale huurwoning. Dit kan als extra belemmerende factor gelden voor de toegang tot wonen voor mensen met een beperking. Veel mensen met een beperking vallen immers niet in deze beroepssectoren (Woonbond, 2021b; Iederin 2022). Voorrangsregels voor bepaalde beroepen zijn ook onevenredig voor mensen met een beperking die niet kunnen werken. Dit kan dus worden beschouwd als een indirecte vorm van discriminatie. Immers, heb je ooit een politieagent in een rolstoel gezien? Het aanbod is al schaars. Door ook de arbeidsmarktproblemen op te lossen via wonen, maakt het nog ingewikkelder, stelt een respondent.

#### 4.2.2. Maatregelen om het probleem aan te pakken

Er worden al verschillende maatregelen genomen om het probleem aan te pakken, maar er zijn ook nog nieuwe maatregelen mogelijk, aldus de literatuur en de respondenten. Zowel de bestaande als de mogelijk nieuwe maatregelen worden hieronder beschreven.

#### **Meer geschikte woningen**

In eerste instantie is het nodig om ervoor te zorgen dat er voldoende (betaalbare) toegankelijke woningen beschikbaar zijn voor mensen met een beperking, die aansluiten bij de behoeften en wensen (Boerfijn, 2018). Om aan deze groeiende vraag te voldoen, presenteerde de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de minister van Langdurige Zorg en Sport het programma [Wonen en Zorg voor Ouderen](#). Met dit programma is afgesproken dat woningcorporaties 20 duizend intensieve zorggeschikte sociale huurwoningen (extra) gaan bouwen. De insteek van dit programma ligt op woningen voor ouderen. Dit maakt onderdeel uit van de Nationale Prestatieafspraken (Aedes, 2022). Een respondent zegt hierover dat deze afspraken heel moeilijk tot stand zijn gekomen en dat dit zich voornamelijk richt op ouderen. Jongeren en gezinnen met een beperking of die zorg nodig hebben, komen hier niet duidelijk in terug. Daarnaast is er vanuit woningcorporaties in Nederland de

intentie om meer en sneller sociale huurwoningen te bouwen. Voor 150 duizend woningen is een aanvraag voor de Regeling Vermindering Verhuurheffing Nieuwbouw (RVVN) ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Deze regeling zorgt ervoor dat woningcorporaties korting krijgen op de verplichte verhuurderheffingen als zij deze woningen bouwen voor 2026. Echter, voor 72% van deze woningen is nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning verleend, waardoor de bouw van deze woningen (op korte termijn) niet kan starten (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2022). In het programma 'Een thuis voor iedereen' is er specifieke aandacht voor mensen met een beperking. Dat programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle 'aandachtsgroepen', met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding (Ministerie van BZK, 2022). De aandachtsgroepen zijn: (1) mensen met sociale en/of medische urgentie onder wie mensen die dak- en thuisloos dreigen te worden en mensen die rolstoelafhankelijk zijn of een lichamelijke, verstandelijke, zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid hebben, (2) statushouders en (3) de uitstroom van mensen uit een intramurale instelling. Voor aandachtsgroepen is er het plan dat iedere gemeente een integrale woonzorgvisie gaat opstellen voor alle aandachtsgroepen, waaronder mensen met 'sociaal en medisch urgentie'. Dit kan ook voor mensen met een beperking gelden. Hierbij is het belangrijk volgens meerdere respondenten dat de vraagkant goed in beeld wordt gebracht. Er is namelijk vaak bij de gemeente geen goed zicht op het bestand van mensen die een aangepaste woning nodig hebben. Wil het aanbod goed aansluiten op de vraag, dan is er volgens een respondent winst te boeken om de vraagkant goed in beeld te brengen. Dit wordt door meerdere respondenten als een goed plan gezien. Ook is het plan het opstellen van een verordening door alle gemeenten, waarmee zij met voorrang woningen toewijzen aan deze aandachtsgroepen. Tevens is het de bedoeling een ondersteuningsstructuur in te richten om lokaal en regionaal te helpen bij de invulling hiervan. Ook staat in het plan dat wanneer er mocht blijken dat er gemeenten zijn die zich blijven onttrekken aan deze afspraken het ministerie

van BZK een percentage kan vastleggen dat als norm gaat gelden voor toewijzing aan specifieke aandachtsgroepen (Ministerie van BZK, 2022).

### **In kaart brengen hoeveel aangepaste woningen nodig zijn**

Naast het betrekken van de doelgroep om de wensen en behoeftes inzichtelijk te maken, is het ook een manier om te inventariseren hoeveel mensen er met een beperking in een bepaald gebied/regio/gemeente behoefte hebben aan toegankelijke huisvesting. Degelijke inventarisatie en registratie zou vanuit de lokale overheid kunnen worden ondernomen (Van der Reijden et al., 2019). Hierop aansluitend bevelen Iederin en de Woonbond aan dat er een woonzorgvisie gemaakt wordt voor mensen met een beperking. Hierin kunnen de ambities voor toegankelijke woningen worden geformuleerd en concrete afspraken in worden opgenomen (Iederin & de Woonbond, 2021). Echter, vanuit de internationale literatuur en de filosofie van 'design for all' wordt juist gepleit voor het niet bouwen van woningen voor specifiek mensen met een beperking, maar voor woningen die voor iedereen toegankelijkheid en goed bruikbaar zijn (Demirkan, 2007); zie de volgende paragraaf.

### **Aandacht in de richtlijnen**

'Design for all' is een term die wordt gebruikt om aan te geven dat bij de bouw van huizen of ontwikkeling van producten rekening wordt gehouden met toegankelijkheid voor verschillende mensen. Het gaat om een holistische filosofie waarbij mensen met een beperking niet zo zeer een aparte groep zijn; idee is juist dat het voor iedereen toegankelijk is (Demirkan, 2007). De 'design for all' filosofie lijkt aan te sluiten bij de visie van een van de lectoren die geïnterviewd is: *"Als woningen en omgeving toegankelijk zijn voor mensen met een beperking, is het ook toegankelijk voor iedereen. Dan kan ook iemand die met de kinderwagen op pad gaat, over die stoep lopen. Het is niet zo dat toegankelijkheid of aandacht voor toegankelijkheid drempels oproept voor mensen die niet beperkt zijn. Dus waarom zou je het niet doen?"* De Lector Ondersteuningsbehoeften: Levenslang & Levensbreed zit op diezelfde lijn: *"Onaangepaste gebouwen zijn de norm, en aangepaste gebouwen zijn de uitzondering. Terwijl, eigenlijk zou je*

dat willen omdraaien. Want ook voor lopers is toegankelijkheid ook makkelijk." Dit gedachtegoed wordt ook bevestigd door de respondent van de belangenorganisatie. Deze filosofie van 'design for all' kan vertaald worden in allerlei checklists waar toegankelijke huizen aan moeten voldoen, zo blijkt uit de literatuur (Demirkan, 2007; Demirkan & Olguntürk, 2014), zoals of iemand zich kan bewegen in de slaapkamer. Maar ook of er bijvoorbeeld voldoende contrast is tussen de lichtknop en de muur zodat mensen met een visuele beperking deze kunnen vinden (Demirkan & Olguntürk, 2014). Op basis van deze checklists zouden er richtlijnen opgesteld kunnen worden over hoe huizen gebouwd kunnen worden die ook toegankelijk zijn voor mensen met een beperking. Deze richtlijnen gelden niet alleen voor mensen met een lichamelijke beperking. Mensen met een verstandelijke beperking, zoals autisme, hebben bijvoorbeeld specifieke behoeften. Hiervoor moet meer aandacht komen in de ontwerprichtlijnen van woningen, zo blijkt uit onderzoek (Waltz, Beltman & Cardol, 2015). De respondenten van het adviesbureau geven aan dat hier geen richtlijnen voor lijken te zijn. In de 'Schaduwrapportage Verdrag inzake de rechten van personen met een handicap in Nederland' wordt aanbevolen dat de landelijke overheid actief landelijke voorschriften opstelt, waaronder voor gemeenten, en verplicht concrete doelstellingen opneemt voor het realiseren van voldoende toegankelijke woningen voor gemeenten (Schoonheim & Smits, 2019). Een van de lectoren zit op een zelfde lijn en stelt voor dat er een toegankelijkheidstoets komt net zoals een milieutoets: "En je krijgt pas een vergunning als jij die toegankelijkheidstoets glansrijk doorstaat." Er zijn plannen om duidelijkere richtlijnen op te stellen: in 2018 is er ook een Actieplan Toegankelijkheid voor de Bouw opgesteld door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties samen verschillende partijen. In het kader van dit actieplan is er in eerste instantie onderzoek uitgevoerd door het Verwey-Jonker Instituut, wat hierboven ook verschillende keren is benoemd (Van der Klein & Van Hal, 2019). Het ministerie van BZK meldt in het magazine *Onbeperkt Meedoen!* (2020) op de eigen website dat op basis van dit onderzoek er verschillende aanpassingen in de bouwregelgeving worden doorgevoerd. Het gaat hierbij bijvoorbeeld over dat er lagere drempels moeten komen en nieuwe voorschriften voor trappen bij

de toegang van nieuwe woningen en nieuwe, publiek toegankelijke gebouwen (Onbeperkt Meedoen!, 2020). Behalve deze wettelijke eisen komt er ook een eenduidige richtlijn voor toegankelijk (ver)bouwen. De Stichting Koninklijk Nederlands Normalisatie Instituut (NEN) werkt in opdracht van het ministerie van BZK aan een nieuwe norm die op een eenduidige manier vastlegt wat toegankelijke en bruikbare gebouwen zijn. Op de site van de NEN (z.d.) wordt uitgelegd dat de inzet is om te komen tot een norm die algemeen aanvaard wordt in Nederland, zodat alle partijen deze norm kunnen gebruiken. Met partijen worden onder andere vastgoedeigenaren, architecten, opdrachtgevers en gebruikers van gebouwen bedoelt. Uitgangspunt is volgens de NEN (z.d.) bij de norm dat iedereen een gebouw moet kunnen betreden en gebruiken. Op de site wordt eveneens aangegeven dat ze beogen deze richtlijnen begin 2023 te publiceren. Uit navraag bij het NEN blijkt dat deze richtlijnen er nog niet zijn. Daarnaast wordt benadrukt bij deze navraag dat deze richtlijnen zich voornamelijk richten op openbare gebouwen en dat de richtlijnen geheel vrijblijvend zijn. Dus het niet houden aan deze richtlijnen hebben geen consequenties. Een respondent voegt hieraan toe dat er wel verschillende partijen zijn die zich hieraan willen committeren, wat door de respondent als positieve ontwikkeling wordt gezien op het gebied van toegankelijkheid van de gebouwde omgeving, zoals de woningbouw en openbare gebouwen.

### **Bewustwording bij architecten en andere relevante beroepsgroepen**

In het hierboven genoemde Actieplan staat dat de bedoeling is om bewustzijn te vergroten over wat nu goede toegankelijkheid is voor mensen met een beperking. Momenteel is dit geen onderdeel van opleidingen voor bijvoorbeeld architectuur, zo is de indruk van een van de respondenten op basis van de ervaringen met deze beroepsgroep. Wel is er inmiddels bij- en nascholing: de Branchevereniging van Nederlandse architecten biedt onder meer een Masterclass Toegankelijkheid aan en die is volgens de Kamerbrief uit 2020 recent aangepast zodat die beter aansluit bij de behoefte van de doelgroep. Uitgangspunt van de workshop is het stimuleren van de bewustwording dat er naast de wettelijke voorschriften meer gedaan kan worden om een mate

van toegankelijkheid te realiseren die inclusief is voor alle mogelijke gebruikers van een gebouw. Een respondent die zelf ervaringskennis heeft en zich bezighoudt met toegankelijk ontwerpen geeft aan dat er bij veel collega's een gebrek is aan kennis op het vlak van toegankelijkheid. De respondent geeft hierbij aan dat de meeste architecten wel weet hebben dat een rolstoel een bepaalde draaicirkel heeft, maar eigenlijk geen besef hebben hoe het is om je door een gebouw te bewegen met een rolstoel. De organisatie Bartiméus werkt aan het verspreiden van kennis over toegankelijkheid van woningen voor mensen die blind of slechtziend zijn, zo staat in de Kamerbrief van 2020. Tevens is er een leernetwerk van de VNG en nog andere initiatieven, aldus de Kamerbrief (2020). In het interview met de respondent van de organisatie die mensen met een visuele beperking ondersteunt, wordt ook genoemd dat kennis overdragen over toegankelijkheid van woningen aan woningbouwverenigingen nuttig zou zijn, maar dat dit tot toe nu toe nog weinig gebeurt.

Aansluitend bij bewustwording is maatwerk leveren belangrijk: oog voor collectieve patronen maar ook voor individuele behoeften (Van der Klein & Van Hal, 2019). Dat is lastig te realiseren, vertellen de respondenten van het adviesbureau. Iedere rolstoel is weer anders en wat rolstoelgebruikers dus nodig hebben om goed te kunnen wonen verschilt per situatie. Echter, hier verschillen de meningen over. De lectoren die zijn gesproken voor dit onderzoek geven aan dat woningen zo gemaakt kunnen worden dat ze voor (vrijwel) iedereen bruikbaar zijn, ook voor mensen met een beperking.

### **Betrekken doelgroep**

Bij het zorgen voor woningen voor mensen met een beperking is het ook belangrijk om de doelgroep zelf te betrekken, zo benadrukken Waltz, Beltman en Cardol (2015) in hun onderzoek over woningen voor mensen met autisme. Richtlijnen voor het bouwen van woningen zijn immers geen vervanging voor de ervaringskennis van personen met autisme die daadwerkelijk in de woningen leven of zullen leven. Dit wordt ook aanbevolen in het onderzoek van Iederin en de Woonbond (2021). Zij stellen het principe in van inclusief

ontwerpen, waarbij bij de bouw rekening wordt gehouden met de behoeftes van mensen met en zonder beperking. Om deze behoeftes te achterhalen moet de doelgroep betrokken worden. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de doelgroep zeer gevarieerd is (VNG, 2020). Ook in de interviews wordt genoemd dat het betrekken van ervaringskennis en ervaringsdeskundigheid belangrijk is. En in de 'Schaduwrapportage Verdrag inzake de rechten van personen met een handicap in Nederland' staat de aanbeveling om beroepsopleidingen in relevante sectoren te verplichten om structureel en in samenwerking met ervaringsdeskundigen aandacht te besteden aan toegankelijkheid en bruikbaarheid voor mensen met een beperking (Schoonheim & Smits, 2019).

