
Discriminatie door makelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen: de nulmeting

3 DECEMBER 2020

Pieter-Paul Verhaeghe

Billie Martiniello

Abel Ghekiere

Vakgroep Sociologie - Vrije Universiteit Brussel



1. Introductie

Het doel van deze studie is het onderzoeken van de mate waarin er wordt gediscrimineerd op de professionele huurwoningmarkt van Stad Antwerpen. Discriminatie wordt hier gedefinieerd als de ongelijke en nadelige behandeling van kandidaten bij het huren van een woning omwille van een beschermd kenmerk. In overleg met de opdrachtgever – Stad Antwerpen – wordt er gefocust op vier beschermde discriminatiegronden: etnische afkomst, gender, handicap en seksuele oriëntatie. Bij etnische afkomst werd er rekening gehouden met de etnische diversiteit onder de Antwerpse bevolking door de discriminatie van vier etnisch-culturele groepen te onderzoeken: Marokkaanse, Turkse, Congolese en Roemeense Antwerpenaren. Bij elk van deze groepen werd er bovendien een onderscheid gemaakt tussen mannelijke en vrouwelijke huurkandidaten. Bij handicap werd de toegang tot de huurwoningmarkt onderzocht van rolstoelgebruikers (fysieke handicap) en personen met een mentale beperking, maar die zelfstandig, begeleid willen wonen (mentale handicap). Bij seksuele oriëntatie werd ten slotte nagegaan in welke mate homoseksuele en lesbische koppels worden gediscrimineerd. Op vraag van de opdrachtgever onderzochten we enkel de discriminatie door vastgoedmakelaars en niet door particuliere verhuurders.

Voorgaande studies in Gent, Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Mechelen hebben ook discriminatie op basis van de inkomensbron aangetoond.¹ In deze studie hebben we als onderzoeksteam beslist om deze discriminatiegrond niet te testen omwille van praktisch-methodologische redenen. Om discriminatie op basis van de inkomensbron goed te kunnen testen zou men de behandeling door een makelaar van een kandidaat met een loon moeten kunnen vergelijken met deze van een kandidaat met een sociale uitkering (bv. leefloon of werkloosheidsuitkering), waarbij de hoogte van het loon en de uitkering gelijkaardig wordt gehouden. Om dit te doen zou men enkel advertenties kunnen testen voor woningen met een huurprijs die betaalbaar is met een sociale uitkering. Dit segment van de huurmarkt is echter vrij klein, waardoor men meer tijd zou nodig hebben om inkomensbron te kunnen testen. Dit zou de termijn van deze nulmeting sterk doen oplopen. Daarom werd gekozen om inkomensbron in deze studie niet te testen en wel te focussen op andere discriminatiegronden.

Dit onderzoeksrapport is als volgt opgebouwd. In het volgende hoofdstuk staan we stil bij de dataverzameling en de methodologie die we gebruiken om discriminatie op de huurwoningmarkt objectief in kaart te brengen. We bespreken hierbij de gebruikte methode van correspondentietesten – de geschreven variant van praktijktesten – en de methodes om de verzamelde data te analyseren. In het derde hoofdstuk presenteren we de resultaten van deze correspondentietesten voor discriminatie op basis van etnische afkomst en gender. Bij etnische discriminatie hadden we bovendien ook voldoende data om een onderscheid tussen districten en buurten en tussen type vastgoedmakelaars te kunnen maken. In dit hoofdstuk beantwoorden we niet enkel de vragen of en hoeveel etnische discriminatie er is op de Antwerpse huurwoningmarkt. We analyseren ook of er in bepaalde districten of buurten meer of minder etnische discriminatie voorkomt en of de sociaaleconomische en etnische samenstelling van de buurtbewoners hier een rol bij spelen. Bovendien kunnen we ook de vastgoedmakelaars in

¹ Verhaeghe, P.P. (2017). *Liever Sandra dan Samira? Over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie*. Berchem: Uitgeverij EPO.

Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). *Discrimibrux 2017. Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Antwerpen onderverdelen in vijf groepen op basis van de mate waarin ze discrimineren. In het vierde en vijfde hoofdstuk bespreken we de resultaten voor de discriminatie op basis van respectievelijk handicap en seksuele oriëntatie. In het zesde hoofdstuk staan we stil bij de impact van de Covid-19 pandemie op de huurwoningmarkt in Antwerpen. Het zevende hoofdstuk is het resultaat van een uitgebreide kwalitatieve bevraging van de stakeholders, belangengroepen en beroepsinstellingen. Met dit kwalitatief hoofdstuk trachten we de resultaten van de voorgaande hoofdstukken te kaderen. In het achtste hoofdstuk maken we een balans op van het onderzoek in de vorm van een algemene conclusie. In het laatste hoofdstuk formuleren we ten slotte beleidsaanbevelingen die als input kunnen dienen voor het verbeterplan van Stad Antwerpen.

2. Data en methodologie

Tussen 1 oktober 2019 en 31 oktober 2020 werden er in totaal 3481 academische praktijktesten uitgevoerd bij vastgoedmakelaars op de huurwoningmarkt in Antwerpen. Bij praktijktesten reageren twee of meerdere kandidaat-huurders op een advertentie met interesse in een woning die te huur staat. De kandidaten zijn zo gelijkaardig mogelijk en verschillen enkel op vlak van de onderzochte discriminatiegrond. Nadien gaat men na in welke mate de kandidaten anders worden behandeld. Wanneer de ene kandidaat systematisch nadeliger wordt behandeld, spreekt men van discriminatie. We hebben circa 250 academische praktijktesten uitgevoerd per specifieke discriminatiegrond: gender en etniciteit (Marokkaans, Turks, Congolees en Roemeens), fysieke handicap (rolstoelgebruiker), mentale handicap en seksuele oriëntatie (homoseksuele en lesbische koppels).

De methode van praktijktesten is een overkoepelende term voor twee soorten veldexperimenten: situatietesten (ook wel 'audit studies' genoemd) en correspondentietesten.² In dit onderzoek werden correspondentietesten gebruikt, wat betekent dat er geen direct persoonlijk contact is tussen de kandidaat-huurder en de vastgoedmakelaar. Een kandidaat-huurder contacteert de vastgoedmakelaar schriftelijk per e-mail via Immoweb of Zimmo. Bij situatietesten is er wel persoonlijk contact tussen beide actoren. In dit geval belt de kandidaat-huurder de vastgoedmakelaar op of gaat deze langs bij een vastgoedkantoor.

De keuze voor correspondentietesten in dit onderzoek steunt op de academische literatuur, die methodologische, ethische en praktische voordelen toeschrijft aan deze methode in vergelijking met situatietesten. Indien er sprake is van persoonlijk contact, is het veel moeilijker om de uitvoering van de testen te controleren.³ Via schriftelijk contact kan ervoor worden gezorgd dat e-mails ongeveer even lang zijn en éénzelfde toon hebben. Bij face-to-face of telefonisch contact is het minder mogelijk om de contacten te standaardiseren. Er kunnen eveneens (minieme) verschillen bestaan tussen de verschillende acteurs op vlak van bijvoorbeeld persoonlijkheid en vlotheid in omgang. Deze verschillen kunnen zorgen voor andere reacties van vastgoedmakelaars, onafhankelijk van de geobserveerde discriminatiegrond. Bijgevolg is het trainen van acteurs niet in staat deze verschillen volledig weg te werken. Daarbovenop is het ook mogelijk dat acteurs, wetende dat ze acteren voor een onderzoek, zich hiernaar gedragen. Hiernaast is het trainen van acteurs om deel te nemen in een onderzoek tijdsintensief en duur. Dit is veel minder het geval wanneer er wordt gebruik gemaakt van schriftelijk contact tussen de kandidaat-huurder en de vastgoedmakelaar, zoals bij correspondentietesten. Aangezien bij situatietesten een acteur moet bellen naar een vastgoedmakelaar of fysiek ter plaatse moet gaan bij een vastgoedkantoor, kunnen er eveneens veel minder testen worden gerealiseerd. Als laatste is de overlast op vastgoedmakelaars beperkt indien gebruik wordt gemaakt van correspondentietesten. Er wordt immers nooit gereageerd op een e-mail of voicemail van een makelaar en ook nooit een concreet plaatsbezoek ingepland.

Tijdens de correspondentietesten werden er steeds twee of drie berichten via Immoweb of Zimmo verstuurd als reactie op éénzelfde huuradvertentie. We stuurden steeds eerst de e-mail(s) van de testpersoon of -personen (bijv. een rolstoelgebruiker) en een aantal uren later een gelijkaardige e-mail van de controlepersoon (bijv. een kandidaat zonder fysieke handicap). Nadien gaan we na in welke mate de testpersoon of -personen systematisch

² Verhaeghe, P.P., Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie? *Sociologos*, 38, 182-200.

Verhaeghe, P.P. (2017). *Liever Sandra dan Samira? Over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie*. Berchem: Uitgeverij EPO.

³ Heckman, J., Siegelman, P. (1993), 'The Urban Institute audit studies: Their methods and findings', in: M. Fix, R.J. Struyk (eds.), *Clear and Convincing Evidence: Measurement of Discrimination in America* (p.187-258), Urban Institute Press, Washington DC.

nadeliger werden behandeld dan de controlepersoon. Wanneer een systematisch nadelige behandeling werd vastgesteld, werd dit toegeschreven aan discriminatie. Bij etnische- en genderdiscriminatie werkten we steeds met twee testpersonen (bv. een vrouw met een Turkse naam en een vrouw met een Roemeense naam) en één controlepersoon. Bij de andere discriminatiegronden was er steeds maar sprake van één testpersoon en één controlepersoon.

Wat discriminatie op basis van etniciteit en gender betreft, werd de naam van de kandidaat-huurder gebruikt om de etnische afkomst en het geslacht te signaleren. Uit onderzoek blijkt dat namen een goede indicator zijn om de etniciteit en het geslacht van personen te signaleren.⁴ Bij de contactname met de makelaar gebruikten we steeds het standaardbericht van Immoweb of Zimmo en lieten we het versturen door een kandidaat met een naam typisch voor de bewuste etnisch- en geslachtscategorie (bv. 'Karim Azzouzi' indien het ging over een man met een Marokkaanse naam en bv. 'Stijn Vervaeke' als het ging om een man met een Belgische naam). Deze namen waren steeds zichtbaar voor de makelaar bij de begroeting onderaan het standaardbericht, in het profiel op Immoweb of Zimmo, alsook in de emailadressen.

Voor de discriminatiegrond fysieke handicap werd er onderzocht in welke mate rolstoelgebruikers nadelig worden behandeld. De testpersoon toonde in zijn e-mail steeds zijn interesse in de woning en vroeg of het eventueel mogelijk zou zijn om een aantal redelijke aanpassingen te doen op eigen kosten (bv. stopcontacten lager plaatsen, het plaatsen van een traplift of het verbreden van de deur). De controlepersoon was een kandidaat die geen gewag maakte over zijn fysieke conditie. Voor deze discriminatiegrond werden er enkel e-mails verstuurd betreffende woningen op het gelijkvloers of met een lift.