### **Samenwerking**

Aansluitend op het betrekken van de doelgroep, is het belangrijk dat er een goede samenwerking is tussen verschillende partijen. Er zijn veel verschillende actoren betrokken bij dit vraagstuk, waarbij de oplossing niet bij één enkele actor ligt. Denk hierbij aan de (lokale en provinciale) overheid, belangenorganisaties, woningstichtingen en projectontwikkelaars. Maar denk ook aan het betrekken van een ergotherapeut die kennis heeft over welke aanpassingen nodig zijn om een woning toegankelijk te maken (Iederin & de Woonbond, 2021; VNG, 2020). De verantwoordelijkheid ligt eveneens verdeeld, zowel bij het sociaal domein als bij ruimtelijke ordening in de gemeente bijvoorbeeld. Hier tussen moet ook een gedegen samenwerking zijn (VNG, 2020). Volgens adviesbureau Companen zijn er momenteel veel verschillende partijen verantwoordelijk die allemaal met elkaar moeten samenwerken: de gemeenten, het zorgkantoor, corporaties, zorgaanbieders. Deze partijen moeten meer samenwerken met elkaar dan ze gewend zijn, zo stellen deze respondenten. De respondent betrokken bij woningbouwcorporaties, benadrukt dat de woningbouwcorporaties het probleem van een gebrek aan toegankelijke woningen niet alleen kunnen tegengaan: *"Wij kunnen dat niet in ons eentje oplossen, we moeten dat echt met elkaar doen, daar moet iedereen zijn bijdrage aan leveren, want het is een complex probleem."*



### Goede lokale voorbeelden

WOONstichting Gendt (z.d.) stelt dat zij het voor huurders mogelijk wil maken om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. In samenwerking met het Wmo-loket van de Gemeente Lingewaard wordt daarom de regeling Langer Zelfstandig Wonen uitgevoerd; deze woonstichting vergoedt 50% van de kosten van de maatregelen die niet via de Wmo worden vergoed. In 2021 zijn al acht aanpassingen op verzoek van de huurders gedaan, zoals aanvragen voor beugels, verhoogde toiletputten, aanpassingen van gas naar inductie voor kooktoestellen, en douchezitjes, zo blijkt uit het jaarverslag van de stichting.

### Toegankelijke informatie en woonaanbod beter in beeld brengen

Bij de gemeenten ligt een bepaalde verantwoordelijkheid om informatie over wonen, zorg en ondersteuning toegankelijk en bruikbaar aan te bieden aan iedereen (Boerefijn, 2018). In de kamerbrief van 2020 staat dat SKW Certificatie en VACPunt Wonen de handen ineengeslagen hebben voor de verdere ontwikkeling van twee instrumenten: de "Goed Wonen Check" en de "Woonkeur Adviseur". Aan de hand van criteria wordt door middel van deze instrumenten aangegeven in hoeverre woningen in de bestaande voorraad geschikt of geschikt te maken zijn om mensen langer thuis te kunnen laten wonen. Het gaat hierbij om zowel ouderen als mensen met een beperking. In 2020 zouden KW Certificatie en VACPunt Wonen lokaal het gesprek aangaan met stakeholders voor verdere toepassing van het instrument in de praktijk, aldus de Kamerbrief van 2020. De Goed Wonen Check voor de bestaande bouw is inmiddels online beschikbaar (VACPunt Wonen, z.d.) en ook de woonkeuradviseur is inmiddels een feit (Bris, 2021).

### Vooroordelen verminderen verhuurders en woningbouwcorporaties

Er zijn verschillende manieren bekend om vooroordelen en stereotypen onder mensen te verminderen. Deze staan bijvoorbeeld beschreven in het dossier '[wat werkt in het verminderen bij discriminatie](#)' (Felten & Broekroelofs, 2022) en

de '[checklist voor antidiscriminatie-interventies](#)' (Felten, Broekroelofs & Does, 2022). Hieruit wordt ook duidelijk dat lang niet alles werkt. Wat onder meer werkt en onderdeel zou kunnen zijn van een scholingsaanbod voor verhuurders en medewerkers van woningbouwcorporaties die de gesprekken voeren met potentiële huurders, is contact met mensen met een beperking. Dit is een wetenschappelijk bewezen manier om vooroordelen ten opzichte van een bepaalde groep te verminderen. Wat bijvoorbeeld niet werkt is om een parcours af te leggen waarbij er gedaan wordt of iemand een beperking heeft of andere events waarbij mensen zonder beperking gaan doen alsof zij wel een beperking hebben. Denk bijvoorbeeld aan geblinddoekt door het gebouw gaan om een visuele beperking proberen na te bootsen. Uit de wetenschap blijkt dat dit niet werkt en zelfs tegendraads kan werken door vooroordelen te versterken. Wat beter werkt is om te luisteren naar de ervaringen van mensen met een beperking (Felten & Herder, 2020; Keers, Felten, Harnacke, 2021; Fitzpatrick, Felten, Harnacke, 2022).

### Vier-ogenprincipe

Een mogelijke oplossing tegen de willekeur die wordt signaleerd door zowel de literatuur als verschillende respondenten bij het al dan niet besluiten om een woning aan te laten passen vanuit de Wmo, is het een idee om niet slechts één persoon het besluit te laten nemen, maar meerdere. Zodat er als het ware 'een vier-ogenprincipe' ontstaat. Op die manier ontstaat er mogelijk minder willekeur.

### Label 55+ aanpassen

Zoals beschreven staat bij de knelpunten is een deel van de toegankelijke woningen alleen gereserveerd voor mensen die ouder zijn dan 55 jaar (Iederin & de Woonbond, 2021). Een van de respondenten, een moeder van een zoon met een beperking, beschouwt dit als een vorm van leeftijdsdiscriminatie en zou dit dus graag veranderd zien. Of dat inderdaad zo is zal nog moeten vastgesteld worden, maar het is het onderzoeken waard of een leeftijdsindicatie aan een woning wenselijk is. Het kan ervoor zorgen dat de toegankelijke woningen die er zijn, voor veel mensen met een beperking niet beschikbaar zijn.



## Betere handhaving, toezicht en rechtsbescherming

De gelijke behandeling van mensen met een beperking is in Nederland wettelijk vastgelegd. We zullen in de volgende paragraaf dit beschrijven. Hieruit zal blijken dat een belangrijke maatregel om (indirecte en directe) discriminatie ten aanzien van mensen met een beperking tegen te gaan ligt in een goede handhaving en toezicht op de wetten. Ook is een belangrijke maatregel de rechtsbescherming van mensen met een beperking; nu is de drempel om melding te maken van discriminatie (figuurlijk maar soms ook letterlijk) nog vaak te hoog.

### 4.2.3. Handhaving, rechtsbescherming, beleid en wetgeving

De overheid heeft een mensenrechtelijke plicht om mensen te ondersteunen zodat zij zelfstandig en volwaardig kunnen wonen. Hierbij gaat het om individuele voorzieningen, maar ook om het inrichten van de samenleving, zodat iedereen kan wonen en hierin kan participeren (Boerefijn, 2018). Deze verplichting is vastgelegd in verschillende verdragen en wetten. Beleid vanuit de Nederlandse overheid richt zich er dan ook op dat iedereen volwaardig kan participeren in de samenleving, ook mensen met een beperking (Van Hees, Oldenkamp, De Putter, Van der Hoek & Boeije, 2018). Onder participeren in de samenleving hoort eveneens het wonen in een woonwijk. Hieronder worden enkele wetten en verdragen beschreven. Daarnaast gaan we in op het handhaven hiervan en de rechtsbescherming. Ook gaan we kort in op het beleid vanuit de landelijke overheid. Dit beleid is ook al beschreven onder 4.2.2. onder de 'maatregelen'.

#### Verdragen

Met het ondertekenen van het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap heeft Nederland het gelijke recht erkend voor alle mensen met een beperking om (zelfstandig) in de maatschappij te wonen. Dit met gelijke keuzemogelijkheden als mensen zonder beperking. Dit sluit aan bij de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte. Verder is

er vastgelegd in het VN-verdrag handicap dat er doeltreffende en passende maatregelen getroffen moeten worden om mensen met een beperking te ondersteunen zodat zij volledig gebruik kunnen maken van dit recht, zodat (ook) zij volledig deel uit kunnen maken en kunnen participeren in de maatschappij (Overheid.nl, 2006). Dit sluit aan op het beschreven artikel 11, opgenomen in het internationale convenant van de VN over economische, sociale en culturele rechten, dat iedereen recht heeft op een adequate levensstandaard (OHCHR, 1976). Met dit verdrag heeft Nederland zich gecommitteerd aan de afspraak dat iedereen recht heeft op gepaste huisvesting en aan de plicht om dit te realiseren. Als er niet wordt voldaan aan deze levensstandaard vanwege iemands beperking, dan kan er gesproken worden van discriminatie. Het College voor de rechten van de mens houdt toezicht op de uitvoering van dit verdrag (College voor de Rechten van de Mens, 2020d).

In het VN-verdrag handicap is het recht op zelfstandig wonen (en deelnemen aan de maatschappij) verdeeld in drie onderdelen. Onderdeel één houdt in dat mensen met een beperking zelf mogen kiezen waar zij willen wonen, maar ook waar zij niet willen wonen. In het tweede onderdeel is vastgelegd dat de overheid de noodzakelijke ondersteuning moet bieden zodat mensen met een beperking (zelfstandig) kunnen wonen. Het laatste, en voor dit onderzoek minder van belang, onderdeel stelt dat diensten en faciliteiten in het algemene publiek (ook) toegankelijk moeten zijn voor mensen met een beperking (College voor de Rechten van de Mens, z.d.). Tevens vloeit voort uit de mensenrechten dat informatie over wonen, zorg en ondersteuning toegankelijk moet zijn voor iedereen (Boerefijn, 2018).

#### Wetgeving

Een belangrijk wet is de *Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte*. Deze bepaalt dat er voor mensen met een (langdurige) beperking geldt dat zij dezelfde gelijke toegang hebben tot woonruimte als mensen zonder beperking (Overheid.nl, 2020). Deze wet maakt onderdeel uit van de gelijke behandelingswetgeving, die gelijke behandeling beschermt. Het gaat hierbij

om gelijke toegang tot woonruimte en gemeenschappelijke ruimtes. Door woningaanbieders en woningbemiddelaars mag er geen onderscheid gemaakt worden tussen mensen met en mensen zonder beperking op verschillende vlakken. Belangrijk in het geval van het huidige onderzoek is dat er geen onderscheid gemaakt mag worden op het gebied van het aanbieden van woonruimte (College voor de Rechten van de Mens, z.d.). Wanneer dit wel gedaan wordt, kan er sprake zijn van discriminatie. In de Memorie van Toelichting bij deze wet wordt nog verder toegelicht dat een woningbouwcorporatie of makelaar niet een woning mag weigeren aan een persoon met een beperking omdat deze volgens hen niet geschikt is. Dit is aan de persoon met een beperking zelf om te bepalen (College voor de Rechten van de Mens, 2021c).

Een andere belangrijke wet is de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Het hoofddoel van deze wet is dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen leefomgeving kunnen blijven wonen en volwaardig kunnen participeren in de maatschappij (Van Hees et al., 2018). In artikel 4 van de Wmo staat dat er voorzieningen moeten worden verschaft aan mensen met een beperking om zich in het eigen huis te kunnen redden. En ook staat er in dat mensen zich buitenshuis moeten kunnen mobiliseren en sociale contacten aan kunnen gaan. En voor intensievere zorg en ondersteuning kunnen mensen gebruik maken van landelijke regelingen zoals de Wet langdurige zorg (Wlz). Mensen die hulp nodig hebben bij het zelfstandig wonen, en breder als het gaat om maatschappelijke participatie, kunnen dit aangeven bij de gemeente in het kader van deze Wmo. Samen wordt er dan gekeken wat het eigen sociale netwerk kan doen en wat de gemeente zou kunnen/moeten doen om dit te realiseren (Boerfijn, 2018; Blom & Van den Broek, 2018). Echter, de Wmo functioneert in de praktijk niet altijd zoals bedoeld, zo blijkt uit onderzoek van de Nationale Ombudsman, waarbij zij ruim 3100 klachten met betrekking tot het benaderen van de gemeente met een zorg- of hulpvraag hebben geanalyseerd. Veel mensen weten niet waar ze hulp kunnen vragen, wat voor soort hulp ze kunnen vragen, waar ze dat kunnen doen en waar ze recht op hebben (Tuzgöl-Broekhoven, et al., 2017). Ook zijn websites voor mensen met een beperking niet altijd toegankelijk

(Boerfijn, 2018), wat wordt bevestigd in de interviews. Verder is bekend dat verschillende groepen mensen minder vaak de weg weten te vinden naar de onafhankelijke clientondersteuner zoals mensen met een verstandelijke beperking of psychische stoornis (e.g. Boerfijn, 2018; Tuzgöl-Broekhoven, Stam & Atalikyayi, 2018; Hulshof et al., 2021). Een ander aandachtspunt in de Wmo is dat gemeenten niet zomaar aanpassingen mogen weigeren aan een woning vanwege de kosten. Advocaat Vermaat legt in Support Magazine uit dat een gemeente geen maximale bedragen meer mag opnemen in de verordening. Een gemeente mag dus niet stellen dat een burger verplicht moet verhuizen als de kosten van de woningaanpassing boven dit maximum uitkomen. Er zijn nog steeds wel grenzen, maar de gemeente moet een zorgvuldige belangenafweging maken om ervoor te zorgen dat iemand zo lang mogelijk in zijn eigen woning kan blijven, zo legt Vermaat uit (Support Magazine, 2017). Dit blijkt tevens uit een rechtszaak die was aangespannen tegen een gemeente die vond dat een burger moest verhuizen omdat aanpassingen te duur waren. Het oordeel van de gemeente werd door de rechtbank Overijssel vernietigd (Uitsprakenrechtbank.nl, z.d.).

Een andere belangrijke wet is het Bouwbesluit uit 2012 waarin staat dat alle nieuwbouw woningen toegankelijk moeten zijn, in de zin van drempelloos, zo vertelt een respondent van een organisatie die mensen met een visuele beperking ondersteunt. Maar deze respondent vraagt zich af of men zich wel houdt aan deze wet en in hoeverre dit gecontroleerd wordt. In een eerder gepubliceerd interview met Gerard de Nooij, directeur en oprichter van Ongehinderd, komt naar voren dat het Bouwbesluit van 2012 alleen gaat over de toegankelijkheid van woningen voor mensen in een rolstoel. Met andere vormen van een beperking wordt geen rekening gehouden in dit bouwbesluit (BWTinfo.nl, 2023.) Ook in de 'Schaduwrapportage Verdrag inzake de rechten van personen met een handicap in Nederland' staat dat dit bouwbesluit uit 2012 tekort schiet: het is niet in overeenstemming met het VN-verdrag handicap omdat het niet bewerkstelligt dat personen met een beperking zelfstandig en integraal gebruik kunnen maken van gebouwen (Schoonheim & Smits, 2019). Dit wordt bevestigd door een respondent die aangeeft dat het bouwbesluit absoluut niet voldoende is ingericht op toegankelijkheid.

Tevens is de Europese wetgeving van belang. In artikel 15 van het Europees Sociaal Handvest staat dat personen met een beperking recht hebben op onafhankelijkheid, sociale integratie en participatie in het leven van de gemeenschap. Het gaat daarbij onder meer om maatregelen waaronder technische hulpmiddelen om te zorgen dat belemmeringen overwonnen worden, onder meer op het terrein van huisvesting (Overheid.nl, 2006b).

Tot slot ligt er vanaf begin 2023 een nieuw wetsvoorstel: Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel geeft het Rijk, provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen regie te voeren op de volkshuisvesting. De bedoeling is dat door deze nieuwe wet overheden meer grip krijgen op hoeveel woningen, waar en voor wie wordt gebouwd en meer grip op mogelijkheden voor de versnelling van woningbouw (Rijksoverheid, 2023).

### Handhaving

De handhaving van de verschillende wetten omtrent toegankelijk wonen laat volgens verschillende respondenten te wensen over. Wanneer bijvoorbeeld een gemeente samen met de woningcorporaties afspraken maakt over het aantal toegankelijke woningen dat gebouwd moet worden, is er volgens een respondent meestal niemand die dat controleert. Een andere respondent geeft aan dat het gaat om gemaakte afspraken tussen verschillende partijen. Hierbij wordt aangegeven door de respondent dat daarom ervan wordt uitgegaan dat het gerealiseerd wordt. Met de nieuwe wet 'Versterking regie volkshuisvesting' wordt er wel meer regie gelegd bij de landelijke overheid en provincies om na te gaan of gemeenten hun afspraken nakomen, zo komt naar voren uit de interviews met verschillende respondenten.

Als het gaat om het toegankelijk bouwen, dan zijn er ook zorgen bij verschillende respondenten of het toezicht en de handhaving hiervan wel voldoende is. Volgens de site van de Rijksoverheid (2014) zorgt de gemeente ervoor dat de bouwregelgeving goed wordt uitgevoerd en nageleefd. De gemeente zorgt voor de verlening van omgevingsvergunningen, zoals voor het bouwen en voor het afwijken van het bestemmingsplan, en toezicht op de naleving van de vergunning en handhaving van de regelgeving.

Tevens is het de vraag of het toezicht vanuit de gemeente in het algemeen voldoende is. In 2018 werd bekend uit een onderzoek in opdracht van EenVandaag onder medewerkers van gemeenten en omgevingsdiensten die belast zijn met het toezicht op de bouw, dat 74% van de ondervraagden het toezicht door gemeenten op de bouw het stempel "onvoldoende" geeft (EenVandaag, 2018). Tevens zegt de helft (51%) van de medewerkers te weinig tijd te hebben voor controles (EenVandaag, 2018). Als de gemeente toezicht moet houden op de toegankelijkheid van de gebouwen, dan is het dus een zorg of dat toezicht wel voldoende goed kan worden uitgevoerd.

### Rechtsbescherming

Iedereen heeft recht op gelijke toegang tot wonen. Dit heeft te maken met toegankelijkheid en de beschikbaarheid over services, zoals ondersteuning in het toegankelijk maken van een woning. Wanneer hier niet aan voldaan wordt voor mensen met een beperking en wel voor mensen zonder beperking, kan er dus sprake zijn van discriminatie. Dit laten de oordelen van het College van de Rechten van de Mens zien; zie de probleemomschrijving. Echter, om te komen tot een oordeel van het College moet eerst aangeklopt worden bij een antidiscriminatiebureau (ADV) of andere meldinstantie. Voor veel mensen met een beperking geldt dat zij nauwelijks handelingsperspectief hebben als zij gediscrimineerd worden, zo stelt Iederin (2022). Dus het is aannemelijk dat zaken van discriminatie van mensen met een beperking het College niet bereiken. Dit is vooral het geval als het gaat om discriminatie vanuit de overheid (Iederin, 2022). Dit wordt bevestigd in een kwalitatief onderzoek van Movisie over het meldproces bij ADV's: in het bijzonder mensen met een beperking melden niet bij een overheidsinstantie omdat hun ervaring is dat dit juist de instanties zijn die discrimineren (Kros et al., 2022). Meerdere respondenten met een beperking geven aan de indruk te hebben dat het doen van een melding weinig zin heeft, omdat de discriminatie van mensen met een beperking in veel gevallen door de overheid zelf wordt gedaan of wordt goedgekeurd. Ze hebben daardoor het idee dat het weinig zin heeft om hier melding van te maken en vinden dat het melden van een discriminatie-ervaring bij een ADV iets is voor de statistieken

waar zij zelf weinig aan hebben (Kros et al., 2022). Dit sluit aan bij het onderzoek van het SCP waaruit blijkt dat mensen met een beperking over het algemeen minder vertrouwen in instituties hebben dan mensen zonder beperking. Dit vertrouwen neemt verder af naarmate er chronische discriminatie wordt ervaren (Andriessen et al., 2020). Kortom: het handhaven van de antidiscriminatie wetten en het VN-verdrag blijkt in de praktijk heel erg lastig, onder meer omdat de drempel om melding te doen voor mensen met een beperking van discriminatie letterlijk en figuurlijk vaak hoog is.

### Beleid

Zoals beschreven is in paragraaf 4.2.2. zijn er verschillende beleidsaanpakken om de discriminatie ten aanzien van mensen met een beperking op het terrein van wonen aan te pakken. Het meest recente is het programma 'Een thuis voor iedereen' van het ministerie van BZK (2022). Hier zijn de respondenten over het algemeen positief over maar er blijven nog wel een aantal vragen. Zo is te begrijpen uit het programma dat mensen met een beperking een 'sociaal en medisch urgentie' kunnen krijgen; echter onduidelijk is hoe ernstig een beperking wordt beoordeeld in verschillende gemeenten en of dit uitmondt in een urgentie.

### 4.3. Deelconclusie

De onderzoeken en signalen tonen aan dat discriminatie ten aanzien van mensen met een beperking op het gebied van toegang in het domein wonen een groot probleem is en in verschillende vormen plaatsvindt. Allereerst zijn er aanwijzingen dat mensen met een beperking worden geweigerd voor een woning vanwege hun beperking. Mogelijk spelen vooroordelen ten aanzien van deze mensen hierin een rol. Dit vergt echter verder onderzoek om hier meer zicht op te krijgen. Ten tweede worden aanpassingen in woningen lang niet altijd gerealiseerd waardoor mensen met een beperking wonen in een woning waarin zij niet volledig kunnen functioneren, of ze worden gedwongen om te verhuizen, wat hun vrijheid aantast (zoals vastgelegd in het VN-verdrag) om

zelf te kiezen waar zij wonen. Die vrijheid wordt ook aangetast doordat er veel te weinig woningen beschikbaar zijn voor mensen met een beperking. Er is algeheel een woningtekort in Nederland, maar mensen met een beperking lijken extra hard te worden geraakt. Veel woningen zijn namelijk niet toegankelijk voor mensen met een beperking; een samenleving die uitgaat van 'design for all' (waarbij alle woningen voor iedereen toegankelijk zijn) lijkt nog ver weg. Daarnaast is een groot deel van de mensen met een beperking afhankelijk van de bijstand of een andere uitkering; zij kunnen niet (volledig betaald) werk verrichten. Dit maakt hun positie op de woningmarkt nog kwetsbaarder. Ook worden veel mensen met een beperking extra hard getroffen door andere maatschappelijke ontwikkelingen, wat hun positie op de woningmarkt kwetsbaarder maakt dan die van mensen zonder beperking. Denk aan bezuinigingen in de zorg en de energiecrisis.

Er liggen verschillende mechanismen ten grondslag aan het in stand houden/veroorzaken van discriminatie van mensen met een beperking op het gebied van toegankelijk wonen. Deze mechanismen hebben betrekking op onder andere vooroordelen ten aanzien van deze doelgroep, de onbekendheid met het discriminatieverbod en het feit dat mensen zonder beperking vaak als norm worden gezien. Maar het gaat er ook om dat de geschikte woningen die er zijn vooral voor 55+'ers zijn, dat mensen met een beperking lang niet altijd een medische urgentie krijgen, dat er onduidelijke en vermoeiende procedures zijn om woningen aan te passen, dat er (te) snel de oplossing wordt gezocht in verhuizen (terwijl er nauwelijks geschikte woningen zijn), en dat er voorrangregels worden gehanteerd voor woningen voor beroepen waar mensen met een beperking in ondervertegenwoordigd zijn. Ook zaken als dat er überhaupt een tekort aan woningen is en dat de woningen die er zijn erg duur zijn (terwijl mensen met een beperking gemiddeld gezien minder inkomen hebben), dragen bij aan de drie problemen die we hier hebben genoemd.

Deze mechanismen zouden moeten worden aangepakt om de discriminatie te voorkomen/verminderen. Er zijn dan ook verschillende maatregelen die genomen kunnen worden. Een deel hiervan is al in werking gezet maar anderen nog niet. Bij de maatregelen gaat het onder meer om het creëren van (meer) toegankelijke woningen. Hierbij is het belangrijk in kaart te brengen hoeveel toegankelijke woningen er nodig zijn. Ook kan er worden ingezet op meer bewustwording bij architecten en andere relevante beroepsgroepen over wat toegankelijk ontwerpen en bouwen is, het betrekken van de doelgroep bij beslissingen omtrent wonen en bouwen en een betere samenwerking tussen de (lokale en provinciale) overheid, belangenorganisaties, woningstichtingen en projectontwikkelaars. Met het programma 'Een thuis voor iedereen' is er een start gemaakt om enkele van deze maatregelen uit te voeren. Hierbij is het belangrijk dat dit gemonitord wordt om te kijken of het effect heeft in de praktijk.

Een voorbeeld van een oplossing die nog niet in beeld is, is om bij toegankelijke woningen niet alleen te focussen op ouderen maar op de bredere doelgroep van mensen met een beperking. Er wordt nu te snel van uitgegaan dat toegankelijk wonen alleen belangrijk is voor 55+'ers. Ook het bieden van heldere en toegankelijke informatie over welke woningen toegankelijk zijn en heldere procedures over het aanpassen van woningen, waarbij gebruik wordt gemaakt van het 'vier-ogenprincipe', zijn oplossingen die nog niet overal in het land in beeld zijn. Datzelfde geldt voor het verminderen van vooroordelen ten aanzien van mensen met een beperking bij woningbouwcorporaties, verhuurders, makelaars, gemeenteambtenaren en andere belangrijke spelers op de woningmarkt. Tevens wordt de oplossing genoemd om alle woningen bij het bouwen toegankelijk te maken voor iedereen: het 'design for all' principe.

Tot slot zijn er maatregelen die nu al genomen worden, maar die mogelijk nog verder verbeterd kunnen worden. Zo worden er richtlijnen voor de bouw ontwikkeld die gericht zijn op toegankelijkheid, maar is de toepassing hiervan geheel vrijblijvend. Handhaving van de wetten gericht op de rechten van

mensen met een beperking en het verbod op discriminatie van deze groepen, is ook een aandachtspunt. Tevens is de drempel voor mensen met een beperking om discriminatie aan te kaarten in het domein vaak (figuurlijk maar soms ook letterlijk) te hoog.

## 5 Conclusie

Het recht op behoorlijke huisvesting is een fundamenteel mensenrecht. Vanuit een stabiele basis kunnen mensen maatschappelijk deelnemen, relaties opbouwen en onderhouden. In dit onderzoek hebben we het onderwerp discriminatie verkend in het domein van wonen en ontstaat het beeld dat niet voor iedereen dit recht op een (geschikte) woning op een gelijkwaardige manier is gegarandeerd.

Uit het onderzoek kunnen we stellen dat het onderwerp wonen verschillende kanten kent en op verschillende discriminatiegronden van toepassing is. Discriminatie kan zowel ervaren worden in de toegang tot een woning als tijdens het wonen zelf. Daarbij zijn er verschillende manieren van wonen: mensen kunnen een woning huren van een particuliere verhuurder of een corporatie, zij kunnen wonen in een woning die zij in eigen bezit hebben, zij wonen begeleid, of in een woon-zorgcomplex. Daarnaast kan discriminatie tot uiting komen op interpersoonlijk niveau tussen woningzoekende en woningaanbieder en op institutioneel niveau, wanneer discriminatie verweven zit in processen, beleid en regels van instituten. Bovendien geldt een wooncrisis in Nederland. Het vinden van een woning is voor een heel brede groep erg moeilijk en geen vanzelfsprekendheid. Voor mensen die in een kwetsbare positie zitten, kent het vinden van een (toegankelijke) plek om te wonen nog meer uitdagingen, zoals discriminatie bij het verkrijgen van een particuliere huurwoning en geen of weinig financiële mogelijkheden die het aanbod aan mogelijkheden beperkt. Bovendien raken verschillende maatschappelijke ontwikkelingen mensen in kwetsbare posities onevenredig hard, bijvoorbeeld als het gaat om de inflatie en de energiecrisis. Daarvan zien we steeds meer de maatschappelijke consequenties terug, waaronder de toename van dak- en thuislozen.

Vanuit de deelonderzoeken zien we dat over het algemeen mensen met een migratieachtergrond, vanwege gemiddeld slechtere arbeids- en financiële posities, minder toegang hebben tot een hypotheek. Dit komt doordat juist de bestendigheid van het inkomen een van de belangrijkste criteria is waarop een hypotheekaanvraag beoordeeld wordt. Aan de andere kant zijn er steeds meer mogelijkheden om met maatwerk hypotheek te kunnen verstrekken aan mensen die niet aan de standaardacceptatiecriteria voldoen door banken en instellingen die financieel inclusief zijn. Dit blijft echter op gespannen voet staan met het in bescherming nemen van mensen om te voorkomen dat ze in financiële problemen raken. Een hypotheek maakt bovendien mogelijk dat mensen een woning kunnen kopen, maar zorgt ten slotte ook voor de reproductie van financiële ongelijkheid. Voor mensen met een beperking geldt eveneens dat een groot deel vanwege hun beperking minder kan werken en hierdoor minder inkomen heeft en daardoor vaker afhankelijk is van (sociale) huurwoningen. Deze woningen zijn veelal niet geschikt voor de beperkingen waar deze mensen mee leven. Daarnaast zijn in sommige gevallen toegankelijke woningen niet eens beschikbaar voor mensen met een beperking, omdat deze gelabeld zijn als 55+ woningen. Ook is het niet altijd duidelijk of een woning toegankelijk is bij het zien van het aanbod.