Wat mentale handicap betreft, was de testpersoon een kandidaat-huurder met een mentale beperking, maar die wel zelfstandig zou kunnen wonen onder begeleiding van een persoonlijk assistent. In bepaalde testrondes werd het bericht naar de makelaar verstuurd door de broer of de vader van de kandidaat-huurder met een mentale handicap. In die gevallen werd er ook vermeld dat de familie zou instaan voor de correcte betaling van de huur. De controlepersoon hier was een kandidaat die geen gewag maakte van zijn mentale conditie.

Voor de discriminatiegrond seksuele oriëntatie hebben we de behandeling van homoseksuele koppels en lesbische koppels (de testpersoon) vergeleken met deze met heteroseksuele koppels. In lijn met internationaal onderzoek naar holebi-discriminatie op de woningmarkt maakten we de seksuele geaardheid als volgt duidelijk.⁵ In de berichten van zowel de test- als controlepersoon werd melding gemaakt van de relatie. (Bv. "We zijn op zoek zijn naar een appartement voor een koppel" of "Mijn man en ik zijn zeer geïnteresseerd in uw huurwoning."). Bij de correspondentietesten vergeleken we dus eigenlijk koppels. Uit de precieze woordkeuze moest bovendien blijken dat het om een liefdesrelatie en niet om een vriendschappelijke relatie gaat (bv. dus niet "Mijn vriend en ik zijn geïnteresseerd in uw huurwoning."). Vervolgens werd duidelijk gemaakt dat het om een homoseksuele of lesbische relatie (bij de testpersoon) dan wel een heteroseksuele relatie (bij de controlepersoon) gaat. Dat gebeurde door telkens beide voornamen van het koppel te vermelden: ofwel in het bericht zelf (bv. Ik en mijn

⁴ Carpusor, A., Loges, W. (2006). Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology*, 36, 934-952.

⁵ Ahmed, A., Andersson, L., Hammarstedt, M. (2008). Are lesbians discriminated against in the rental housing market? Evidence from a correspondence testing experiment. *Journal of Housing Economics*, 17, 234-238.

Lauster, N., Easterbrook, A. (2011). No room for new families? A field experiment measuring rental discrimination against same-sex couples and single parents. *Social Problems*, 58, 389-409.

Mazziotta, A., Zerr, M., Rohmann, A. (2015). The effects of multiple stigmas on discrimination in the German housing market. *Social Psychology*, 46, 325-334.

man Frederik) ofwel bij de ondertekening onderaan het bericht (bv. Groeten, Frederik en Bart). We gebruikten hierbij telkens duidelijk vrouwelijke en mannelijke namen (met andere woorden geen genderneutrale namen). Dit leverde drie combinaties op: twee vrouwelijke namen in het geval van een lesbische testpersoon, twee mannelijke namen in het geval van een homoseksuele testpersoon, en de combinatie van een vrouwelijke en mannelijke naam in het geval van de heteroseksuele controlepersoon. We matchten de berichten van de test- en controlepersoon steeds zodat het geslacht van de verzender dezelfde is. In het geval van een homoseksuele testpersoon werd het bericht verstuurd door een mannelijke controlepersoon (dus de man in de heteroseksuele relatie). In het geval van een lesbische testpersoon werd het bericht verstuurd door een vrouwelijke controlepersoon (dus de vrouw in de heteroseksuele relatie). Op die manier kunnen we een eventuele nadelige behandeling zeker toewijzen aan discriminatie op basis van seksuele geaardheid en niet aan genderdiscriminatie. De voornaam van de verzender werd duidelijk gemaakt uit zowel de ondertekening onderaan het bericht als uit het emailadres.

De dataverzameling is over verschillende fases heen verlopen. In de eerste fase stelden we op verschillende momenten tussen 1 oktober 2019 en 31 oktober 2020 een steekproefkader op van alle huuradvertenties op de website Immoweb en Zimmo voor woningen gelegen in Antwerpen. Immoweb en Zimmo zijn nog steeds de grootste digitale platformen in België van huuradvertenties. Uit deze steekproefkaders trokken we telkens at random een steekproef met huuradvertenties aangeboden door vastgoedmakelaars om met praktijktesten te testen. Bij vastgoedmakelaars die op eenzelfde dag meerdere huuradvertenties aanboden, kozen we at random slechts één advertentie per makelaar om te testen om de overlast voor hen te beperken en ook om detectie te voorkomen. Advertenties voor huurwoningen met een huurprijs van meer € 1500 per maand werden uit de steekproef verwijderd, eveneens advertenties voor servicewoningen en uitzonderlijk vastgoed. Het spreiden van de steekproeven doorheen de tijd heeft als voordeel dat eventuele periodieke fluctuaties in uitnodigingskansen worden opgevangen. Door de uitbraak van de Covid-19 pandemie en de daarmee gepaard gaande eerste lockdown konden we geen praktijktesten uitvoeren tussen 16 maart en 16 mei 2020. Fysieke plaatsbezoeken waren toen immers niet toegelaten door de overheid (voor meer uitleg hierover zie hoofdstuk 6). Bovendien hebben we gewacht met nieuwe testen tot september 2020 om de lokale huurwoningmarkt wat te laten afkoelen. Tabel 1 geeft een overzicht van het aantal gerealiseerde correspondentietesten tijdens deze nulmeting.

De tweede fase bestaat uit het uitvoeren van de correspondentietesten zelf. Hierbij reageerden we op de geselecteerde advertenties op Immoweb met twee of drie kandidaat-huurders die enkel verschillen op de onderzochte discriminatiegrond. Per week voerden we één testronde uit. Tussen de weken zorgden we voor variatie in de dag waarop de testen werden uitgevoerd alsook tussen de onderzochte discriminatiegronden.

In een derde fase werden de reacties van vastgoedmakelaars gedurende 10 dagen zowel telefonisch (voicemail en sms) als via e-mail bijgehouden. Op basis van deze reacties kunnen we nagaan in welke mate de testpersonen nadelig werden behandeld ten opzichte van de controlepersonen. We spreken van een ongelijke behandeling indien de testpersoon niet door de vastgoedmakelaar werd uitgenodigd voor een plaatsbezoek of simpelweg geen antwoord kreeg, maar de controlepersoon wel werd uitgenodigd (of omgekeerd).

Tabel 1. Overzicht van het aantal gepaarde correspondentietesten per discriminatiegrond en operationalisatie

Vergelijking per discriminatiegrond en operationalisatie	Aantal gepaarde correspondentietesten
Man met een Marokkaanse naam - Man met een Belgische naam	248
Vrouw met een Turkse naam - Vrouw met een Belgische naam	273
Man met een Roemeense naam - Man met een Belgische naam	328
Vrouw met een Roemeense naam - Vrouw met een Belgische naam	270
Man met een Congolese naam - Man met een Belgische naam	382
Vrouw met een Congolese naam - Vrouw met een Belgische naam	295
Man met een Turkse naam - Man met een Belgische naam	297
Vrouw met een Turkse naam - Vrouw met een Belgische naam	292
Rolstoelgebruiker - Geen rolstoelgebruiker	282
Persoon met een mentale beperking - Persoon zonder mentale beperking	327
Homoseksueel koppel - Heteroseksueel koppel	244
Lesbisch koppel - Heteroseksueel koppel	243
Totaal	3481

Bij gepaarde correspondentietesten zijn er steeds vier mogelijkheden: (a) de test- en controlepersonen werden allebei door de makelaar of verhuurder uitgenodigd om de woning te bezichtigen, (b) de controlepersoon werd uitgenodigd, maar de testpersoon niet (= negatieve discriminatie), (c) de testpersoon werd uitgenodigd en de controlepersoon niet (= positieve discriminatie), (d) de test- en controlepersonen werden allebei niet door de makelaar of verhuurder uitgenodigd. Om een volledig en genuanceerd beeld te krijgen van de discriminatie berekenen we per discriminatiegrond steeds drie uitkomsten:

1. De **uitnodigingskans voor de testpersoon**, berekend door het aantal panden waarvoor de testpersoon uitgenodigd werd te delen (a+c) door het totaal aantal geteste panden (a+b+c+d).

$$\text{Uitnodigingskans testpersoon} = \frac{a + c}{a + b + c + d}$$

2. De **uitnodigingskans voor de controlepersoon**, berekend door het aantal panden waarvoor de controlepersoon uitgenodigd (a+b) werd te delen door het totaal aantal geteste panden (a+b+c+d).

$$\text{Uitnodigingskans controlepersoon} = \frac{a + b}{a + b + c + d}$$

3. De **nettodiscriminatiegraad** van de testpersoon ten opzichte van de controlepersoon, berekend door de positieve discriminatie (c) van de negatieve discriminatie (b) af te trekken en te delen door het aantal panden waarvoor minstens één van de kandidaten uitgenodigd werd voor bezichtiging (a+b+c). De redenering hierachter is dat een toevallige ongelijke behandeling steeds mogelijk is (bv. een makelaar

vergeet een e-mail te beantwoorden), maar dat dit evenveel zou moeten voorkomen bij de test- als bij de controlepersoon. De grootte van dit 'toevallige' (random)-gedeelte wordt geschat met de positieve discriminatie (de situatie waarbij de controlepersoon wordt benadeeld). Vervolgens wordt deze 'toevallige' positieve discriminatie van de negatieve discriminatie afgetrokken. Op die manier krijgt men een netto graad van systematische discriminatie. De nettodiscriminatiegraad drukt het percentage uit waarin de testpersoon systematisch wordt benadeeld door makelaars of verhuurders ten opzichte van de controlepersoon, rekening houdend met een ongelijke behandeling op basis van toeval. In lijn met voorgaand internationaal onderzoek wordt met de situatie waarbij beide kandidaten geen antwoord kregen (d) geen rekening gehouden. De nettodiscriminatiegraad wordt als volgt berekend:

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

Bij de uitnodigingskansen gaan we steeds via binaire, multilevel regressieanalyses na in welke mate de uitnodigingskans van testpersonen systematisch lager (of hoger) ligt dan deze van controlepersonen, waarbij we controleren voor het aantal slaapkamers en de huurprijs van de geteste huurwoning. Om de leesbaarheid van het rapport te verhogen zetten we de methodologische details steeds in een voetnoot bij de resultaten. Ook de volledige tabellen met de resultaten van de regressieanalyses zetten we om die reden niet in het rapport. Deze zijn wel op te vragen bij de auteurs. Bij de nettodiscriminatiegraad gaan we na of deze significant afwijkt van nul. Dit doen we aan de hand van de McNemar toetsstatistiek.