Discriminatie in het domein van wonen brengt verschillende vraagstukken met zich mee als het gaat om kansengelijkheid en anti-discriminatie. Doordat het domein verschillende kanten heeft en er veel verschillende actoren bij betrokken zijn op diverse niveaus, liggen de verantwoordelijkheden om de discriminatieproblemen in het domein wonen verspreid en zijn er geen eenvoudige oplossingen of maatregelen. Voor beiden deelonderzoeken is het van belang dat er meer bewustzijn komt over (indirecte) discriminatie en hoe door een opeenstapeling van ongelijke kansen de toegang tot wonen niet voor iedereen gegarandeerd is.



# Bronnenlijst

Aalbers, M. (2003). *Redlining in Nederland. Oorzaken en gevolgen van uitsluiting op de hypotheekmarkt*. Amsterdam: Aksant.

Aalbers, M. B. (2006). *Direct en indirect onderscheid op de hypotheekmarkt in Arnhem, Den Haag en Rotterdam: onderzoek in opdracht van de Commissie Gelijke Behandeling naar discriminatie bij risicoselectie door hypotheeknemers*. AMIDSt.

Aalbers, M. (2007). Hypotheeklening moeilijker in gekleurde wijken. *Rooijlijn*, 40(1), 22-27.

Aalbers, M. (2010). *Redlining, terug van weggeweest*. Nemo Kennislink. Geraadpleegd op 10-01-2023, van <https://www.nemokennislink.nl/publicaties/redlining-terug-van-weggeweest/>

Aalbers, M. (2016) Housing finance as harm. *Crime Law Soc Change*, 66, 115–129.

Aalbers, M. (2016). Place-Based and Race-Based Exclusion from Mortgage Loans: Evidence from Three Cities in the Netherlands. *Journal of Urban Affairs*, 29(1), 1-29.

Advies Commissie Toekomst beschermd wonen. (2015). *Van beschermd wonen naar een beschermd thuis*. Den Haag: VNG.

Aedes. (2022). *Woningcorporaties zorgen voor 20.000 intensieve zorggeschikte woningen voor ouderen*. Geraadpleegd op 23-3-2023, van <https://aedes.nl/ouderenhuisvesting/woningcorporaties-zorgen-voor-20000-intensieve-zorggeschikte-woningen-voor>

AFM/DNB (2019). *Artificiële Intelligentie in de Verzekeringssector*. Amsterdam: AFM.

Andriessen, I. (2017) *Discriminatie herkennen, benoemen en melden* Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Andriessen, I., Hoegen Dijkhof, J., Torre, A. V. D., Berg, E. V. D., Pulles, I., Iedema, J., & Voogd-Hamelink, M. D. (2022). *Ervaren discriminatie in Nederland in Nederland II*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Andriessen, I., Nievers, E., Faulk, L., & Dagevos, J. (2010). *Liever Mark dan Mohammed?: Onderzoek naar arbeidsmarktdiscriminatie van niet-westerse migranten via praktijktests*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

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

Balcik, T. (2022). *Moslimstudente (VU) 'weggepest' van campus: 'Liever geen gelovige in huis'*. De Kanttekening. Geraadpleegd op 12-01-2023, van [Moslimstudente \(VU\) 'weggepest' van campus: 'Liever geen gelovige in huis' \(dekanttekening.nl\)](https://www.kanttekening.nl/2022/01/12/moslimstudente-vu-weggepest-van-campus-liever-geen-gelovige-in-huis/)

Baldewsingh, R. (2022). *Nationaal Programma tegen Discriminatie en Racisme*. Brief aan de leden van het Kabinet.

Beuzenberg, V., Lustenhouwer, F., & Wassenberg, F. (2018). *Spelers op de woningmarkt*. Utrecht: Platform31.

Blaakman, M., Houweling, P., Ruitenburch, M., & Loven, C., (2017). *Woonwagewoner zoekt standplaats. Een onderzoek naar de betrouwbaarheid van de overheid voor woonwagewoners*. De Nationale Ombudsman.

Blanchflower, D. G., Levine, P. B., & Zimmerman, D. J. (2003). Discrimination in the small-business credit market. *Review of Economics and Statistics*, 85(4), 930-943.

Blom & van den Broek, P. (2018). *MEE Signaal Trend- en signaleringsrapportage 2018*. Utrecht: MEE Nederland.

Böcker, A., Terlouw, A., & Özdemir, E. (2019). *Discriminatie bij de verhuur van woningen? Een verkennend onderzoek naar verklaringen en de mogelijke aanpak*. Faculteit der Rechtsgeleerdheid, Centrum voor Staat en Recht. Nijmegen: Radboud Universiteit.

Boerefijn, I. (2018). Implicaties voor gemeentelijk beleid: Mensenrechten bij zelfstandig wonen en maatschappelijk participeren. *Sociaal Bestek*, 80(1), 50–53.

Bostic, R. W., Calem, P. S., & Wachter, S. M. (2005). Hitting the wall: Credit as an impediment to homeownership. *Building assets, building credit: creating wealth in low-income communities*, 155-172.

Bris. (2021). *Check met online Handboek WoonKeur of woning geschikt is voor senioren*. Geraadpleegd op 23-3-2023, van <https://www.bris.nl/nieuws/check-met-online-handboek-woonkeur-of-woning-geschikt-is-voor-senioren/>

BWTinfo.nl. (2023). *Toegankelijkheid is meer dan rolstoelvriendelijk*. Geraadpleegd op 17-2-2023, van <https://www.bwtinfo.nl/nieuws/2023/1/toegankelijkheid-is-meer-dan-rolstoelvriendelijk>

CBS. (2021). *Aandeel jongere daklozen in 5 jaar tijd gehalveerd*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.

CGB (2006). *Advies Commissie Gelijke Behandeling inzake De Voorwaarden & Normen voor het verstrekken van een Nationale Hypotheek Garantie*. CGB: Utrecht.

Choi, J. H., McCargo, A., Neal, M., Goodman, L., & Young, C. (2019). *Explaining the Black-White homeownership gap*. Washington, DC: Urban Institute. Retrieved March, 25, 2021.

Cliëntenbelang Amsterdam (2022). *Snel energiemaatregelen nodig voor mensen met een chronische ziekte of beperking*. Geraadpleegd op 23-3-2023, van <https://www.clientenbelangamsterdam.nl/actueel/nieuws/snel-energie-maatregelen-nodig-voor-mensen-met-ziekte-beperking>

College voor de Rechten van de Mens (2010). *Vereniging van Eigenaren maakt verboden onderscheid door parkeerverbod scootmobiel in gemeenschappelijke ruimte*. Geraadpleegd op 14-2-2023, van <https://oordelen.mensenrechten.nl/oordeel/2010-35>

College voor de Rechten van de Mens (2014). *ADVIES Aan Dazure B.V. over premiedifferentiatie op basis van postcode bij de Finvita overlijdensrisicoverzekering*. Utrecht: Het College voor de Rechten van de Mens.

College voor de Rechten van de Mens (2017). *Stichting Viverion discrimineerde een man op grond van handicap of chronische ziekte bij de weigering hem een woning te verhuren*. Geraadpleegd op 14-2-2023, van <https://oordelen.mensenrechten.nl/oordeel/2017-105>

College voor de Rechten van de Mens (2020a). *Discriminatie uitgelegd*. Geraadpleegd van <https://mensenrechten.nl/nl/discriminatie-uitgelegd>.

College voor de Rechten van de Mens (2020b). *Handreiking Artikel 19 VN-Verdrag Handicap. Het recht op zelfstandig wonen en deel uitmaken van de maatschappij*. Geraadpleegd op 16-3-2023, van <https://postprint.nivel.nl/PPpp1003733.pdf>

College voor de Rechten van de Mens (2020c) *Stichting de Alliantie discrimineerde een vrouw door onvoldoende te onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor het parkeren van de driewielers die zij gebruikt vanwege haar beperking*. Geraadpleegd op 16-3-2023, van <https://oordelen.mensenrechten.nl/oordeel/2020-115>

College voor de Rechten van de Mens (2020d). *Zelfstandig thuiswonende ouderen vanuit mensenrechtelijk perspectief*. Utrecht: College voor de Rechten van de Mens.

College voor de Rechten van de Mens (2021a). *Visienota Institutioneel Racisme, naar een mensenrechtelijke aanpak*. Utrecht: Het College voor de Rechten van de Mens.

College voor de Rechten van de Mens. (2021b). *Makelaarsassociatie Vastgoed Management B.V. discrimineerde een vrouw door de weigering haar te bemiddelen voor een woning in een hofje omdat zij een scootmobiel heeft*. Geraadpleegd op 16-3-2023, van <https://oordelen.mensenrechten.nl/oordeel/2021-27>

College voor de Rechten van de Mens. (2021c). *Toegang tot hulpmiddelen in het recht op persoonlijke mobiliteit. Jaarlijkse rapportage over de naleving van het VN-verdrag handicap in Nederland 2021* Utrecht: College voor de Rechten van de Mens.

College voor de Rechten van de Mens (2022a). *Advies definitie Racisme. Brief aan ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties*. 1 april 2022. Utrecht: Het College voor de Rechten van de Mens.

College voor de Rechten van de Mens (2022b). *InterBank N.V. discrimineerde twee woonwagewoners door hen geen geldlening te verstrekken voor de renovatie van hun koopwoning*. Geraadpleegd op 16 januari 2023, van <https://oordelen.mensenrechten.nl/oordeel/2022-148>

College voor de Rechten van de Mens (2022c). *Vooronderzoek naar de vermeende discriminerende effecten van de werkwijzen van de Belastingdienst/Toeslagen*. Utrecht: Het

College voor de Rechten van de Mens.

College voor de Rechten van de Mens (2023). *Een makelaarskantoor discrimineert op grond van geslacht, door de vrouw achter te stellen op documenten en bij het sturen van informatie. Ook behandelde het de klacht die de vrouw hierover indiende onzorgvuldig*. Geraadpleegd op 22 maart 2023, van <https://oordelen.mensenrechten.nl/oordeel/2023-16>

College voor de Rechten van de Mens (z.d). *Zelfstandig wonen met een beperking*. *Mensenrechten.nl*. Geraadpleegd op 1-02-2023, van [Zelfstandig wonen met een](https://mensenrechten.nl/nl/zelfstandig-wonen-met-een-beperking)

beperking | Mensen met een beperking | College voor de Rechten van de Mens (mensenrechten.nl)

College voor de Rechten van de Mens (z.d.). *Handreiking Artikel 19. VN-Verdrag Handicap: Het recht op zelfstandig wonen en deel uitmaken van de maatschappij*. Utrecht: College voor de Rechten van de Mens.

College voor de Rechten van de Mens (z.d.). *Institutioneel racisme*. College voor de Rechten van de Mens. Geraadpleegd op 18 januari 2023, van [Institutioneel racisme | Thema's | College voor de Rechten van de Mens \(mensenrechten.nl\)](#)

Commissie Gelijke Behandeling (CGB) (2005). *Huisvestingsbeleid van de gemeente Rotterdam: Advies 2005-03*. Utrecht: Commissie Gelijke Behandeling.

Commissie Gelijke Behandeling (CGB) (2006a). *Risicoselectie op grond van postcode en verblijfstatus*. Utrecht: Commissie Gelijke Behandeling.

Commissie Gelijke Behandeling (CGB) (2006b). *Advies Commissie Gelijke Behandeling inzake De Voorwaarden & Normen voor het verstrekken van een Nationale Hypotheek Garantie*. CGB: Utrecht.

Cozijnsen, E., Goetgeluk, R., Kranenborg, P., Vrieler, A., & Wittkämper, L. (2021). *Discriminatie op de woningmarkt in Zuid-Holland. Een brede verkenning in verschillende sectoren*. Amsterdam: RIGO.

De Boer, A. A., & Munde, V. S. (2015). Parental attitudes toward the inclusion of children with profound intellectual and multiple disabilities in general primary education in the Netherlands. *The Journal of Special Education, 49*(3), 179-187.

De Boer, A., Pijl, S. J., Minnaert, A., & Post, W. (2014). Evaluating the effectiveness of an intervention program to influence attitudes of students towards peers with disabilities. *Journal of autism and developmental disorders, 44*, 572-583.

De Jong, W., & Pollaert, E. (2022). Niets over ons, zonder ons. *Tijdschrift voor Genderstudies, 25*(1), 104-109.

De Jonge, H. (2022). Uitkomsten platform hypotheek 2021, 7 juli 2022. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Kenmerk 2022-0000345275.

De Klerk, M., De Boer, A., & Plaisier, I. (2015, 29 april). *Wie zorgt er voor mensen met psychiatrische of verstandelijke problemen?* Sociale Vraagstukken.

Geraadpleegd op 11-01-2023, van <https://www.socialevraagstukken.nl/wie-zorgt-er-voor-mensen-met-psychiatrische-of-verstandelijke-problemen/>

De Laat, S., Freriksen, E., & Vervloed, M. P. (2013). Attitudes of children and adolescents toward persons who are deaf, blind, paralyzed or intellectually disabled. *Research in developmental disabilities, 34*(2), 855-863.

De Nederlandsche Bank (2019). *General principles for the use of Artificial Intelligence in the financial sector*. Amsterdam: De Nederlandsche Bank.

De Nederlandsche Bank (2020). *Werkenden zonder pensioenopbouw*. Amsterdam: De Nederlandsche Bank.

De Nederlandsche Bank (2022). DNB volgt de ontwikkelingen van AI-toepassingen bij verzekeraars.

De Voogd-Hamelink, M. (2020). *Ervaren discriminatie in Nederland II*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

De Wildt, R. (2021). Sekswork ten tijde van corona De impact van de lockdown op sekswerkers. In: *Justitiële verkenningen, jrg. 47, nr. 3, 2021*.

De Winter-Koçak, S., Yassine, D., en Stobbe, E. (2023). De arbeidsmarktpositie van werkenden met een migratieachtergrond: wat is er tot nu toe bekend? Utrecht: Kennisplatform Inclusief Samenleven.

Demirkan, H. (2007). Housing for the aging population. *European review of aging and physical activity, 4*(1), 33-38.

Demirkan, H., & Olguntürk, N. (2014). A priority-based 'design for all' approach to guide home designers for independent living. *Architectural Science Review, 57*(2), 90-104.

Den Brok-Rouwendaal, Y. (2005). *Validisme en gender: Over leven met een handicap*. Den Haag: Boom Juridische uitgevers.