In alle analyses doen we een significantietest die in een p-waarde resulteert. Deze p-waarde drukt de kans uit dat het verschil in uitnodigingskansen of dat de nettodiscriminatiegraad die we hebben berekend toevallig afwijkt van nul. Met andere woorden: stel dat er in werkelijkheid geen systematische discriminatie op de huurwoningmarkt plaatsvindt, hoe groot is dan de kans dat het verschil in uitnodigingskansen of de nettodiscriminatiegraad in onze steekproef te wijten is aan een toevallige overselectie van discriminerende makelaars? De p-waarde drukt op die manier uit hoeveel geloof we kunnen hechten aan de resultaten die we bekomen. Hoe dichter de p-waarde bij 0 ligt, hoe kleiner de kans dat het verschil in uitnodigingskansen of de nettodiscriminatiegraad toevallig afwijkt van nul en hoe groter de kans dat discriminatie daadwerkelijk voorkomt. In de sociale wetenschappen wordt meestal de 0,05-grens gehanteerd. Dat wil zeggen dat resultaten als significant worden beschouwd indien de kans dat ze te wijten zijn aan toeval kleiner is dan 5%. Wij hanteren hier dezelfde vuistregel en geven bij resultaten weer of de p-waarde lager is dan 0,05, 0,01 of 0,001. Omdat we vaak met kleine steekproeven werken, geven we ook de resultaten met een p-waarde lager dan 0,10, maar deze moeten voorzichtig worden geïnterpreteerd. Resultaten die niet significant zijn, worden ook zo weergegeven. Dit betekent dat de p-waarde dan groter dan 0,10 is.

Het berekende verschil in uitnodigingskansen en de berekende nettodiscriminatiegraad zijn om meerdere redenen een onderschatting van het voorkomen van discriminatie op de huurwoningmarkt in Antwerpen. Ten eerste hebben we steeds eerst de testpersonen contact laten opnemen met een makelaar en vervolgens met een aantal uur tussen de controlepersonen. Dit kan er bijvoorbeeld voor zorgen dat de makelaar nog net de tijd had om een testpersoon uit te nodigen (bv. voor een collectief bezoekenmoment), maar niet meer een controlepersoon. Deze situatie zou in onze data in 'positieve' discriminatie resulteren, terwijl in werkelijkheid de makelaar gewoon iedereen chronologisch uitnodigt (en dus niet discrimineert) of misschien zelfs enkel de controlepersoon zou uitnodigen moesten beide kandidaten op hetzelfde moment contact hebben opgenomen (en dus negatief zou discrimineren). De testpersoon heeft met andere woorden in onze methodologie een uitnodigingsvoordeel ten

opzichte van de controlepersoon. Ten tweede gingen we enkel na of er een ongelijke behandeling was bij het al dan niet kunnen krijgen van een plaatsbezoek om de woning te kunnen bezichtigen. Het is echter goed mogelijk dat er ook gediscrimineerd wordt tijdens of na het plaatsbezoek (bv. hoeveel uitleg krijgt een kandidaat of wie kan uiteindelijk de woning huren). Deze latere fases van het verhuurproces blijven buiten beeld in dit onderzoek.

3. Discriminatie op basis van etnische afkomst en gender

Dit deel behandelt de discriminatie op de Antwerpse huurwoningmarkt op basis van etnische afkomst en gender. We bespreken eerst de etnische discriminatie bij de mannen en vervolgens de etnische discriminatie bij de vrouwen. Bij de bespreking van de etnische discriminatie schetsen we steeds eerst het algemene beeld van de vier onderzochte minderheidsgroepen samen aan de hand van de gewogen nettodiscriminatiegraden en uitnodigingskansen. Daarna focussen we op de discriminatie van de vier minderheidsgroepen afzonderlijk. Tenslotte gaan we kort dieper in op de genderverschillen.

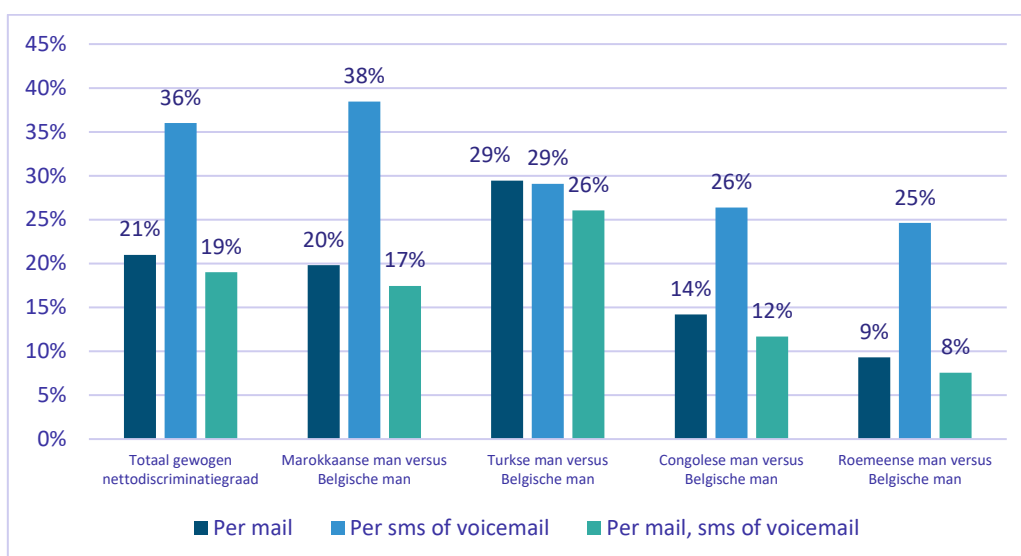
3.1. Etnische discriminatie bij mannen

Uit de resultaten blijkt dat mannen van niet-Belgische origine structureel worden gediscrimineerd door vastgoedmakelaars op de huurwoningmarkt in Antwerpen. Om de nettodiscriminatiegraad te berekenen worden de reacties van makelaars vergeleken tussen de test- en de controlepersoon. Dit hebben we voor zowel reacties via mail als via voicemail en sms gedaan. Indien er wordt gekeken naar alle mannen met een niet-Belgische naam (figuur 1), bedraagt de gewogen nettodiscriminatiegraad voor reacties via mail, sms en voicemail 19%. Dit resultaat is statistisch significant ($p < 0,001$) en betekent dat mannen met een niet-Belgische naam in 19% van de gevallen niet werden uitgenodigd voor een plaatsbezoek, terwijl de mannen met een Belgische naam wel werden uitgenodigd, rekening houdend met een toevallig ongelijke behandeling.

Er zijn echter opmerkelijke verschillen in etnische discriminatie tussen de vier onderzochte minderheidsgroepen. Mannen met een Turkse naam (26%) worden geconfronteerd met de hoogste nettodiscriminatiegraad, gevolgd door mannen met een Marokkaanse naam (17%) en mannen met een Congolese naam (12%). De mannen met een Roemeense naam ondervinden de laagste nettodiscriminatiegraad met 8%. Ook deze resultaten zijn statistisch significant ($p < 0,05$).

De nettodiscriminatiegraad ligt steeds lager indien de reacties via mail, sms en voicemail worden samengenomen. Dit komt doordat makelaars mogelijks niet reageerden via mail, maar enkel via sms of voicemail of omgekeerd. Indien dit eerste scenario het geval is, zal de nettodiscriminatiegraad met enkel oog voor reacties per mail hoger liggen dan de nettodiscriminatiegraad die rekening houdt met zowel reacties via mail als via sms en voicemail.

Figuur 1. Nettodiscriminatiegraden op basis van etniciteit voor mannen

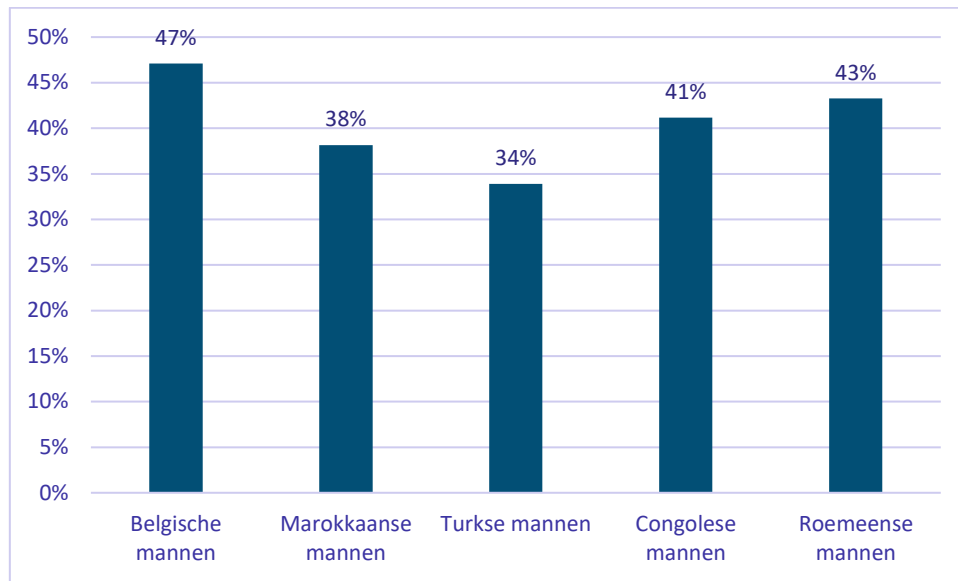


Een tweede indicator om etnische discriminatie bij mannen in kaart te brengen is de uitnodigingskans. Dit is het percentage van de gecontacteerde huuradvertenties waarin een kandidaat wordt uitgenodigd om de woning te bezoeken. Ook hier zijn er terug etnische verschillen tussen de minderheidsgroepen (zie figuur 2).⁶ De algemene uitnodigingskans per mail, sms of voicemail voor een plaatsbezoek bedraagt voor mannen met een Belgische naam 47%. De uitnodigingskansen per mail, sms of voicemail liggen telkens lager voor de mannen met een niet-Belgische naam.⁷ De uitnodigingskans voor mannen met een *Marokkaanse naam* bedraagt 38%. Dit is 9% minder dan voor mannen met een Belgische naam en deze waarde is statistisch significant ($p < 0,05$). Mannen met een *Turkse naam* hebben de laagste uitnodigingskans. Zij worden slechts in 34% van de gecontacteerde advertenties per mail, sms of voicemail uitgenodigd voor een plaatsbezoek. Ook dit resultaat is significant ($p < 0,001$) verschillend van de uitnodigingskans van mannen met een Belgische naam. Ook mannen met een *Congolese naam* hebben een lagere uitnodigingskans (41%) dan mannen met een Belgische naam. Dit verschil is randsignificant ($p = 0,053$). Het verschil in uitnodigingskansen tussen mannen met een *Roemeense naam* (43%) en mannen met een Belgische naam is niet statistisch significant ($p > 0,10$). Uit de multilevel analyses blijkt verder dat de etnische verschillen in de uitnodigingskansen niet significant veranderen naargelang de huurprijs noch naargelang het aantal slaapkamers die de woning bezit. De huurprijs en het aantal slaapkamers van de huurwoning hebben met andere woorden geen effect op de etnische discriminatie bij de mannen.

⁶ Omdat de uitnodigingskansen fluctueren tussen de testtrondes waarin de discriminatie van specifieke etnische groepen wordt getest, kan de gevonden uitnodigingskansen van iedere etnische minderheidsgroep niet zomaar vergeleken worden met de algemene uitnodigingskans van mannen met een Belgische naam over alle testtrondes heen. Daarom presenteren we in dit rapport de uitnodigingskans per etnische minderheidsgroep, waarbij de fluctuaties in uitnodigingskansen tussen testtrondes via weging worden uitgevlakt. Deze herweging bedraagt nooit meer dan 2% bij de mannen.