Den Draak, M., Marangos, A. M., Plaisier, I., de Klerk, M. (2016). *Wel thuis? Literatuurstudie naar factoren die zelfstandig wonen van mensen met beperkingen beïnvloeden*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Diaz-Serrano, L., & Raya, J. M. (2014). Mortgages, immigrants and discrimination: An analysis of the interest rates in Spain. *Regional Science and Urban Economics, 45*, 22-32.

Duijf, M., & Van den Berg, L. (2015). *Feiten en cijfers over het aantal mensen met een beperking*. Geraadpleegd op 30 januari 2023, van [Feiten en cijfers over het aantal mensen met een beperking – Allesoversport.nl](#)

El Maroudi, H. (2021). *De Rekening van de Rotterdamwet*. Vers Beton. Geraadpleegd op 12 januari, van <https://www.versbeton.nl/2021/03/de-rekening-van-de-rotterdam-wet/#:~:text=In%202006%20werd%20in%20Rotterdam,in%20bepaalde%20wijken%20worden%20geweigerd>.

Elias, A., & Paradies, Y. (2021). The costs of institutional racism and its ethical implications for healthcare. *Journal of bioethical inquiry*, 18, 45-58.

Engbersen, R., & Uytterlinde, M. (2017). *Bijsturen op de compositie van wijken*. Den Haag: Platform31.

EUR-Lex Europa (z.d.). Ken uw rechten: bescherming tegen discriminatie. Geraadpleegd op 31-3-2023 van [DocHdl1OnPN-PRINTRDY-oi1mpTarget \(europa.eu\)](#)

Europees Committee Sociale Rechten. (2009). *Report by the Commissioner for Human Rights Mr Thomas Hammarberg on his visit to the Netherlands*, 21-25 September 2008, par. 158.

European Commission (2022). Regulatory framework proposal on artificial intelligence. Geraadpleegd op 23 maart 2023 <https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/regulatory-framework-ai>.

Fang, C., & Van Liempt, I. (2020). 'We prefer our Dutch': International students' housing experiences in the Netherlands. *Housing Studies*, 36(6), 822-842.

Federal Reserve Board (2007). "Report to the Congress on Credit Scoring and Its Effect on the Availability and Affordability of Credit.

Felten, H. & Broekroelofs, R. (2022). *Wat werkt bij het verminderen van discriminatie?* Utrecht: Movisie.

Felten, H. & Herder, M. (2020) *Hoe ga je vooroordelen over mensen met een psychische kwetsbaarheid tegen: wat werkt?* Utrecht: Movisie.

Felten, H., Does, S., De Winter Koçak, S., Asante, A., Andriessen, I., Donker, R. en Brock, A. (2021). *Institutioneel racisme in Nederland*. Literatuuronderzoek naar de aanwezigingen voor institutioneel racisme op de domeinen arbeidsmarkt, woningmarkt, onderwijs en politie. Utrecht: KIS.

Fisman, R. en Luca, M. (2016). *Fixing Discrimination in online Marketplaces*, Harvard Business Re-view december 2016, p. 89-95 en Discussion Paper on the EBA's approach to financial technology (FinTech), 4 august 2017, EBA/DP/2017/02, p. 48.

Fitzpatrick, H., Felten, H., Harnacke, C. (2022). *Validisme aanpakken ten aanzien van mensen met een verstandelijke beperking*. Literatuuronderzoek naar het verminderen van vooroordelen en discriminatie ten aanzien van mensen met een verstandelijke beperking. Utrecht: Movisie.

Fowle, M. Z. (2022). Racialized Homelessness: A Review of Historical and Contemporary Causes of Racial Disparities in Homelessness. *Housing Policy Debate*, 32(6), 940-967.

FRA (2020). *Roma and travelers in six countries*. Luxembourg: European Union Agency for Fundamental Rights.

FreddieMac (2021). *Racial and Ethnic Valuation Gaps in Home Purchase Appraisals*. Research Note, <https://www.freddiemac.com/research/insight/20210920-home-appraisals>

Gemeente Lelystad. (z.d.). *Woningaanpassing*. Geraadpleegd op 14-2-2023, van <https://www.lelystad.nl/4/Woningaanpassing.html>

GGZ.nl. (z.d.). *De impact van een psychiatrische patiënt in een rijtjeshuis*. Geraadpleegd op 16-3-2023, van <https://ggz.nl/de-impact-van-een-psychiatrische-patient-in-een-rijtjeshuis/>

Gielkens, D. & Wegkamp, F. (2021). *Onderzoeksrapport 2020: discriminatie op de Utrechtse woningmarkt*. Utrecht: Academie van de Stad en gemeente Utrecht.

Ghaemina, S. (2023). *Nieuw toeslagenschandaal' ontstaat in de omgang van banken met moslims*. In Trouw, verschenen op 6 april 2023.

Goorts & Coppens. (2013). *Huurbescherming cliënt bij combinatie wonen en zorg?* Geraadpleegd op 16-3-2023, van <https://www.gca.nl/huurbescherming-client-bij-combinatie-wonen-en-zorg/>

Handicap.nl (z.d.) *Wat is een verstandelijke beperking?* Geraadpleegd op 7-2-2023, van <https://handicap.nl/wat-is-een-verstandelijke-beperking/>

Handicap.nl. (z.d.). *Handicaps in Nederland sterk onderschat*. Geraadpleegd op 30-1-2023, van <https://handicap.nl/blog/handicaps-in-nederland-sterk-onderschat/>

Hochstenbach, C., Uitermark, J., & Van Gent, W. (2015). *Evaluatie effecten Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ("Rotterdamwet") in Rotterdam*. Amsterdam: AISSR / Universiteit van Amsterdam.

Hoekstra-Pijpers, R. (2022). Experiences of older LGBT people ageing in place with care and support: A window on ordinary ageing environments, home-making practices and meeting activities. *Sexualities*, 25(1-2), 25-44.

Hoogenbosch, A., & Dibbets, A. (2019). *Normale verhuurders willen gewoon normale huurders. Veldverkenning discriminatie bij woningverhuur*. Rotterdam: RADAR.

Hoogenbosch, A. & Fiere, B. (2021). *Gelijke Kansen op een huurwoning in Nederland? Monitor discriminatie bij woningverhuur*. Rotterdam: Art.1 / RADAR.

Hoogenbosch, A., Tierolf, B., Sikkema, M., Kwakernaak, M., & Mesic, A. (2022). *Monitor discriminatie bij woningverhuur 2022*. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.

Huijnk, W. en Andriessen, I. (2016). *Integratie in zicht? De integratie van migranten in Nederland op acht terreinen nader bekeken*. Den Haag: Sociaal Cultureel Planbureau.

Huijnk, W., Damen, R., & Van Kampen, L. (2022). *LHBT Monitor 2022. De leefsituatie van lesbische, homoseksuele, biseksuele en transgender personen in Nederland*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Hulshof, T. A., De Bekker, T., Verweij, A., Baâdoudi, F., Bauer, F., De Bruin-Kooistra, M., Eeuwijk J., & Van den Brink, C.L. (2021). *Monitor cliëntondersteuning 2020 cijfers en ervaringen*. Bilthoven: RIVM.

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

Iederin (2021b). *In de media: voortrekken bij huurwoningen dupeert mensen met een beperking*. Geraadpleegd op 10-01-2023, van [In de media: voortrekken bij huurwoningen dupeert mensen met een beperking - Iederin](#)

Iederin & Woonbond (2021). *Toegankelijke woningen: een verborgen wooncrisis juni 2021. Uitkomsten van de enquête over toegankelijk wonen en woningaanpassingen*. Utrecht: Ieder(in).

Iederin (2022). *Te weinig aandacht voor mensen met beperking in plannen tegen discriminatie*. Geraadpleegd op 3-2-2023, van <https://iederin.nl/te-weinig-aandacht-voor-mensen-met-beperking-in-plannen-tegen-discriminatie/>

Ikram, M. U. Z. (2016). *Social determinants of ethnic minority health in Europe*. [Thesis, fully internal, Universiteit van Amsterdam].

Independer (2016). *Veel Nederlanders in financiële problemen bij overlijden partner*. Geraadpleegd van [Veel Nederlanders in financiële problemen bij overlijden partner - Independer.nl](#)

Jansen Lorkeers, L., 't Hooft, S., & Van Klaveren, S. (2021). *Onbeperkt wonen? Wonen voor mensen met een fysieke beperking*. Den Haag: Platform31.

Jansen Lorkeers, L., 't Hooft, S., Lenkens, M., Wits, E., & Nagelhout, G. (2022). *Midden- en Oost-Europese werknemers in kwetsbare posities. Handvatten voor preventie en terugdringen van dakloosheid en verslaving*. Den Haag: Onderzoeksinstituut IVO / Stichting Barka.

Janssen, J. (2006). *Bepaalde huisvesting. Een geschiedenis van opvang en huisvesting van immigranten in Nederland, 1945-1995* [Proefschrift, Universiteit Leiden].

Johnson, K., Pasquale, F., & Chapman, J. (2019). Artificial intelligence, machine learning, and bias in finance: toward responsible innovation. *Fordham L. Rev.*, 88, 499.

Jones, M. M. (2016). Does Race Matter in Addressing Homelessness? A Review of the Literature. *World Medical & Health Policy*, 8(2), 139–156.

Kamerbrief van het ministerie van BZK. (2020). *Voortgang Actieplan Toegankelijkheid voor de Bouw* Geraadpleegd op 9-2-2023, van <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-ed429d8a-c0e5-47c4-9dbc-b1225df1618c/pdf>

Kamin, D. (2022). *Home Appraised With a Black Owner: \$472,000. With a White Owner: \$750,000*. Published Aug. 18, 2022, Updated Aug. 25, 2022. New York: The New York Times.

Kanne, P., Klein Kranenburg, L., & Rosema, M. (2015). *Opvang van asielzoekers*. Enschede: I&O Research.

Kassa (2021). *Huis ongeschikt voor rolstoel: aanpassen of verkassen?* Geraadpleegd op 3-2-2023, van <https://www.bnnvara.nl/kassa/artikelen/huis-ongeschikt-voor-rolstoel-aanpassen-of-verkassen>



Keers, T. Felten, H., & Harnacke, C. (2021). *Wat werkt tegen validisme? Literatuuronderzoek naar het verminderen van vooroordelen en discriminatie ten aanzien van mensen met een lichamelijke beperking*. Utrecht: Movisie.

Khaddari, R. (2021). *Internationale studenten slachtoffer van oplichting door woningnood: 'Er zitten schrijnende gevallen tussen'*. Het Parool. Geraadpleegd op 12 januari 2023, van [Internationale studenten slachtoffer van oplichting door woningnood: 'Er zitten schrijnende gevallen tussen'](https://www.parool.nl/internationale-studenten-slachtoffer-van-oplichting-door-woningnood-er-zitten-schrijnende-gevallen-tussen~d7111111-1111-1111-1111-111111111111) (parool.nl)

Kleinberg, J., Ludwig, J., Mullainathan, S., Sunstein, C.R. (2018). Discrimination in the age of algorithms. *J. Legal Anal.* 10, 113–174 =.

Koster, X. (2021). *Waarom je relschoppers geen 'idioten' moet noemen*. *One World*. Geraadpleegd op 30 januari 2023, van [www.oneworld.nl/lezen/discriminatie/waarom-je-relschoppers-geen-idioten-moet-noemen](https://www.oneworld.nl/lezen/discriminatie/waarom-je-relschoppers-geen-idioten-moet-noemen)

Kromhout S., Wittkämper, L., & Cozijnsen, E. (2020). *Discriminatie op de Haagse woningmarkt. Praktijktesten in de particuliere huursector* Amsterdam: RIGO.

Kros, K., Harnacke, C., Felten, H., Broekroelofs, R., & Does, S. (2022). 'Een antidiscriminatievoorziening moet slagkracht hebben' *Onderzoek naar hoe het meldproces bij discriminatie ingericht zou kunnen worden vanuit de behoeften van de gedupeerde*. Utrecht: Movisie.

Kullberg, J. en Ras, M. (2020). *De Sociale Staat van Nederland. Wonen*. Den Haag: Sociaal Cultureel Planbureau.

Kullberg, J., Vervoort, M., & Dagevos, J. (2009). *Goede burenen kun je niet kopen*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Kuzmane, D., & Jahnke, S. (2017). *HouseErasmus+ Research Report*. The European Youth Foundation / Erasmus Student Network AISBL.

LBR. (2005). *Zorgen ten aanzien van wetsvoorstel maatregelen grootstedelijke problematiek*. Rotterdam. Landelijk Bureau ter Bestrijding van Rassendiscriminatie.

Leysen, B., & Verhaeghe, P. P. (2022). *Methodiek voor correspondentietesten bij lokale besturen*. Brussel: Vrije Universiteit Brussel.

LVSb. (2021). *Annual International Student Survey 2021*. Landelijk Studentenvakbond / Erasmus Student Network Nederland / Studenten Overleg.

Mandemakers, J., Leidelmeijer, K., Burema, F., Halbersma, R., Middeldorp, M., & Veldkamp, J. (2021). *Leefbaarometer 3.0. Instrumentontwikkeling*. Amsterdam: Atlas Research.

Mansell, J., & Beadle-Brown, J. (2009). Dispersed or clustered housing for adults with intellectual disability: A systematic review. *Journal of intellectual and developmental disability*, 34(4), 313-323.

Martina, K, Rog, J. en Verbeek, E. (2022). *Hospiteren in Utrecht. Een onderzoek naar de ervaringen van studenten met een fysieke beperking en studenten met een niet-westerse migratieachtergrond*. Amsterdam: Regioplan.

McCarron, M., Lombard-Vance, R., Murphy, E., May, P., Webb, N., Sheaf, G., ... & O'Donovan, M. A. (2019). Effect of deinstitutionalisation on quality of life for adults with intellectual disabilities: a systematic review. *BMJ open*, 9(4), e025735.

Meijssen, E., & Timmerman, S. (2020). *Drie dubbel kwetsbaar. Verkenning van de situatie van dak- en thuisloze LHBTI-jongeren in Nederland*. Utrecht: Movisie.

Michon, H., & Van Weeghel J. (2008). *Rehabilitatie-onderzoek in Nederland. Overzicht van onderzoek en synthese van bevindingen in de periode 2000 – 2007*. Utrecht: Trimbos Instituut.

Ministerie van BZK. (2022). *Programma Een thuis voor iedereen. Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening*. Den Haag: Ministerie van BZK.

Morris, T. (2008). Branch banking and institutional racism in the US banking industry. *Humanity & Society*, 32(2), 144-167.

Nazroo, J. Y. (2003). The structuring of ethnic inequalities in health: economic position, racial discrimination, and racism. *American journal of public health*, 93(2), 277-284.

Nederlandse Vereniging van Baken (NVB) en Verbond van Verzekeraars (2020). *Gedragscode Hypothecaire Financieringen*.

Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) (2020). *Artificiële intelligentie in de financiële sector. Balans tussen innovatie en (rechts)zekerheid over spelregels*. Nederlandse Vereniging Banken: Amsterdam.

Nederlandse Vereniging van Banken (z.d.). *De bank en uw gegevens*. Geraadpleegd op 22 februari 2023 van [De bank en uw gegevens](https://www.nvb.nl/de-bank-en-uw-gegevens) (nvb.nl)



NEN (z.d.). Een nieuwe norm om gebouwen voor iedereen toegankelijk en bruikbaar te maken. Geraadpleegd op 3-2-2023, van <https://www.nen.nl/toegankelijkheid%20van%20gebouwen>

Ogier, J. (2021). *Wachten op een huis doet met een beperking letterlijk Pijn*. Geraadpleegd op 16-3-2023, van <https://www.oneworld.nl/lezen/opinie/wachten-op-een-huis-doet-mensen-met-een-beperking-letterlijk-pijn/>

OHCHR (1976). *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights Adopted and opened for signature, ratification and accession by General Assembly resolution 2200A (XXI) of 16 December 1966 entry into force 3 January 1976, in accordance with article 27*.

Ollongren, K., H. (2021, 23 april). Discriminatie op de woningmarkt; uitkomsten onderzoek en vervolg [Kamerbrief]. Geraadpleegd van [pdf \(overheid.nl\)](#)

Omló, J. (2020). *In dialoog over sociale spanningen in Duindorp*. Bureau Omló.

Onbeperkt meedoen! (2020). *Toegankelijk bouwen is gelijkwaardig bouwen*. Geraadpleegd op 1-3-2023, van <https://magazines.rijksoverheid.nl/vws/onbeperktmeedoen/2020/01/toegankelijk-wonen>

Oosterhout, E. (2019). *Overal op je hoede. Geweld tegen transgender personen in Nederland*. Amsterdam: TNN.

Overheid.nl (2006). *Europees Sociaal Handvest (herzien), Straatsburg, 03-05-1996*. Geraadpleegd op 23-3-2023, van [https://wetten.overheid.nl/BWBV0001800/2006-07-01#Verdrag\\_2](https://wetten.overheid.nl/BWBV0001800/2006-07-01#Verdrag_2)

Overheid.nl (2022). *Wet maatschappelijke ondersteuning 2015*. Geraadpleegd op 1-3-2023, van <https://wetten.overheid.nl/BWBR0035362/2022-07-01#Hoofdstuk2>

Overheid.nl (z.d.). *Wet versterking regie volkshuisvesting*. Geraadpleegd op 16-3-2023, van <https://www.internetconsultatie.nl/regievolkshuisvesting/b1>

Oversluiten (z.d.). *Woonwageningen financieren*. Geraadpleegd op 22 februari 2023 van [Woonwageningen financieren - Oversluiten](#)

Perry, A., Rothwell, J., & Harshbarger, D. (2018). The devaluation of assets in black neighborhoods. *Library Catalog*: [www.brookings.edu](http://www.brookings.edu).

Platform 31 (2022). *Samen lerend onderweg naar nieuwe woonwageningenstandplaatsen in Oss*. Artikel verschenen op 21 juli 2022. <https://www.platform31.nl/nieuws/samen-lerend-onderweg-naar-nieuwe-woonwageningenstandplaatsen-in-oss>

Posthumus, H., Doove, S., Ströfer, S., en Van Ande, W. (2019). *Verkenning geregistreerde problematische schulden*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.

PwC (2015). *Making diversity a reality*. Geraadpleegd op [pwc-van-diversiteit-een-reali-teit-maken.pdf](#)

PwC (2022). *Europese AI-verordening: veel procedurele en inhoudelijke eisen*. Geraadpleegd van [Europese AI-verordening: veel procedurele en inhoudelijke eisen - Thema's - Actueel en publicaties - PwC](#)

Raad van State (2005). *Voorstel van wet houdende regels die een geconcentreerde aanpak van grootstedelijke problemen mogelijk maken (Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek), met memorie van toelichting*. WO4.04.0576/I. Advies verschenen op 2 februari 2005. Kamerstukken II 2004/05, 30 091, nr 5.

Rajagopal, B., Alfaragi, S., Gonzalez Morales, F., de Varennes, F., en De Schutter, O. (2021). *Letter to the Dutch Government of the UN-Special Rapporteur on Housing*. 19 april 2021, referentie: AL NLD3/2021.

Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland. (2022). *Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties*.

Rijksoverheid (2014). *Vraag 205*. Geraadpleegd op 9-2-2023, van <https://www.helpdesk-bouwregels.nl/vraag/205>

Rijksoverheid (2022). *Plan van Aanpak kwetsbare dakloze EU-burgers*. Den Haag: Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport / Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid / Ministerie van Justitie en Veiligheid.

Rijksoverheid (2023). *Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting in consultatie*. Geraadpleegd op 16-3-2023, van <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/02/16/wetsvoorstel-versterking-regie-volkshuisvesting-in-consultatie>

Rijksoverheid (z.d., a). *Rechten van mensen met een beperking*. Geraadpleegd op 3-2-2023, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/rechten-van-mensen-met-een-handicap#:~:text=In%20Nederland%20hebben%20%20miljoen,te%20doen%20in%20de%20samenleving.>

Rijksoverheid (z.d., b). *Wat is de kostendelersnorm in de bijstand?* Geraadpleegd op 16-3-2023, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bijstand/vraag-en-antwoord/wat-is-de-kostendelersnorm-in-de-bijstand>

Rijksoverheid (z.d., c). *Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening*. Geraadpleegd op 21-3-2023, van [Volkshuisvesting en Ruimtelijk ordening | Regering | Rijksoverheid.nl](#)

Rodrigues P.R. (2020). Gelijke behandeling. In: Hondius E.H., Mak V. (red.) *Handboek Consumentenrecht*. Zutphen: Paris. 557-574.

Ross, S. L., & Yinger, J. (2002). *The color of credit: Mortgage discrimination, research methodology, and fair-lending enforcement*. MIT press.

Sawert, T. (2019). Understanding the mechanisms of ethnic discrimination: a field experiment on discrimination against Turks, Syrians and Americans in the Berlin shared housing market. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 46(19), 3937-3854.

Schoonheim, J. & Smits, J. (2019). *Schaduwrapportage Verdrag inzake de rechten van personen met een handicap in Nederland*. Utrecht: Alliantie VN verdrag handicap.

SEV Rotterdam. (2012). *Het piramidemodel. Lokaal bepalen van de vraag naar en het aanbod van geschikte woningen voor mensen met mobiliteitsbeperkingen*. Rotterdam: SEV Rotterdam.

Sharar, B. (2017). Educational justice and big data. *Theory Res. Educ.* 15(3), 306–320 (2017).

Subaşı, I. (2023, 27 januari). Radeloze Queena sjuwt gehandicapte zoon elke dag vier verdiepingen omhoog. *Algemeen Dagblad*. Geraadpleegd op 30-01-2023, van [Radeloze Queena sjuwt gehandicapte zoon elke dag vier verdiepingen omhoog | Deze Rotterdamse verhalen mag je niet missen | AD.nl](#)

Support Magazine. (2017). *Verplicht verhuizen? Niet zomaar*. Geraadpleegd op 9-2-2023, van <https://supportmagazine.nl/verplicht-verhuizen-zomaar/>

Support Magazine. (2022). *Ieder(in): 'Kom met oplossing voor energierekening van mensen met handicap'*. Geraadpleegd op 9-2-2023, van <https://supportmagazine.nl/iederin-kom-met-oplossing-voor-energierekening-van-mensen-met-handicap/>

Terlouw, A. (2006). Advies Commissie Gelijke Behandeling inzake aanvulling van de gedragscode Hypothecaire Financieringen en de toelichting daarop aan de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en het Contactorgaan Hypotheekverstrekkers (CHF).

Tielbeke, J. en Elibol, R. (2018, 28 maart). 'Rachid is ook gewoon een nette jongen'. *Discriminatie op de woningmarkt*. De Groene Amsterdammer. Geraadpleegd op 4 januari 2023, van <https://www.groene.nl/artikel/rachid-is-ook-gewoon-een-nette-jongen>

Transgender netwerk Nederland. (2019). *Meldingen transgender discriminatie 2018*. Amsterdam: Transgender Netwerk Nederland.

Tuzgöl-Broekhoven, A., Stam, J., & Atalikyayi, R. (2018). *Zorgen voor burgers. Onderzoek naar knelpunten die burgers ervaren bij de toegang tot zorg*. Den Haag: Nationale Ombudsman.

Tuzgöl-Broekhoven, A., Van den Berg, W., Dutij, M., Houweling, P., Prins, J., & Stam, J. (2017). *Terug aan tafel, samen de klacht oplossen. Onderzoek naar klachtbehandeling in het sociaal domein na de decentralisaties*. Den Haag: Nationale ombudsman.

Uitsprakenrechtspraak.nl (2017). *ECLI:NL:RBOVE:2017:2975*. Geraadpleegd op 9-2-2023, van <https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBOVE:2017:2975>

UN Human Rights Committee (HRC). (2009). *Concluding observations of the Human Rights Committee*, CCPR/C/NLD/CO/4, par.18.

VAC Punt Wonen (z.d.). 'Goed Wonen Check' Bestaande Bouw. Geraadpleegd op 23-3-2023, van <https://www.vacpuntwonen.nl/project/goed-wonen-check-bestaande-bouw.html>

Van Alphen, Z., & Kuys, D. (2020, 2 oktober). *Dit discriminerende meetinstrument bepaalt overheidsbeleid*. VPRO Tegenlicht. Geraadpleegd op 11 januari, van [Dit discriminerende meetinstrument bepaalt overheidsbeleid - VPRO](#)

Van den Eerenbeemt, M. en Rengers, M. (2009). *Geen hypotheek meer in Vogelaarwijk*. De Volkskrant, 23 juni 2009.

Van der Bracht, K., Verhaeghe, P. P., & Van de Putte, B. (2016). *Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport*. Gent: Universiteit Gent.

Van der Hoff, M., Hoogenbosch, A., & Sikkema, M. (2022a). *Monitor discriminatie bij woningverhuur gemeente Rotterdam*. Utrecht: Verwey-Jonker instituut.

Van der Hoff, M., Hoogenbosch, A., & Sikkema, M. (2022b). *Monitor discriminatie bij woningverhuur gemeente Utrecht*. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.

Van der Klein, M. & Van Hal, L. (2019). *Maatwerk in wonen. Verkenning van de aard en omvang van zelfstandige woonwensen van mensen met een beperking*. Utrecht: Verwey-Jonker instituut.

Van der Reijden, H., Bakker, W., & De Wildt, R. (2019). *Toegankelijkheid voor mensen met een beperking. Knelpunten en oplossingen in de praktijk*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.

Van der Tuin, I. & Koene, M. (2021). *Sterke vermoedens, maar geen bewijs. Discriminatie-ervaringen van woningzoekenden in Rotterdam*. Rotterdam: Radar.

Van der Vegt, C. (z.d.). *Discriminatie op de woningmarkt: wat houdt het in en hoe voorkom je het?* Geraadpleegd op 16-3-2023, van <https://www.huurwoningen.nl/huis-verhuren/verhuurder/orienteren/discriminatie-op-de-woningmarkt-wat-houdt-het-in-en-hoe-voorkom-je-het#:~:text=Als%20verhuurder%20bepaal%20jij%20namelijk,mensen%20met%20een%20bepaald%20inkomen>.

Van der Velden, J., Uyterlinde, M. & Bronsvort, I. (2018). *Sturen op gemengde wijken. Verkennend onderzoek in zes steden*. Den Haag: Platform31.

Van Doorn, J. & Weekenborg, M. (2020). *Verkenning Juridisch Kader AI en Kredietverstrekking*. Rotterdam: EUR.

Van Gent, W., & Hochstenbach, C. (2020). The impact of gentrification on social and ethnic segregation. In Musterd, S. (Ed) *Handbook of Urban Segregation*. Edward Elgar Publishing.

Van Hees, S., Oldenkamp, M., De Putter, I., Van der Hoek L. & Boeije, H. (2018). *Participatiemonitor 2008-2016: Deelname aan de samenleving van mensen met een beperking en ouderen* Utrecht: Nivel.

Van Leer, R., Venema, S., & Rottier, A. (2021). *Herhaalmeting Woonwagendplaatsen in Nederland*. Arnhem: Companen Advies.

Van Praag, E. en Slooff, W. (2020). 'Differentiatie of discriminatie van klanten van (financiële) ondernemingen. En hoe werkt dat bij algoritmen?', *Ondernemingsrecht 2020/14*, afl. 2, p. 74-83.

Van Staalduine, J. (2022, 20 april). *Dakloze migranten in Rotterdam. De gemeente als uitsmijter*. De Groene Amsterdammer. Geraadpleegd op 12 januari, van <https://www.groene.nl/artikel/de-gemeente-als-uitsmijter>

Verbond van Verzekeraars (2018). *Gedragscode verwerking persoonsgegevens verzekeraars*. Geraadpleegd van [gedragscode-verwerking-persoonsgegevens-verzekeraars-2018-v-26-juni-2018.pdf](https://www.verzekeraars.nl/gedragscode-verwerking-persoonsgegevens-verzekeraars-2018-v-26-juni-2018.pdf)

Verbond van Verzekeraars (2019). *U moet gekeurd worden! En nu? Protocol Verzekeringskeuringen: als u een medische keuring moet ondergaan naar aanleiding van uw gezondheidsverklaring*. Geraadpleegd van [VVV\\_Medische-Keuring\\_Medische-keuringen\\_def.pdf](https://www.verzekeraars.nl/medische-keuringen_def.pdf) ([vanatotzekerheid.nl](https://www.verzekeraars.nl))

Verbond van Verzekeraars (2020). *Ethisch kader datatoepassingen*. Geraadpleegd van [ethisch-kader.pdf](https://www.verzekeraars.nl/ethisch-kader.pdf) ([verzekeraars.nl](https://www.verzekeraars.nl))

Verbond van Verzekeraars (z.d.). *Hoe werkt het met invullen van de gezondheidsverklaring?* Geraadpleegd op 22 februari 2023 van [hoe-werkt-dat-eigenlijk-met-de-gezondheidsverklaring.pdf](https://www.verzekeraars.nl/hoe-werkt-dat-eigenlijk-met-de-gezondheidsverklaring.pdf) ([verzekeraars.nl](https://www.verzekeraars.nl))

Verhaeghe, P. P., Van der Bracht, K., & Van de Putte, B. (2016). Discrimination of tenants with a visual impairment on the housing market: empirical evidence from correspondence tests. *Disability and Health Journal*, 9, 234-238.