⁷ De verschillen in uitnodigingskansen worden berekend via binaire, logistische multilevel analyses waarbij de ongewogen data van de kandidaten (*level 1*) hiërarchisch zijn ingebed in de huuradvertenties (*level 2*). Er werd hierbij gecontroleerd voor huurprijs en aantal slaapkamers.

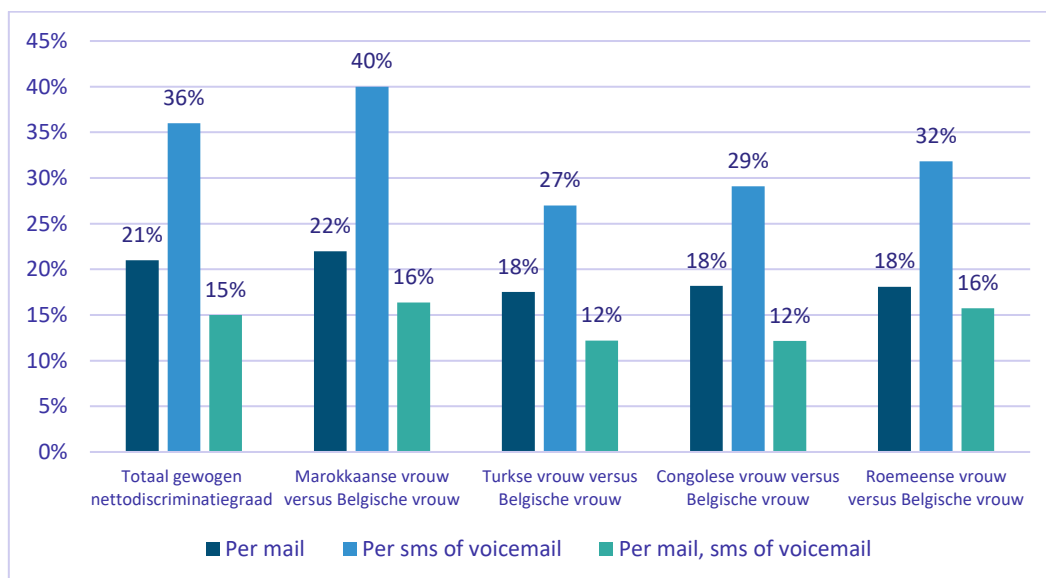
Figuur 2. Uitnodigingskansen per mail, sms of voicemail voor mannen naargelang etniciteit



3.2. Etnische discriminatie bij vrouwen

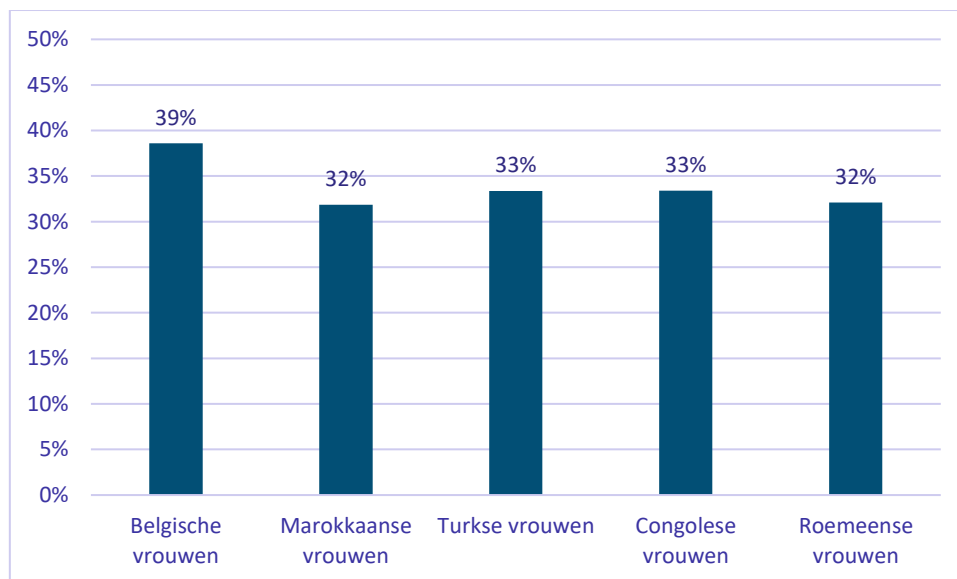
Figuur 3 geeft de nettodiscriminatiegraden weer voor vrouwen. Voor alle vrouwen met een niet-Belgische naam bedraagt de gewogen nettodiscriminatiegraad 15% wanneer we naar reacties per mail, sms of voicemail kijken. Dit resultaat is significant ($p < 0,001$) en betekent dat vrouwen met een niet-Belgische naam in 15% van de gevallen niet werden uitgenodigd voor een plaatsbezoek, maar de vrouwen met een Belgische naam wel, rekening houdend met een toevallig ongelijke behandeling. De hoogste nettodiscriminatiegraad wordt in gelijke mate teruggevonden bij de vrouwen met een Marokkaanse en Roemeense naam (beiden 16%). Vrouwen met een Turkse of Congolese naam volgen dit op met beiden 12%. Al deze resultaten zijn statistisch significant ($p < 0,001$).

Figuur 3. Nettodiscriminatiegraden op basis van etniciteit voor vrouwen



Figuur 4 geeft de uitnodigingskansen weer voor vrouwen opgesplitst naar etniciteit.⁸ De algemene uitnodigingskans per mail, sms of voicemail voor vrouwen met een Belgische naam is 39%. Dit betekent dat vrouwen met een Belgische naam in 39% van de gecontacteerde advertenties worden uitgenodigd voor een plaatsbezoek. Ook hier vinden we etnische verschillen in de uitnodigingskansen.⁹ Vrouwen met een *Marokkaanse* of *Roemeense naam* worden in 32% van de gevallen uitgenodigd. Het verschil met de Belgische uitnodigingsgraad is telkens (rand)significant (respectievelijk $p = 0,052$ en $p < 0,05$). Vrouwen met een Turkse of Congolese naam worden in 33% van de gecontacteerde advertenties uitgenodigd voor een plaatsbezoek. Het verschil met de uitnodigingsgraad van vrouwen met een Belgische naam (39%) is hier niet significant ($p > 0,10$). Bij de vrouwen met Turkse of Congolese naam stellen we vast dat de discriminatie varieert naargelang de huurprijs van de huurwoning: hoe lager de huurprijs, hoe groter de etnische verschillen in de uitnodigingskansen. Dit betekent dat de uitnodigingskansen van vrouwen met een Turkse of Congolese naam wel (rand)significant (respectievelijk $p = 0,049$ en $p = 0,091$) lager zijn dan de uitnodigingskansen van vrouwen met een Belgische naam bij de goedkoopste huurwoningen. Een soortgelijk effect van de huurprijs vinden we niet bij de vrouwen met een Marokkaanse of Roemeense naam.

Figuur 4. Uitnodigingskansen per mail, sms of voicemail voor vrouwen naargelang etniciteit



⁸ Ook hier vlakken we de fluctuaties in uitnodigingskansen tussen testrondes uit via weging. Deze herweging bedraagt nooit meer dan 5% bij de vrouwen.

⁹ De verschillen in uitnodigingskansen worden berekend via binaire, logistische multilevel analyses waarbij de ongewogen data van de kandidaten (*level 1*) hiërarchisch zijn ingebed in de huuradvertenties (*level 2*). Er werd hierbij gecontroleerd voor huurprijs en aantal slaapkamers.

3.3. Discriminatie op basis van gender

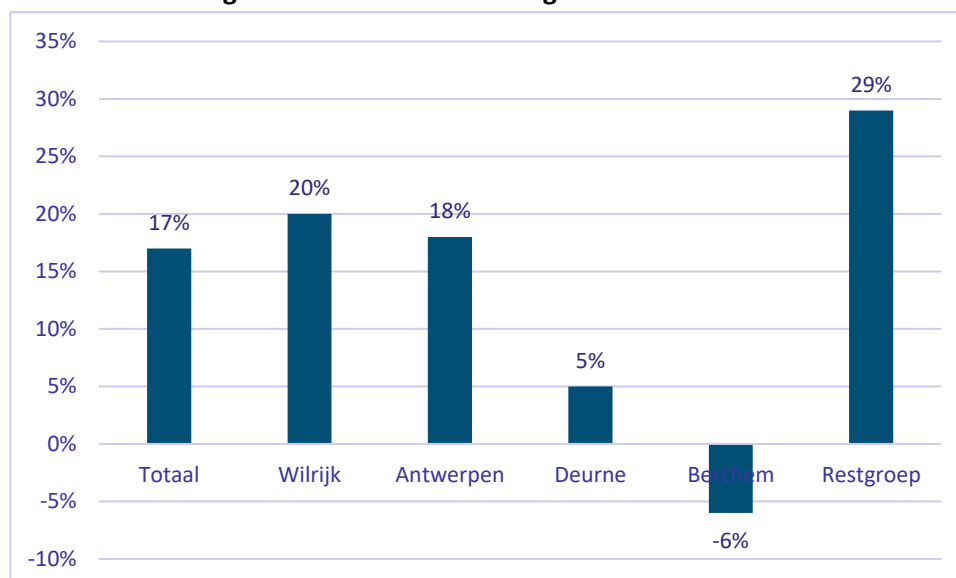
Naast etnische verschillen zijn er ook opvallende genderverschillen in de uitnodigingskansen per mail, sms of voicemail. Bij de kandidaten met een Belgische naam worden mannen significant meer uitgenodigd voor een plaatsbezoek dan vrouwen ($p < 0,01$). De Belgische mannen worden in 47% van de gecontacteerde advertenties uitgenodigd, terwijl dit maar in 39% van de gevallen is bij Belgische vrouwen. Ook bij kandidaten met een Congolese of Roemeense namen vinden we een dergelijk gendereffect terug, waarbij mannen vaker de huurwoning kunnen bezichtigen dan vrouwen (respectievelijk $p < 0,01$ en $p = 0,079$). Congolese en Roemeense mannen krijgen een plaatsbezoek in respectievelijk 41% en 43% van de gevallen, terwijl dit voor Congolese en Roemeense vrouwen slechts in 33% en 32% van de gecontacteerde advertenties het geval is. Er zijn echter geen significante genderverschillen bij de kandidaten met een Marokkaanse of Turkse naam. Marokkaanse en Turkse mannen worden uitgenodigd in respectievelijk 38% en 34% van de gecontacteerde advertenties, terwijl dit bij Marokkaanse en Turkse vrouwen in 32% en 33% van de gevallen is. Hoewel dit een genderverschil is van respectievelijk 6% en 1% zijn deze verschillen niet statistisch significant ($p > 0,10$).

3.4. Verschillen in etnische discriminatie tussen districten en buurten

3.4.1. Verschillen tussen postcodes in nettodiscriminatiegraden

Het niveau van discriminerend gedrag is afhankelijk van de context waarin discriminatie voorkomt. Dat betekent dat het varieert naargelang plaats en tijd. Om deze reden is het van belang het ruimtelijke aspect mee in kaart te brengen. Stad Antwerpen bestaat uit negen districten, die we kunnen beschouwen als aparte contexten waarin discriminerend gedrag plaatsvindt en wordt vormgegeven. In onze analyse hebben we slechts vier districten kunnen gebruiken, namelijk Wilrijk, Berchem, Antwerpen en Deurne. De overige districten (Borgerhout, Merksem, Ekeren, Hoboken en Berendrecht-Zandvliet-Lillo) hebben we samengevoegd in een restgroep. Dit hebben we gedaan wegens een tekort aan aantal correspondentietesten in deze districten. Om betrouwbare resultaten te kunnen weergeven, is het van belang minstens 100 observaties te hebben per district. Om dezelfde reden nemen we alle correspondentietesten voor etnische origine en gender samen. De meeste van de testen vonden plaats in district Antwerpen ($n = 1547$). In district Wilrijk, Berchem en Deurne werden respectievelijk 172, 162 en 203 testen uitgevoerd.

Figuur 5. Nettodiscriminatiegraden naar district



Over alle districten, etnische en gendergroepen heen, wordt er een significante gewogen nettodiscriminatiegraad vastgesteld van 17% ($p < 0,001$). Indien we elk district apart bekijken in figuur 5, heeft Wilrijk een gewogen nettodiscriminatiegraad van 20%. Deze waarde is statistisch significant ($p < 0,05$). Ook in district Antwerpen wordt er significante discriminatie vastgesteld ($p < 0,001$), met een gewogen nettodiscriminatiegraad van 18%. In district Deurne wordt er geen discriminatie vastgesteld: de gewogen nettodiscriminatiegraad bedraagt 5%, maar deze is niet statistisch significant ($p > 0,10$). In district Berchem is er geen sprake van significante discriminatie. Tot slot vinden we in de restgroep een gewogen nettodiscriminatiegraad van 29%. Deze waarde is significant ($p < 0,001$), maar we zijn niet staat de districten in deze restgroep onderling te onderscheiden. Bijgevolg is het mogelijk dat er één district is met een zeer hoge nettodiscriminatiegraad, terwijl er geen significante discriminatie is in andere districten. Anderzijds is het ook mogelijk dat er sprake is van significante discriminatie in al de districten in de restgroep.

Verdere analyses tonen aan dat er niet significant meer wordt gediscrimineerd in Wilrijk dan in Antwerpen ($p > 0,10$). Daarentegen wordt er wel significant meer gediscrimineerd in de restgroep dan in zowel Wilrijk als Antwerpen (respectievelijk $p < 0,05$ en $p < 0,001$). In deze twee districten wordt er eveneens meer gediscrimineerd dan in Deurne en Berchem, wat logisch is aangezien beiden geen significante nettodiscriminatiegraad hebben.

3.4.2. Verschillen tussen buurten in uitnodigingskansen

De hierboven vermelde districten kunnen verder worden opgedeeld in 297 statistische sectoren of buurten. In éénzelfde district kunnen er contextuele verschillen optreden naargelang de buurt. Districten zijn, met andere woorden, niet homogeen op vlak van etnische en sociaaleconomische compositie. In dit deel gaan we na of deze elementen een invloed hebben op de uitnodigingskansen van personen met een Belgische en niet-Belgische naam. Met behulp van de databank 'Antwerpen in Cijfers' hebben we buurtinformatie kunnen terugvinden over 172 van de 297 statistische sectoren.¹⁰

¹⁰ <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank/>

Op het niveau van de buurten hebben we gecontroleerd voor de etnische compositie enerzijds en voor de sociaaleconomische compositie anderzijds. Wat de etnische compositie betreft, kijken we naar het percentage etnische minderheden in de buurt. Hiertoe behoren individuen waarvan één van de ouders een niet-Belgische nationaliteit heeft en/of individuen die zelf als eerste of huidige nationaliteit niet Belg zijn. Met andere woorden, wanneer een individu 'niet Belg' antwoord op één van deze drie elementen, werd de persoon als een etnische minderheid beschouwd.

Wat de sociaaleconomische compositie van een buurt betreft, houden we rekening met drie variabelen: (1) de kansarmoede-index, (2) het percentage sociale woningen in de buurt en (3) het fiscaal inkomen van de buurt. De kansarmoede-index geeft een waarde weer tussen 0 en 10 voor elke buurt, waarbij 10 wijst op de hoogste graad van kansarmoede en 0 op de afwezigheid van kansarmoede. Het percentage sociale woningen wordt berekend door het aantal sociale huur- en koopwoningen in een buurt te delen door het aantal huishoudens in die buurt. De variabele fiscaal inkomen ten slotte geeft het gemiddelde netto belastbaar inkomen weer per belastingplichtige van een buurt. Al de variabelen op buurtniveau werden opgenomen in de binaire multilevel analyses.

Wanneer we controleren voor de etnische compositie van een buurt, wordt het verschil in uitnodigingskansen tussen mannen met en zonder een Belgische naam kleiner. De uitnodigingskansen voor mannen met een niet-Belgische naam ligt 30,1% lager dan voor mannen met een Belgische naam (i.t.t. 35,2% zonder controle voor de etnische compositie). De uitnodigingskans voor vrouwen in vergelijking met mannen is daarentegen zo goed als onveranderd. Hiernaast stijgt de uitnodigingskans voor mannen met een niet-Belgische naam naargelang er een hoger percentage mensen met een etnische achtergrond in de buurt aanwezig is. Met andere woorden is er minder discriminatie in de eerste fase van het huurproces in buurten met reeds een hoger percentage etnische minderheden.

Deze bevinding kan duiden op een praktijk die 'steering' wordt genoemd: etnische minderheden krijgen voornamelijk plaatsbezoeken en/of informatie over woningen die gesitueerd zijn in buurten met veel etnische minderheden.¹¹ Er zijn minstens twee verklaringen voor deze praktijk. Enerzijds kan het liggen aan overtuigingen van vastgoedmakelaars zelf omtrent in welke buurt zij denken dat bepaalde personen het beste passen. Anderzijds kan steering op gang worden gebracht door klanten van de vastgoedmakelaars die duidelijk maken welke profielen ze al dan niet willen als burens (*customer-based prejudice*).¹² Als vastgoedmakelaars hier rekening mee houden, kan dit zorgen voor steering. Op lange termijn kan deze praktijk leiden tot hogere mate van etnisch residentiële segregatie.

Om het effect van de sociaaleconomische compositie van de buurten op de uitnodigingskansen waar te nemen, controleren we voor elke variabele apart. De kansarmoede-index heeft geen invloed op de uitnodigingskansen en dit noch voor kandidaat met een Belgische naam noch voor kandidaten met een niet-Belgische naam. Hieruit volgt dat de kansarmoede-index geen invloed heeft op de discriminatie in de eerste fase van het huurproces.

Het percentage sociale woningen daarentegen heeft wel een invloed. De uitnodigingskans voor mannen met een niet-Belgische naam is 33,9% lager dan voor mannen met een Belgische naam (i.t.t. 35,2% wanneer we geen rekening houden met buurtvariabelen). Per stijging van één eenheid in het percentage sociale woningen in de

¹¹ Galster, G. & Godfrey, E. (2003). By words and Deeds: Racial Steering by Real Estate Agents in the U.S. in 2000. *Journal of the American Planning Association*, 71(3), 251-268.

¹² Ross, S.L. & Turner, M.A. (2005). Housing Discrimination in Metropolitan America: Explaining Changes between 1989 and 2000. *Social Problems*, 52(2), 152-180.

buurt, stijgt de uitnodigingskans relatief met 10,9%. Met andere woorden is er over het algemeen een hogere uitnodigingskans in buurten met meer sociale woningen dan in buurten zonder sociale woningen. Daarnaast zien we dat de uitnodigingskans voor mannen met een niet-Belgische naam stijgt naargelang het percentage sociale woningen aanwezig in de buurt. Bijgevolg is er sprake van minder discriminatie in buurten met meer sociale woningen.

Een mogelijke uitleg hiervoor is statistische discriminatie: bij een tekort aan informatie worden personen die behoren tot een bepaalde etnische groep beoordeeld op basis van karakteristieken die aan deze groep worden toegeschreven (stereotypen).¹³ Zo bestaan er stereotypen dat bepaalde etnische minderheidsgroepen een lager of instabiel inkomen hebben wat de mogelijkheid tot het betalen van de huur beïnvloedt. Buurten die worden gekenmerkt door een hoog percentage sociale woningen kunnen door makelaars worden beschouwd als goedkopere buurten op vlak van huurprijs. Hieruit volgt dat makelaars mogelijk minder discrimineren tegenover etnische minderheden in goedkopere buurten en meer in dure buurten, doordat ze ervan uitgaan dat de huurprijs in de dure buurten te hoog ligt en moeilijker betaalbaar is voor etnische minderheden.

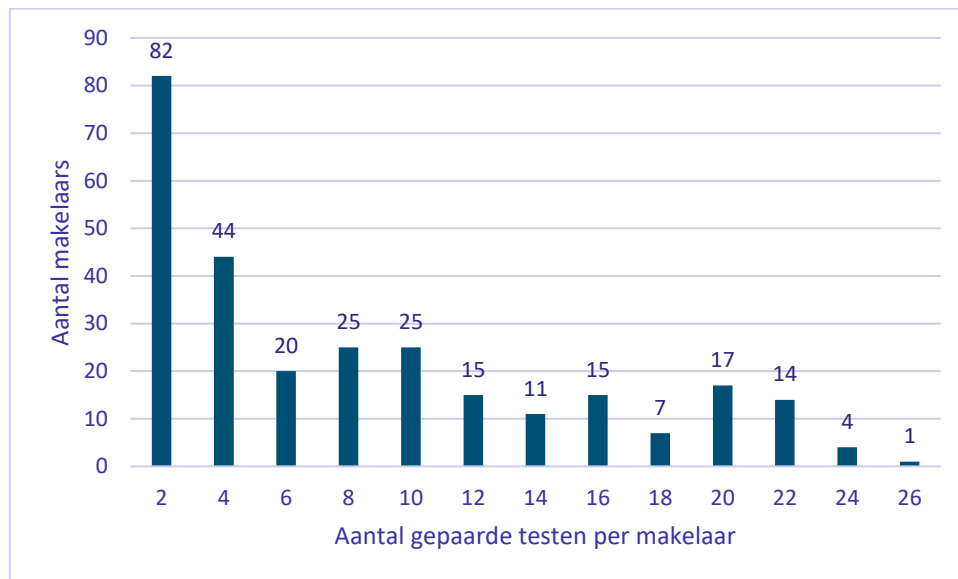
Als laatste hebben we eveneens gecontroleerd voor het fiscaal inkomen van een buurt. De uitnodigingskans voor mannen met een niet-Belgische naam is, na controle voor deze variabele, 44,6% lager dan voor mannen met een Belgische naam (i.t.t. 35,2% wanneer we geen rekening houden met buurtvariabelen). Hoe hoger het fiscaal inkomen van een buurt, hoe lager de uitnodigingskans voor mannen met een niet-Belgische naam. Hieruit kunnen we afleiden dat er meer discriminatie is in de eerste fase van het huurproces in buurten met een hoog fiscaal inkomen. Aangezien een hoog fiscaal inkomen een indicator is voor een rijke buurt, kan ook deze bevinding worden teruggekoppeld aan de hierboven uitgelegde statistische discriminatie. Concluderend stellen we dat de etnische en sociaaleconomische compositie van een buurt relevante verschillen aan het licht brengt in de etnische verschillen in uitnodigingskansen om een woning al dan niet te bezichtigen.