Verkaik, R., Menting, J., & Mariën, V. (2019) *Ervaren knelpunten van thuiswonende ouderen: een onderzoek vanuit mensenrechtelijk perspectief*. Utrecht: Nivel.

VNG (2020). *Wonen is hoofdzaak. Het VN-Verdrag Handicap in jouw gemeente*. Den Haag: VNG. *VN-verdrag handicap Toelichting bij het Nivel-rapport "Ervaren knelpunten van thuiswonende ouderen"*.

Volkshuisvesting Nederland (z.d.). *Het statistisch woningtekort nader uitgelegd* Geraadpleegd op 9-2-2023, van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>

Volkshuisvesting Nederland (z.d.). *Spelers op de woningmarkt*. Geraadpleegd op 14-3-2023, van [Spelers op de woningmarkt | Home | Volkshuisvesting Nederland](https://www.volkshuisvestingnederland.nl/spelers-op-de-woningmarkt)

Voor Werkende Ouders (2021). *Zwangerschapdiscriminatie, wat ouders zeggen*. Voor Werkende Ouders. Geraadpleegd op 12 januari 2023, van <https://www.voorwerkendeouders.nl/zwangerschapdiscriminatie-denktank/>

Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties (2022). *Voorjaarsrapportage 2022*. Den Haag: RVO.

Waltz, M. M., Beltman, M. A. C., & Cardol, M. (2015). *Autisme en wonen: Literatuuroverzicht*. Rotterdam: Hogeschool Rotterdam, Kenniscentrum zorginnovatie.

Waltz, G., & Fiere, B. (2022). *Discriminatiecijfers in 2021. Een rapport over registraties van discriminatie-incidenten door de politie, en meldingen bij antidiscriminatievoorzieningen en andere organisaties in Nederland*. Rotterdam/Den Haag: Art. 1.

Wetten.nl (2016). *Verdrag inzake de rechten van personen met een handicap*, New York, 13-12-2006. Geraadpleegd op 23-3-2023, van [https://wetten.overheid.nl/BWBV0004045/2016-07-14#Verdrag\\_2](https://wetten.overheid.nl/BWBV0004045/2016-07-14#Verdrag_2)

Wetten.nl (2020). *Algemene wet van gelijke behandeling*. Geraadpleegd van <https://wetten.overheid.nl/BWBR0006502/2020-01-01>

Wetten.nl (2022). *Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte*. Geraadpleegd op 23-3-2023, van <https://wetten.overheid.nl/BWBR0014915/2020-01-01>

Wissink, J. & Lijzenga, J. (2021). *Risico's bij woningtoewijzing*. Arnhem: Companen.

Woonbond (2021a). *Aanpassen of verkassen bij handicap?* Geraadpleegd op 6-2-2023, van <https://iederin.nl/wp-content/uploads/2021/07/Artikel-Woonbond-Aanpassen-of-verkassen-bij-handicap.pdf>

Woonbond (2021b). *Woningzoekende met beperking achteraan in rij*. Geraadpleegd op 20-3-2023, van <https://www.woonbond.nl/nieuws/woningzoekende-beperking-achteraan-rij>

Woonbond (z.d.). *Wet maatschappelijke ondersteuning*. Geraadpleegd op 14-2-2023, van <https://www.woonbond.nl/beleid-belangen/wonen-en-zorg/wet-maatschappelijke-ondersteuning>

Woonstichting Gendt (z.d.) *Definitief jaarverslag 2021*. Nijmegen: Woonstichting Gendt.

Woonwagenwijzer (z.d.). *Hypotheek voor een woonwagen*. Geraadpleegd op 22 februari 2023 van [informatie hypotheek woonwagenWoonwagenwijzer](https://informatie.hypotheek.woonwagenwijzer)

Zou, L. & Khern-am-naui, W. (2022). *AI and housing discrimination: the case of mortgage applications*. *AI and Ethics*. November 2022.

# Bijlage 1 Topiclijst onderzoek hypotheeken

## Welkom + zelf voorstellen + toelichting onderzoek

### Afspraken

- Graag opnemen om later uit te werken.
- Elk moment stoppen met het interview
- Hoeft geen antwoord te geven
- Anonimiteit
- Toestemmingsformulier toesturen

### 1. Voorstellen

2. We hebben de volgende risico's op discriminatie bij hypotheekverstrekkingen geïdentificeerd (zie hieronder). Zijn er voor wat u betreft nog andere belangrijke risico's om mee te nemen? De onderwerpen zijn:

- Discriminerend beleid door hypotheekverstrekkers/verzekeraars: loan-to-income, verblijfsvergunning. Loan-to-Value: postcode (redlining), waarde van de woning.
- Discriminerende algoritmen / AI / creditscoring
- Betaalhistorie op afschriften, WOZ-waarde en koppeling wijk, hogere rente op financiële dienst betalen o.b.v. postcode, BKR registratie, Nationale Hypotheek Garantie.

3. Welke mechanismen liggen volgens u ten grondslag aan dit probleem?

4. Er zitten allerlei uitsluitende criteria in het hypotheektoelatingsbeleid, die allerlei indirecte gevolgen kunnen hebben voor bepaalde groepen.
  - Wanneer is dat niet meer objectief te rechtvaardigen?
  - Hoe moeten hypotheekverstrekkers hiermee omgaan?
  - En hoe moeten andere stakeholders hiermee omgaan?
5. In hoeverre denkt u dat de huidige wetgeving en beleid toereikend zijn om (indirecte) discriminatie tegen te gaan bij het verstrekken van hypotheeken?
6. Wat vindt u van de volgende maatregelen om discriminatie tegen te gaan bij hypotheek/verzekeringen?
  - Bewustzijn over de werking (en risico's) van algoritmen/AI onder hypotheekverstrekkers en verzekeraars vergroten
  - Banken verantwoordelijk stellen om hun besluitvormingsproces bij de inrichting van algoritmen/AI op ethische principes af te wegen.
  - Diversiteit/inclusie onder personeel van banken en verzekeraars dat werkt aan de inrichting van algoritmen om deze principes af te kunnen wegen.
  - Stelselmatig toetsten van systemen die gebruik maken van algoritmen
  - Data over hypotheekverstrekkingen/toegekende verzekeringen beschikbaar stellen voor onderzoek
  - Voorlichting onder hypotheekaanvragers/verzekeringsaanvragers (consumenten) waar ze op moeten letten
  - Gedragscode voor banken en verzekeraars
  - Risico van de hypotheek verspreiden: zoals huurkoop of 'islamitisch bankiervormen'
7. Welke maatregelen ontbreken volgens u?

# Bijlage 2 Topiclijst onderzoek woningen voor mensen met een beperking

## Gesprekstoel Staatscommissie interviews – Discriminatie mensen met een beperking

Discriminatie op het gebied van toegankelijk wonen mensen met een beperking

### Welkom + zelf voorstellen + toelichting onderzoek (5 minuten)

#### Afspraken

- Graag opnemen om later uit te werken.
- Elk moment stoppen met het interview
- Hoeft geen antwoord te geven
- Anonimiteit
- Toestemmingsformulier toesturen

#### Introductie respondent (3 minuten)

- Zou u uzelf kunnen introduceren?
- Wie bent u?
- Wat is uw functie?
- In welke mate heeft u zicht/kennis in/over deze problematiek?

#### Aard en omvang deel 1 (5 minuten)

- Wat ziet u als discriminatie van mensen met een beperking op het gebied van wonen?
- In welke mate is discriminatie op basis van een beperking een probleem op het gebied van wonen?
- Welke signalen zijn bekend?
- Hoe komen signalen bij u binnen?

#### Introductie thema (2 minuten)

*In dit onderzoek behandelen we discriminatie en de toegankelijkheid van woningen van mensen met een beperking als een drieledig probleem:*

- Afgewezen worden voor een woning vanwege het hebben van een beperking
- Woningen die niet worden aangepast
- Tekort aan geschikte woningen

#### Aard en omvang deel 2 (5 minuten)

- Welk type discriminatie ziet u het vaakst?
- Kan discriminatie op grond van een beperking nog op een andere manier voorkomen??

#### Mechanismen

Afgewezen voor een woning vanwege een beperking

- Hoe wordt dit probleem in stand gehouden?
- Wat veroorzaakt de discriminatie?
- We hebben de volgende mechanismen gevonden, hoe denkt u daarover?
  - Vooroordelen ten aanzien van mensen met een beperking;
  - Onbekend waarop er onderscheidt gemaakt mag worden



## Woningen die niet worden aangepast

- Onduidelijke en vermoeiende procedures;
- Verhuizen zien als oplossing;
- Wie is verantwoordelijk voor de aanpassing van een woning?
- Hoe verloopt dit proces voor een aanpassing van de woning?
- Waar worden beslissingen op gebaseerd?
- Is dit een transparant proces?

## Tekort aan geschikte woningen

- Welke verplichting heeft de overheid in het zorgen voor geschikte woningen?
- Hoe is dit vastgelegd in richtlijnen?
- Hoe wordt hier op gecontroleerd?
  - Tekort aan woningen
  - Minder inkomen
  - Voorrangsregels voor bepaalde beroepsgroepen
  - Tekort aan informatie
  - Geschikte woningen vooral voor 55+ers

## Maatregelen (20 minuten)

- Wat wordt momenteel gedaan om dit probleem op te lossen?
- Wat gaat er goed momenteel? Hoezo? Bewijs?
- Wat gaat er mis? Hoezo? Bewijs?
- Wat denkt u dat er nog meer moet gebeuren?
- Wat zijn daarvoor de randvoorwaarden?
- Wie is hier verantwoordelijk voor?
- Wat kunt u/ uw organisatie doen?
- Wat is daarvoor nodig?
- Hoe kijkt u aan tegen de volgende maatregelen die we hebben gevonden in de literatuur:

- Meer woningen
- Aandacht in de richtlijnen
- Betrekken doelgroep
- Samenwerking
- Toegankelijke informatie + woonaanbod beter in beeld brengen
- Vooroordelen verminderen verhuurders en woningbouwcorporaties

# Bijlage 3 Achtergrondinformatie over wet- en regelgeving bij hypotheekverstrekkingen

In deze bijlage bieden we achtergrondinformatie over de wet- en regelgeving over hypotheek. Deze informatie kan relevant zijn bij het beter begrijpen van het systeem van hypotheekverstrekkingen en waar mogelijk de risico's liggen op (indirecte) discriminatie.

## Wet op Financieel Toezicht

De Wet op Financieel Toezicht bepaalt het toezicht op het financiële systeem en het toezicht op banken en verzekeraars. De Wet beschrijft het toezicht dat door De Nederlandsche Bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) wordt uitgevoerd. Het doel van de wet is om consumenten van financiële diensten te beschermen en ervoor zorgen dat financiële markten eerlijk werken. DNB ziet erop toe dat financiële ondernemingen aan hun verplichtingen voldoen en of zij financieel gezond zijn. De AFM houdt gedragstoezicht en kijkt of banken verantwoordelijke kredieten verstrekken die passen bij de situatie van de klant, zodat voorkomen wordt dat klanten een betalings- of restschuldp probleem krijgen.

Ook kijkt de AFM of financiële producten duidelijk gecommuniceerd worden, bijvoorbeeld over de voorwaarden en de werking van het product. Als het gaat om hypotheek staat er in de Wet waar een hypotheekverstrekker zich aan moet houden bij het verlenen van een hypotheek en wat een hypotheekverstrekker

moet doen voordat deze een hypotheek verstrekt, zoals het toetsen van de klant of die een hypotheek kan terugbetalen in de looptijd van de hypotheek (krediettoets). Daarnaast moet een hypotheekverstrekker voldoen aan de zorgplicht richting de aanvrager. Bijvoorbeeld in de vorm van een adviesgesprek bij de aanvraag van een hypotheek waarin de aanvrager advies krijgt over hypotheek.

## Hypotheekadvies

Het betrekken van een hypotheekadviseur bij het aangaan van een hypotheek is niet verplicht, een klant kan ook zelf de hypotheekaanvraag doen zonder tussenpersoon. Dit heet ook wel *execution only*. Hierbij geldt wel dat een klant over voldoende kennis beschikt om dit te kunnen doen. Ook wordt over het algemeen aangeraden om een adviseur te betrekken, omdat men een grote schuld aangaat en het belangrijk is dat mensen hierover goed geïnformeerd zijn.

Een klant kan voor een hypotheek direct naar een hypotheekverstrekker gaan of kan bij een intermediair terecht. Deze intermediairs hebben vaak inzicht in meerdere hypotheekaanbieders en kunnen op deze manier vergelijkingen maken en advies geven over de hypotheek die het meest gunstig is voor een klant. Na een adviesgesprek, levert de intermediair alle benodigde informatie aan de hypotheekverstrekker.

De wetgever heeft eisen gesteld aan het hypotheekadviesgesprek, deze staan beschreven in artikelen 4:23 en 4:34 van de Wet Financieel Toezicht. De hypotheekadviseur heeft de wettelijke taak om de klant een passend advies te geven over het hypothecair krediet. De AFM heeft tevens verschillende leidraden opgesteld over het hypotheekadviesgesprek waarin de toezichthouder

verschillende onderwerpen van het advies uitlicht.<sup>17</sup> Hiermee schets AFM hoe een goed adviesgesprek eruit moet zien en hoe een adviseur een klant kan adviseren over het aangaan van een verantwoorde hypotheek.

Hypotheekadviseurs (intermediairs en direct bij hypotheekaanbieders) gebruiken veelal adviessoftware, waarin de acceptatieregels van de verschillende hypotheekverstrekkers ingelezen zijn. Een adviessoftware dat door 54 grote aanbieders van hypotheeken wordt gebruikt is Hypotheken Data Network (HDN). Dit is het systeem waarin klanten op een veilige wijze hun documentatie kunnen aanleveren, waarop de informatie wordt gecontroleerd op echtheid (en eventuele fraude) en waarmee de hypotheekadviseur de informatie beveiligd kan doorsturen naar een hypotheekaanbieder. Deze software verleent de consument in sommige gevallen direct inzicht in hun mogelijkheden en welke aanbieder de meest gunstige hypotheek kan verlenen.

### Documentatie voor de hypotheekaanvraag

Om een hypotheek af te kunnen geven, vraagt een hypotheekverstrekker verschillende documentatie van de hypotheekaanvrager op. De verstrekker is hierbij gebonden aan drie soorten wetgeving: de AVG, de Wet op financieel toezicht en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. De informatie die opgevraagd mag worden, zijn onder andere een paspoortkopie, loonstroken en jaaropgaven, eventuele jaarcijfers bij mensen die als zzp'er werken, arbeidscontract, werkgeversverklaring, uitdraai van pensioenoverzicht, opgave van studieschuld, lijst met schulden (BKR-registratie), actuele afschriften van bank- en spaarrekeningen.