3.5. Verschillen in etnische discriminatie tussen makelaars

Tussen september 2019 en oktober 2020 werden in totaal 280 vastgoedmakelaars in Antwerpen getest in welke mate ze discrimineren op basis van etnische afkomst. De dataverzameling voor etnische discriminatie gebeurde gespreid over 13 testrondes. Per testronde werd een makelaar slechts voor één huurwoning getest, maar dezelfde makelaar kon wel over de verschillende testrondes heen meerdere keren worden getest. Voor etnische discriminatie werden de makelaars per testronde steeds door drie kandidaat-huurders gecontacteerd met de vraag om de woning te bezoeken: twee kandidaten met een niet-Belgisch klinkende naam en één kandidaat met een Belgisch klinkende naam. Op die manier werden er per testronde steeds twee gepaarde correspondentietesten uitgevoerd. De kandidaat met een Belgische naam kan immers steeds met twee kandidaten met een niet-Belgische naam worden vergeleken. Dit alles samen betekent dat iedere vastgoedmakelaar minstens met twee gepaarde testen en maximaal met 26 gepaarde testen is getest. Figuur 6 biedt een overzicht van hoeveel keer een makelaar is getest geweest op etnische discriminatie tijdens de dataverzameling. De figuur dient als volgt te worden gelezen: 82 makelaars werden 2 keer getest, 44 makelaars 4 keer getest, 20 makelaars 6 getest enz.

¹³ Ahmed, A.M. & Hammarstedt, M. (2008). Discrimination in the rental housing market: a field experiment on the Internet. *Journal of Urban Economics*, 64, 362-372.

Figuur 6. Aantal gepaarde correspondentietesten per makelaar



Het aantal gepaarde testen per makelaar kan als een indicator worden beschouwd van hoe actief de makelaar is op de huurwoningmarkt van Antwerpen. Makelaars met veel huuradvertenties zullen immers vaker worden getest dan makelaars met weinig advertenties. Uit de multilevel analyses op de gewogen data blijkt dat deze indicator een significant positief effect heeft op de uitnodigingskansen van kandidaten met een niet-Belgische naam ($p < 0,05$), maar niet op de kandidaten met een Belgische naam ($p = 0,414$).¹⁴ Dit betekent dat makelaars die actiever zijn op de Antwerpse huurwoningmarkt minder discrimineren tegen etnische minderheden dan makelaars die minder actief zijn op de Antwerpse huurwoningmarkt. Voor de uitnodigingskansen van kandidaten met een Belgische naam maakt het niet uit hoe actief de makelaar is.

Er zijn meerdere verklaringen mogelijk voor dit patroon. Een eerste verklaring is dat het makelaars die actiever zijn in Antwerpen minder moeite kost om een plaatsbezoek te organiseren dan makelaars die minder actief zijn, met hogere uitnodigingskansen voor etnische minderheden tot gevolg. Een tweede verklaring is dat actievere makelaars meer affiniteit hebben met de etnische diversiteit in Antwerpen met minder vooroordelen en discriminatie tot gevolg. Deze verklaring zou in lijn zijn met de interetnische contacttheorie die stelt dat contacten tussen etnische groepen onder bepaalde voorwaarden kunnen leiden tot minder vooroordelen en discriminatie.¹⁵

Niet alle makelaars discrimineren echter in dezelfde mate tegen etnische minderheden. Sommige makelaars discrimineren consequent, terwijl anderen nooit of alleen sporadisch discrimineren. Het is methodologisch echter uitdagend om op het niveau van een individuele makelaar hierover betrouwbare uitspraken te doen omdat men

¹⁴ Binaire logistische multilevel analyses op de uitnodigingskansen waarbij de gewogen data van de kandidaten (*level 1*: $n = 3588$) hiërarchisch zijn ingebed in de huuradvertenties (*level 2*: $n = 904$) en vastgoedmakelaars (*level 3*: $n = 280$). Er werd hierbij gecontroleerd voor de huurprijs en het aantal slaapkamers van de huurwoning. Gedetailleerde resultaten zijn beschikbaar op aanvraag.

¹⁵ Allport, G. (1954). *The nature of prejudice*. Reading, MA: Addison-Wesley.
Pettigrew, T. (1998). Intergroup contact theory. *Annual Review of Psychology*, 49, 65-85.

meerdere correspondentietesten nodig heeft om een toevallig ongelijke behandeling te kunnen onderscheiden van een significant patroon van discriminatie. Uit een voorgaande methodologische simulatie blijkt dat we met minimaal tien gepaarde correspondentietesten per makelaar betrouwbare uitspraken kunnen doen op het individuele niveau van een makelaar.¹⁶ Dit aantal is echter afhankelijk van drie factoren: 1) Hoe consequent discrimineert de makelaar tegen etnische minderheden? (hoe consequenter, hoe minder testen er nodig zijn per makelaar); 2) Hoe hoog is de non-respons waarbij geen enkele kandidaat wordt uitgenodigd voor een plaatsbezoek? (hoe hoger de non-respons, hoe meer testen er nodig zijn per makelaar); en 3) Met hoeveel zekerheid wil men een uitspraak doen over het discriminerende gedrag van een makelaar? (hoe meer zekerheid, hoe meer testen er nodig zijn per makelaar).

Deze laatste factor kan ook statistisch worden vertaald in het significantieniveau, uitgedrukt als de McNemar mid p-waarde bij kleine gepaarde steekproeven.¹⁷ Hoe kleiner de p-waarde, hoe sterker het statistische bewijs dat een makelaar consequent discrimineert tegen etnische minderheden. In de statistiek worden p-waarden kleiner dan 0,01 als zeer significant beschouwd, kleiner dan 0,05 als significant en kleiner dan 0,10 als randsignificant. Rekening houdend met de kleine steekproefomvang per makelaar (tussen 10 en 26 testen) en het feit dat we tweezijdig (en niet éézijdig) testen beschouwen we al deze significantieniveaus als een sterk bewijs dat een makelaar consequent discrimineert. McNemar mid p-waarden van 0,10 tot en met 0,25 beschouwen we als een bewijs dat de makelaar slechts af en toe discrimineert tegen etnische minderheden, maar niet consequent.

Uit figuur 6 blijkt dat we tijdens de dataverzameling bij 109 van de 280 geteste makelaars (= 39%) minimaal tien gepaarde correspondentietesten hebben uitgevoerd. De gewogen nettodiscriminatiegraad van mannen en vrouwen samen bij deze 109 geteste makelaars is 14% en deze ligt wat lager dan de gewogen nettodiscriminatiegraad van 17% (mannen en vrouwen samen) bij alle 280 geteste makelaars. Dit is logisch aangezien makelaars die actiever zijn op de Antwerpse huurwoningmarkt wat minder discrimineren tegen etnische minderheden dan minder actieve makelaars. We kunnen deze 109 makelaars op basis van hun non-respons niveau (factor 2) en de Mc Nemar mid-p waarde (factor 3) in vijf groepen onderverdelen met betrekking tot hun discriminerend gedrag (zie tabel 2).

Een eerste groep van makelaars discrimineert consequent tegen etnische minderheden. Het gaat hier om 12 van de 109 makelaars (= 11%). Deze groep van makelaars nodigt relatief vaak kandidaten met een Belgische naam uit en zelden tot nooit kandidaten met een niet-Belgische naam. Bij zes makelaars is de mid-p waarde kleiner dan 0,01, bij drie makelaars tussen 0,01 en 0,05 en bij nog eens drie makelaars tussen 0,05 en 0,10. Bij deze groep van makelaars bedraagt de gewogen nettodiscriminatiegraad 68% ($p < 0,001$). Zonder deze groep van makelaars zou de gewogen nettodiscriminatiegraad nog maar 5% ($p < 0,01$) bedragen. Deze kleine groep van consequent discriminerende makelaars draagt met andere woorden aanzienlijk bij tot de discriminatie van etnische minderheden op de Antwerpse huurwoningmarkt.

Een tweede groep van makelaars discrimineert af en toe tegen etnische minderheden. Deze groep telt 16 van de 109 makelaars (=15%). De makelaars van deze groep nodigen ook relatief vaak kandidaten met een Belgische

¹⁶ Verhaeghe, P.P. & Van der Bracht, K. (2020). How many correspondence tests are enough to detect discrimination among single agents? A longitudinal study on the Belgian real estate market. *GLO Discussion Paper, 678*, Global Labor Organization (GLO), Essen.

¹⁷ Lancaster, H. (1961). Significance tests in discrete distributions. *Journal of the American Statistical Association*, 56, 223-234.

Fagerland, M., Lydersen, S., Laake, P. (2013). The McNemar test for binary matched-pairs data: mid-p and asymptotic are better than exact conditional. *BMC Medical Research Methodology*, 13, 1-8.

naam uit en slechts af en toe kandidaten met een niet-Belgische naam. Bij zes makelaars bedraagt de mid-p waarde 0,125 en bij tien makelaars is deze 0,250. De gewogen nettodiscriminatiegraad van deze groep van 16 makelaars is 32% ($p < 0,001$). Er kunnen meerdere redenen zijn waarom een makelaar af en toe discrimineert en niet consequent. Een eerste verklaring is dat de makelaar enkel discrimineert op vraag van de klant en niet alle klanten een dergelijke discriminerende vraag stelt. Een andere verklaring is dat de makelaar enkel discrimineert voor aantrekkelijke panden en de etnische minderheden wel worden uitgenodigd voor minder aantrekkelijk panden. Een derde mogelijke reden is dat de makelaar enkel tegen bepaalde, maar niet tegen alle etnische minderheidsgroepen discrimineert (bv. enkel tegen kandidaten van Marokkaanse, Turkse of Congolese afkomst, maar niet tegen kandidaten van Roemeense afkomst). Een combinatie van deze redenen is natuurlijk ook mogelijk.

Deze eerste twee groepen van makelaars vertegenwoordigen samen ruim een kwart van de makelaars die erg actief zijn op de Antwerpse huurwoningmarkt. Zonder deze twee groepen van samen 28 makelaars zou de gewogen nettodiscriminatiegraad -1% en niet langer significant zijn. Een effectief antidiscriminatiebeleid zou zich dus in de eerste plaats op deze twee groepen moeten richten.

Een derde groep van 48 makelaars (= 44%) discrimineert zelden tot nooit tegen etnische minderheden in de eerste fase van het verhuurproces. De uitnodigingskansen zijn voor kandidaten met een Belgische naam en kandidaten met een niet-Belgische naam quasi dezelfde. Deze uitnodigingskansen variëren wel sterk tussen de makelaars, gaande van 22% tot 100%. Met uitzondering van één makelaar met een mid-p waarde van 0,289, zijn de McNemar mid-p waarden steeds 0,50 of hoger. De gewogen nettodiscriminatiegraad van deze makelaars is 2% en niet significant.

Een vierde groep van 6 van de 109 makelaars (= 5%) vertoont een licht tot consequent patroon van positieve discriminatie, waarbij de kandidaat met een niet-Belgische naam vaker wordt uitgenodigd voor een plaatsbezoek dan de kandidaat met een Belgische naam. In deze eerste fase van het verhuurproces is deze positieve discriminatie ook onaanvaardbaar. Het gaat hierbij om één makelaar die consequent discrimineert tegen kandidaten met een Belgische naam, met een mid-p waarde van 0,031 en om vijf makelaars slechts af en toe discrimineren tegen kandidaten met een Belgische naam, met mid-p waarden van tussen 0,10 en 0,25. Deze vierde groep is dus het equivalent van groepen 1 en 2 samen. De gewogen nettodiscriminatiegraad van deze groep makelaars is -21% ($p < 0,001$). We vonden hierbij geen noemenswaardige verschillen tussen etnische minderheidsgroepen. Met uitzondering van één contactpersoon hebben al deze makelaars een Belgisch klinkende naam.

Een laatste groep van 27 makelaars (= 25%) nodigde praktisch niemand uit voor een plaatsbezoek tijdens de dataverzameling, noch de kandidaten met een Belgische naam, noch de kandidaten met een niet-Belgische naam. Bij deze groep is het quasi onmogelijk om een plaatsbezoek te krijgen wanneer men de makelaar via een bericht op de immosite contacteert, met een zeer hoge non-respons tot gevolg. Hier dient men dus te bellen of bij het vastgoedkantoor langs te gaan om een afspraak te kunnen maken. Een andere mogelijkheid is dat men enkel een afspraak kan maken rechtstreeks op de website van de makelaar. Van deze groep makelaars weten we dus simpelweg niet of ze discrimineren. Het is goed mogelijk dat ze ook discrimineren over de telefoon, maar evengoed ook niet. In kolom 4 van tabel 2 hebben we daarom de relatieve percentages ook berekend zonder deze vijfde groep van makelaars. Het relatieve aandeel van de eerste vier groepen stijgt zo naar respectievelijk 15%, 20%, 59% en 7%.

Tabel 2. Onderverdeling van de makelaars op de Antwerpse huurwoningmarkt op basis van hun discriminerend gedrag

	<i>Analyses bij 109 makelaars die minstens 10 keer getest zijn geweest</i>			<i>Simulatie naar alle 280 makelaars</i>		
	Aantal	Perc.	Perc.	Aantal	Perc.	Perc.
Groep 1. Consequent discriminerend makelaars	12	11%	15%	38	14%	18%
Groep 2. Af en toe discriminerende makelaars	16	15%	20%	50	18%	23%
Groep 3. Niet-discriminerende makelaars	48	44%	59%	114	41%	53%
Groep 4. Positief discriminerende makelaars	6	5%	7%	14	5%	6%
Groep 5. Niet-reagerende makelaars	27	25%	/	64	23%	/
Totaal	109	100%	100%	280	100%	100%

Naast de 109 makelaars die minstens 10 keer zijn getest, zijn er ook nog 171 makelaars die 9 of minder keer zijn getest. Van deze 171 makelaars hebben we te weinig data om uit te maken tot welke van bovenstaande vijf groepen ze behoren. Maar aangezien de gewogen nettodiscriminatiegraad van deze 171 makelaars hoger ligt dan deze van de 109 makelaars, vermoeden we dat het aandeel van groep 1 (consequent discriminerende makelaars) en groep 2 (af en toe discriminerende makelaars) ook wat hoger zal liggen bij deze 171 makelaars. Tegelijkertijd zullen groepen 3, 4 en 5 waarschijnlijk relatief wat kleiner zijn in de volledige onderzoekspopulatie van makelaars. Rekening houdend met deze discriminatiepatronen kunnen we de aantallen per groep simuleren naar de volledige steekproef van 280 vastgoedmakelaars op de Antwerpse huurwoningmarkt (kolom 5 in tabel 2).¹⁸ Het relatieve aandeel van iedere groep is ook hier afhankelijk van of men al dan niet groep 5 meeneemt in de berekening. We hebben van de makelaars in groep 5 te weinig informatie om na te gaan in welke mate ze discrimineren. Daarom berekenen we het relatieve percentage van de groepen in kolom 6 en 7 met en zonder groep 5.

Wanneer we er van uit gaan dat de vijfde groep hetzelfde discriminerende patroon vertoont als de makelaars waarover we wel voldoende informatie hebben, dan kunnen we de laatste kolom in tabel 2 volgen. Dit betekent dat 18% van de makelaars consequent discrimineert tegen etnische minderheden (groep 1), 23% van de makelaars af en toe discrimineert (groep 2), 53% van de makelaars niet discrimineert (groep 3) en 6% van de makelaars positief discrimineert (groep 4).

¹⁸ Dit gaat om een eerste ruwe simulatie van de vijf groepen in de volledige steekproef. De aantallen en percentages in deze simulatie zijn dan ook eerder indicaties van de grootte van de groepen. Voor groepen 1 en 2 hebben we volgende wegingsfactoren gebruikt: 2,56881 (=280/109) vermenigvuldigd met 1,21429 (17/14). Voor groepen 3, 4 en 5 hebben we volgende wegingsfactoren gebruikt: 2,56881 (=280/109) vermenigvuldigd met 0,92593 (17/18,36).

4. Discriminatie op basis van handicap

4.1. Discriminatie op basis van fysieke handicap

Discriminatie op basis van fysieke handicap werd gemeten aan de hand van 282 correspondentietesten waarbij de testpersoon een rolstoelgebruiker was en vroeg of het mogelijk was om - indien nodig - op eigen kosten “redelijke aanpassingen” aan de woning te maken. In het bericht naar de makelaar werden ook een aantal mogelijke aanpassingen als voorbeeld gesuggereerd, zoals het installeren van een traplift, het verbreden van een deur of het verlagen van schakelaars. Een redelijke aanpassing is een juridisch concept dat zowel in de federale als Vlaamse antidiscriminatiewetgeving is verankerd.¹⁹ Unia omschrijft een redelijke aanpassing als “een concrete maatregel die de negatieve invloed van een onaangepaste omgeving op de deelname aan het maatschappelijke leven voor een persoon met een handicap zoveel mogelijk neutraliseert.”²⁰ Op zich mag een vastgoedmakelaar een vraag om redelijke aanpassing niet weigeren, zolang deze vraag ‘redelijk’ is. Om de vraag voor redelijke aanpassingen zo redelijk mogelijk te maken, hebben we enkel correspondentietesten uitgevoerd bij huurwoningen op het gelijkvloers of in gebouwen waar er een lift aanwezig is. Voor deze twee criteria baseerden we ons op de omschrijving van de huurwoning in de huuradvertentie op Immoweb of Zimmo.

Uit de correspondentietesten bleek dat rolstoelgebruikers systematisch door vastgoedmakelaars worden gediscrimineerd op de huurwoningmarkt in Antwerpen. Wanneer we rekening houden met reacties per mail, sms of voicemail bedraagt de nettodiscriminatiegraad 36% ($p < 0,001$) (zie figuur 7). Dit betekent dat in 36% van de gevallen een rolstoelgebruiker niet wordt uitgenodigd voor een plaatsbezoek, maar een persoon zonder fysieke handicap wel (rekening houdend met een toevallige ongelijke behandeling). Deze nettodiscriminatiegraad kunnen we opsplitsen naar deze van enkel reacties per mail (39%) en deze van enkel reacties per sms of voicemail (66%). Beiden zijn eveneens significant ($p < 0,001$). Net zoals bij de andere discriminatiegronden zien we dat er meer wordt gediscrimineerd per sms of voicemail dan per mail.

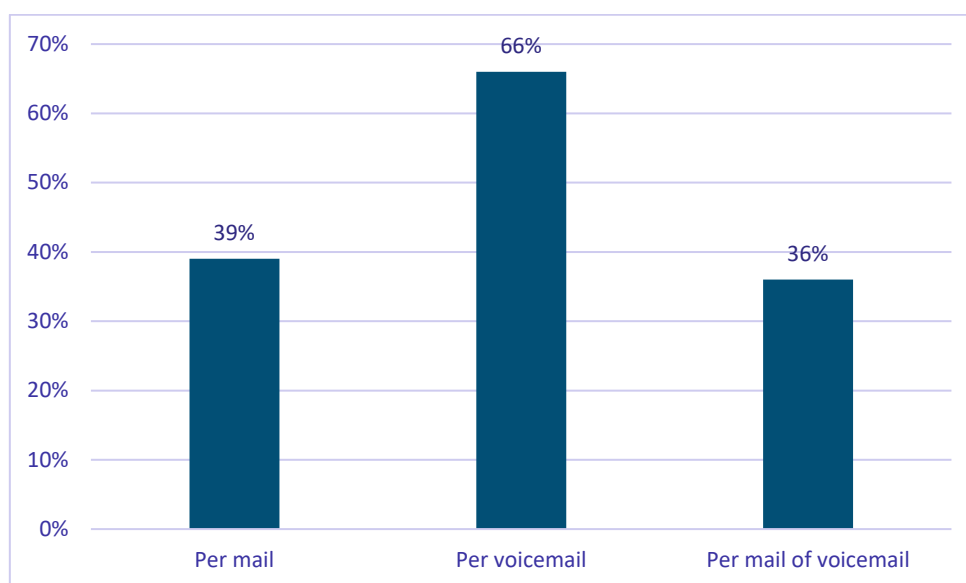
Deze nettodiscriminatiegraden resulteren ook in veel lagere uitnodigingskansen voor rolstoelgebruikers (figuur 8).²¹ Als we kijken naar zowel mails als sms en voicemails heeft een persoon zonder fysieke handicap 43% kans om uitgenodigd te worden voor een plaatsbezoek, terwijl dat voor een rolstoelgebruiker slechts 26% is. Voor mails en sms of voicemails apart is de uitnodigingskans voor een persoon met een fysieke handicap respectievelijk 22% en 4%, voor een persoon zonder fysieke handicap is dat 38% en 14%. Deze resultaten zijn statistisch significant ($p < 0,001$). De huurprijs en het aantal slaapkamers van de huurwoning hebben geen significante invloed op deze uitnodigingskansen.

¹⁹ De antidiscriminatiewetgeving van 10 mei 2007 en het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid. De federale overheid, de gewesten en de gemeenschappen hebben verder ook een Protocol betreffende het begrip redelijke aanpassingen goedgekeurd.