<sup>17</sup> Zie de leidraden op <https://www.afm.nl/nl-nl/sector/adviseurs-bemiddelaars-en-gevolmachtigde-agenten/advies-en-bemiddeling/leidraden>

De hypotheekaanbieder voert met deze informatie een toets uit, waarbij de aanvrager wordt gecontroleerd op hypotheekfraude in het verleden. Deze toets wordt uitgevoerd door de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH), een samenwerkingsverband van Nederlandse hypotheekverstrekkers. Ook moet de hypotheekaanvrager informatie aanleveren over de aangekochte woning door middel van het voorlopige koopcontract en een taxatierapport.

### Acceptatiebeleid van de hypotheekverstrekker

Hypotheekverstrekkers beschrijven in hun acceptatiebeleid hoe zij hypotheekaanvragen beoordelen en aan welke criteria aanvragers moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een hypothecaire lening. Bij het vormgeven van het acceptatiebeleid moeten hypotheekverstrekkers zich houden aan wet- en regelgeving. Het gaat dan om de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet<sup>18</sup>, de Gedragscode hypothecaire financieringen<sup>19</sup> en de Guidelines on loan origination and monitoring (GLOM) van de European Banking Authority<sup>20</sup>.

In het acceptatiebeleid staan basale criteria, zoals dat een hypotheek pas vanaf 18 jaar afgegeven mag worden en dat het onderpand (de aangekochte woning) in Nederland moet staan. Er staat bovendien in beschreven met welke verblijfsstatus een hypotheek kan worden aangevraagd. Mensen moeten in het bezit zijn van de Nederlandse nationaliteit of in het bezit zijn van een geldige verblijfsvergunning. Ook staan er in het acceptatiebeleid complexere criteria beschreven zoals de hoogte van het inkomen dat nodig is voor het hypothecair krediet. Het Nibud brengt jaarlijks een advies uit over hoeveel een huishouden per maand op een verantwoorde manier kan uitgeven aan hypotheeklasten. Ten slotte staan er acceptatiecriteria beschreven over de waarde van woning

<sup>18</sup> [wetten.nl - Regeling - Tijdelijke regeling hypothecair krediet - BWBR0032503](https://wetten.nl/Regeling-Tijdelijke-regeling-hypothecair-krediet-BWBR0032503) (overheid.nl)

<sup>19</sup> [Gedragscode Hypothecaire Financieringen \(Code of Conduct for Mortgage Loans\)](https://www.nvb.nl/Gedragscode-Hypothecaire-Financieringen) (nvb.nl)

<sup>20</sup> <https://www.eba.europa.eu/regulation-and-policy/credit-risk/guidelines-on-loan-origination-and-monitoring>

die als onderpand geldt voor de hypothecaire lening. Deze waarde van de woning wordt bepaald door een taxateur. Naast deze toetsingscriteria wordt er gekeken naar registraties bij het Bureau Krediet Registratie (BKR).

### BKR-registratie

In Nederland worden kredieten die verstrekt zijn door kredietaanbieders die onder de Wet financieel toezicht (Wft) vallen, geregistreerd bij Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR)<sup>21</sup>. Op basis van deze kredietregistraties kunnen kredietverstrekkers, waaronder hypotheekverstrekkers, zien in hoeverre een hypotheek financieel past bij de hypotheekaanvrager. De Wft bepaalt welke kredietgegevens in dit register worden opgenomen. Er kan sprake zijn van positieve en negatieve registraties. Bij een positieve registratie houdt de consument zich aan de afspraken van de lening. Bij een negatieve registratie is er sprake van een achterstand van betalingen van de lening. De registratie die hypotheekverstrekkers kunnen zien, zijn codes waarop de verstrekker kan bepalen of er een risico is dat de hypotheekaanvrager de lening kan terugbetalen. Een negatieve BKR-registratie kan tot vijf jaar van invloed zijn bij een hypotheekaanvraag. De BKR controleert niet of de registraties kloppend zijn. Consumenten kunnen wel zelf kosteloos hun BKR-registraties opvragen. Indien er registraties zijn die niet kloppen, moet de consument zelf contact opnemen met de organisatie die de lening heeft doorgegeven aan de BKR.

### Taxatie: waardebepaling van het onderpand

De taxateur doet onderzoek naar de woning, onder andere op basis van de locatie, het bouwjaar, de oppervlakte en de staat van het pand. De taxateur moet de mogelijke marktwaarde van het pand beoordelen. De taxateur is onafhankelijk en wordt door de hypotheekaanvrager gekozen en betaald. De taxateur is

verplicht aangesloten bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) die de objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateurs waarborgt en die hen regels en richtlijnen oplegt. De taxateur staat doorlopend onder toezicht en valt bij misstanden onder het centrale tuchtrecht. Daarnaast kunnen taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen zich aanmelden bij het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Dit instituut valideert de rapporten van aangesloten taxateurs en ziet erop toe dat de taxaties uniform en volgens richtlijnen zijn opgesteld. Door aangesloten te zijn bij de NWWI krijgt een hypotheekverstrekker of een consument nog meer garantie dat een taxatie op een zo betrouwbaar en objectief mogelijke manier is vastgesteld.

### Controle hypotheekaanvraag en toetsing

Zodra een hypotheek door een adviseur is aangevraagd, controleert een geautomatiseerd systeem de acceptatieregels, de zogenaamde *business rule engine*. Een van de respondenten (4) die wij spraken geeft aan dat dit systeem een eenvoudige afvinklijst is die geautomatiseerd alle criteria afgaat ofwel de *business rules*. Elke regel wordt beantwoord met een ja of een nee. Bijvoorbeeld of de woonlasten binnen de gestelde normen passen. Hypotheekaanvragen die aan alle criteria voldoen gaan – bij deze hypotheekverstrekker - rechtstreeks naar de toetsmodule waar een controle plaatsvindt door een medewerker, een fiatteur. Indien een aanvraag niet aan alle *business rules* voldoet, en op één criterium uitvalt, pakt een medewerker de aanvraag op en beoordeelt aan de hand van het beleid of de uitval terecht is en of er nog een andere manier is om de aanvraag te kunnen accorderen, bijvoorbeeld door de hoofdsom te verlagen of een borgsteller. Hierna volgt er bij deze hypotheekverstrekker ook in bijna alle gevallen nog een controle door een tweede fiatteur die het werk van de eerste fiatteur checkt. Indien er afgeweken wordt van de acceptatiecriteria of wanneer een aanvraag wordt afgewezen, dan moet de hypotheekaanbieder dat onderbouwen naar de klant en de intermediair. In sommige gevallen komt er zelfs een derde fiatteur aan te pas.

21 <http://www.bkr.nl>

## Nationale Hypotheek Garantie, starterslening en maatwerkhypotheken

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een garantie op hypotheek tot een bedrag van 405 duizend euro. De NHG geeft de garantie aan de hypotheekverstrekker dat een hypotheekschuld wordt terugbetaald, ook indien de verkrijger van de hypotheek dit niet meer kan doen vanwege omstandigheden, bijvoorbeeld bij een scheiding of arbeidsongeschiktheid. Ook geeft de NHG een garantie dat de hypotheek past bij de financiële situatie van de aanvrager. Naast de NHG is er ook de Starterslening die vanuit de gemeente verstrekt kan worden. Deze lening is voor starters die voor het eerst een huis kopen en overbrugt het verschil tussen de prijs van het huis en de hypotheek van de bank.

Er zijn ook andere uitzonderingsregels om af te wijken van de door de wetgever gestelde leennormen, in zogenaamde maatwerkhypotheken. Hiervoor is wel een wettelijke motivering nodig (Artikel 4b Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet) waarin de hypotheekaanbieder moet onderbouwen waarom die afwijkt van de leennorm. Dat kan bijvoorbeeld zijn wanneer een klant meer hypotheek wil of wanneer het onderpand onvoldoende getaxeerd is. Volgens een van de hypotheekaanbieders wordt er dan afgeweken in het voordeel van de klant. Er wordt dan gekeken wat er mogelijk is om toch de hypotheek te kunnen verstrekken. Zo zijn er hypotheekverstrekkers die een hypotheek verlenen aan mensen met een variabel inkomen, bijvoorbeeld aan ondernemers of mensen die via een uitzendbureau werken. In het geval van een uitzendkracht kan er om een perspectiefverklaring gevraagd worden. Dit is een document dat een uitzendbureau afgeeft aan een hypotheekaanbieder om bepaalde zekerheid te bieden over het kunnen betalen van de hypotheek. Deze zogenaamde Perspectief Taxateur moet als zodanig geregistreerd staan en aan een aantal eisen voldoen.<sup>22</sup> Ook is het momenteel vanuit een pilot mogelijk om op basis van (hoge) huuruitgaven af te kunnen wijken van de leennormen. Deze

<sup>22</sup> <https://www.perspectiefverklaring.nl/uitzendbureau>

duurhuurdershypotheek geeft mensen die jarenlang een hoge huur hebben betaald de mogelijkheid om een hypotheek af te sluiten met een soortgelijk maandbedrag (De Jonge, 2022). Dit type maatwerkhypotheek, waarbij rekening gehouden wordt met het uitgavepatroon van de aanvrager, staat vaak ter discussie.<sup>23</sup>

## KiFiD: Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Het KiFiD is het klachteninstituut voor consumenten en kleine zakelijke ondernemers. Ook voor mensen die een hypotheek aanvragen kunnen hier terecht met een klacht over een hypothecaire dienst. Het KiFiD kan bemiddelen tussen betrokken partijen en de Geschillencommissie van het KiFiD kan een juridisch bindende uitspraak doen.

## Verzekeringen

Naast banken kunnen ook verzekeraars hypotheek verstekken. Voor beide type financiers gelden dezelfde regels en toezicht waar het gaat om het voorkomen van discriminatie. Ook hebben verzekeraars een rol bij hypotheek als het gaat om overlijdensrisicoverzekeringen. Een overlijdensrisicoverzekering is een verzekering die eenmalig een bedrag uitkeert als de verzekerde binnen de looptijd van de verzekering overlijdt. Dit bedrag zorgt er bijvoorbeeld voor dat een partner in het koophuis kan blijven wonen en de hypotheek kan blijven betalen of de huur van een huis kan blijven betalen na het wegvallen van een partner. Tot 1 januari 2018 was het afsluiten van een overlijdensrisicoverzekering verplicht bij het afsluiten van een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie. Hypotheekverstrekkers mogen hier echter van afwijken en een overlijdensrisicoverzekering verplicht stellen. Een overlijdensrisicoverzekering

<sup>23</sup> <https://www.bnr.nl/podcast/vastgoed-gezocht/10501940/verander-de-hypotheekregels-in-nederland>

wordt door financieel adviseurs vaak sterk aanbevolen bij het afsluiten van een hypotheek. Uit onderzoek blijkt namelijk dat bijna de helft van de Nederlanders (45%) bij het overlijden van de partner de huur of hypotheek van het huis niet meer kan betalen (Independer, 2016).

Bij het afsluiten van een overlijdensrisicoverzekering wordt gevraagd om een gezondheidsverklaring in te vullen, zodat de verzekeraar een adequate inschatting kan maken van het risico dat de verzekerde tijdens de looptijd van de verzekering overlijdt. Om dit risico zo goed mogelijk in te kunnen schatten, is informatie nodig over de gezondheid en leefstijl (dit gaat met name over roken en alcoholgebruik) van de verzekerde. Op basis hiervan beslist de verzekeraar of hij een verzekeringsaanvraag accepteert en wat de hoogte van de premie wordt. Als iemand een overlijdensrisicoverzekering boven een bepaald bedrag aanvraagt (de zogenaamde vragengrens), of als de antwoorden op de gezondheidsverklaring er aanleiding toe geven, dan kan de verzekeraar besluiten dat er een medische keuring door een arts nodig is. Vanuit een advies van Het College voor de Rechten van de Mens is bekend dat het verzekeraars is toegestaan om aan de hand van het gemiddelde inkomen in een postcodegebied te differentiëren voor het bepalen van de premie (2014).

Verzekeraars verzamelen dagelijks data van klanten om risico's in te kunnen schatten. Verzekeraars zijn hierbij gebonden aan de bepalingen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming, de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming en de eigen zelfregulering van de verzekeringssector (Verbond van Verzekeraars, 2018). Rondom de gezondheidsverklaring en medische keuring gelden verschillende regels. De belangrijkste regelgevingen zijn de Wet Medische Keuringen, het Protocol Verzekeringskeuringen, de Wet Gelijke Behandeling chronisch zieken en gehandicapten en de Wet BIG (Verbond van Verzekeraars, 2017). Bij verzekeraars is ook een ontwikkeling gaande van de inzet van algoritmen en AI. Voor het gebruik van AI heeft het Verbond van Verzekeraars een ethisch kader ontwikkeld. Het geeft weer waar verzekeraars voor staan bij het gebruik van AI en andere data-gedreven

producten en processen, vooruitlopend op de Europese AI-wet. Het vormt een bovenwettelijk uitgangspunt bij de inzet van moderne technieken. Bij het ethisch gebruik van AI moeten zeven vereisten in acht genomen worden, namelijk menselijke autonomie en controle, technische robuustheid en veiligheid, privacy en data governance, transparantie, diversiteit, non-discriminatie en rechtvaardigheid, maatschappelijk welzijn en verantwoording (Verbond van Verzekeraars, 2020).





kennis en aanpak van  
sociale vraagstukken

**VERWEY** Instituut  
**JONKER**

## COLOFON

Opdrachtgever	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Auteurs	A.L.I.I. Hoogenbosch, MSc J.T. van der Ploeg, MSc K. Kros, MSc Drs. H. Felten M. Kromhout, MSc
Met medewerking van	F. Devilcin
Foto omslag	Adobe Stock, Ania - 527370810
Uitgave	Verwey-Jonker Instituut Giessenplein 59 C 3522 KE Utrecht T (030) 230 07 99 E <a href="mailto:secr@verwey-jonker.nl">secr@verwey-jonker.nl</a> I <a href="http://www.verwey-jonker.nl">www.verwey-jonker.nl</a>

De publicatie kan gedownload worden via onze website:  
<http://www.verwey-jonker.nl>

ISBN 978-94-6409-237-0

© Verwey-Jonker Instituut, Utrecht, mei 2023.

Het auteursrecht van deze publicatie berust bij het Verwey-Jonker Instituut. Gedeeltelijke overname van teksten is toegestaan, mits daarbij de bron wordt vermeld.

The copyright of this publication rests with the Verwey-Jonker Institute. Partial reproduction of the text is allowed, on condition that the source is mentioned.