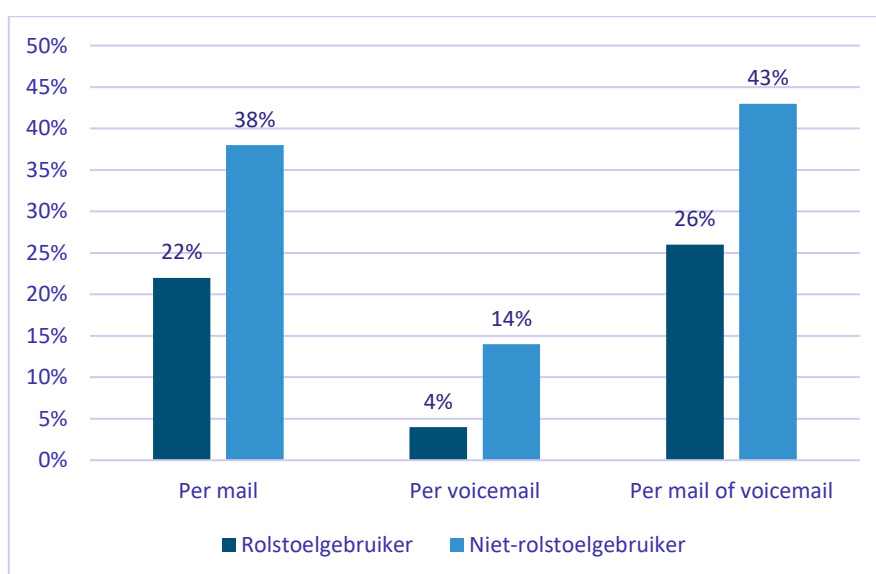
²⁰ Brochure van Unia: “Redelijke aanpassingen voor personen met een handicap in de huisvesting. Praktische tips voor eigenaars van woningen.”

²¹ De verschillen in uitnodigingskansen worden berekend via binaire, logistische multilevel analyses waarbij de data van de kandidaten (level 1) hiërarchisch zijn ingebed in de huuradvertenties (level 2). Er werd hierbij gecontroleerd voor huurprijs en aantal slaapkamers.

Figuur 7. Nettodiscriminatiegraden op basis van fysieke handicap



Figuur 8. Uitnodigingskansen voor rolstoelgebruikers en niet rolstoelgebruikers



Bovenstaande resultaten hebben betrekking op het al dan niet de huurwoning kunnen bezichtigen als rolstoelgebruiker. Bij deze testen is het echter belangrijk om dieper in te gaan op de reacties van vastgoedmakelaars. Hun reacties moeten immers ook bekeken worden in relatie tot de vraag van de rolstoelgebruiker om indien mogelijk een redelijke aanpassing te mogen uitvoeren. Hoewel we enkel testen hebben uitgevoerd bij huurwoningen op het gelijkvloers of in gebouwen met een lift en de aanpassing op kosten van de huurder zou worden uitgevoerd, blijft het voor discussie vatbaar welke aanpassing redelijk is en welke niet. Hieronder analyseren we daarom de reacties van de makelaars op een meer kwalitatieve manier. We onderscheiden hierbij vijf types van reacties.

Een eerste type zijn de reacties waarbij de **rolstoelgebruiker wordt uitgenodigd** om de woning te bezichtigen en zo zelf in te schatten of de woning al dan niet toegankelijk is of toegankelijk kan worden gemaakt op een redelijke manier. In bepaalde gevallen ging deze uitnodiging reeds gepaard met een negatieve inschatting van de makelaar zelf, wat ontmoedigd werkt. Voorbeelden hiervan zijn:

“Nu ik denk niet dat de lift van het gebouw u daar een mogelijkheid voor biedt. Om het te testen kan u van mij gerust komen kijken.”

“Helaas is het appartement niet rolstoelvriendelijk en dat begint eigenlijk al bij de inkomhal waar je al enkele trappen moet overwinnen. Als u het toch wenst te bezichtigen bent u alvast welkom op maandag aanstaande om 10:30.”

Soms gaf de makelaar ook aan dat hij het zelf moeilijk kan inschatten en nodigde daarom de kandidaat uit:

“Het betreft een gelijkvloers appartement dus in die zin lijkt het me wel geschikt. Maar daarnaast hebben de deuren de gewone standaardmaten en de hal is nogal klein. Het is moeilijk te zeggen vind ik. Uiteraard mag u altijd zelf een kijkje nemen.”

In andere gevallen werd door de makelaar actief meegedacht met de rolstoelgebruiker om de huurwoning meer toegankelijk te maken. Bijvoorbeeld:

“Hierbij contacteer ik u aangaande uw interesse in de onderstaande woning. In deze woning zijn er een aantal trappen in de hal. Dit zou eventueel wel verholpen kunnen worden door het leggen van een plank of dergelijke. Indien u graag eens ter plaatse zou willen komen verneem ik het graag van u.”

In een tweede type van reacties werden een aantal **concrete praktische vragen** aan de rolstoelgebruiker gesteld, maar werd hij nog **niet uitgenodigd** voor een plaatsbezoek. Doordat we niet op deze praktische vragen reageerden konden we ook niet nagaan of de kandidaat effectief zou worden uitgenodigd of niet. Het is dus goed mogelijk dat hierdoor de nettodiscriminatiegraad voor rolstoelgebruikers overschat wordt wat de eerste fase van het verhuurproces betreft. De meeste vragen gingen hierbij over de breedte van de rolstoel:

“Het appartement is gelegen op een 6e verdieping, mag ik vragen wat de afmetingen zijn van je rolstoel dan informeer ik graag even bij de eigenaar naar de deuropening van de lift als je bijkomende vraag voor eventuele aanpassingen.”

“Hoe breed en diep moet de lift zijn? Het is al een iets ouder gebouw en niet zo een heel grote lift. Is een gewone breedte van deuren goed voor jou?”

“In bijlage het grondplan dan kan u zelf eens kijken of de ruimtes en doorgangen voldoende breed zijn. Volstaan deze breedtes? Ik weet dat de eigenaar aanpassingen aan de woning niet ziet zitten want we kregen die vraag al eens.”

In een derde type van reacties werd door de makelaar geantwoord dat **redelijke aanpassingen niet mogelijk** zijn in de woning omwille van **praktische redenen**. Het is als onderzoekers moeilijk in te schatten of deze redenen al dan niet billijk zijn zonder de woning zelf te bezichtigen. Bovendien bestaat er geen duidelijke lijst van welke aanpassingen in welke omstandigheden al dan niet redelijk zijn. We kunnen hierdoor niet zeggen of dit hier om

ongeoorloofde discriminatie gaat dan wel het legitiem weigeren van een vraag tot aanpassing. Hieronder zijn een aantal voorbeelden van deze praktische argumenten:

“Ik zal even navragen of de deuropeningen in het appartement breed genoeg zijn. Het is een betonlookbouw, dus het verlagen van schakelaars is niet mogelijk.”

“Ik heb even nagevraagd bij een collega die bij de vorige huur de foto’s heeft gemaakt en ze zei dat er aan de voordeur een opstapje is, dus ik vrees dat dit moeilijk is om aan de oprit zelf een aanpassing te mogen maken.”

“Helaas zijn de appartementen niet rolstoeltoegankelijk vanwege de smalle inkomdeuren. Deze moesten vanwege monumentenzorg behouden blijven.”

“Jammer genoeg is het gebouw niet zo makkelijk toegankelijk. Om de inkom te bereiken moet u namelijk al een 20-tal trappen doen.”

“Ik ga u moeten teleurstellen, deze woning is zijn minst geschikt voor een rolstoel. Open smalle trap, kleine gang en het installeren een traplift gaat niet mogelijk zijn en er is beneden ook niet voldoende plaats om een rolstoel, kinderwagen en dergelijke te laten staan.”

In een vierde type van antwoorden stelt de makelaar dat **redelijke aanpassingen niet mogelijk zijn zonder praktische argumentatie**. Doorgaans waren dit soort reacties ook erg kort.

“Deze woning is niet makkelijk toegankelijk noch aanpasbaar.”

“Beste, dat is jammer genoeg niet mogelijk.”

In een vijfde type van reacties werd geantwoord dat de woning niet toegankelijk is voor rolstoelgebruikers en werd er **niet dieper ingegaan op de vraag van de kandidaat** om de woning toegankelijk te maken via redelijke aanpassingen. Voorbeelden hiervan zijn:

“Bedankt voor uw interesse in het appartement! Echter is het appartement niet geschikt voor rolstoelgebruikers. Mijn excuses voor de fout in het zoekertje. Dit is nu aangepast.”

“Dit gebouw is allesbehalve rolstoelvriendelijk.”

“Helaas is deze woning niet echt geschikt vrees ik.”

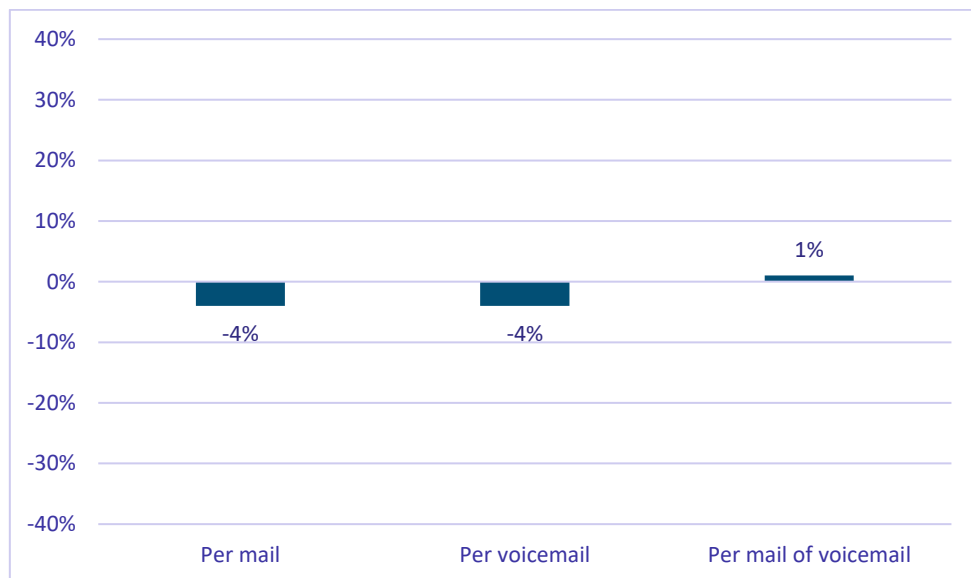
“Beste, Deze appartementen zijn hier niet voor geschikt, u kan best opteren voor een gelijkvloers appartement. Wij wensen u alle succes met uw verdere zoektocht.”

4.2. Discriminatie op basis van mentale handicap

Naast discriminatie van rolstoelgebruikers onderzochten we eveneens discriminatie van personen met een mentale handicap. We voerden hiervoor 327 correspondentietesten uit, waarbij de testpersoon een kandidaat-huurder is met een mentale beperking, maar wel zelfstandig zou kunnen wonen onder begeleiding van een persoonlijk assistent. In bepaalde testrondes werd het bericht naar de makelaar verstuurd door de broer of de vader van de kandidaat-huurder met een mentale handicap. In die gevallen werd er ook vermeld dat de familie zou instaan voor de correcte betaling van de huur.

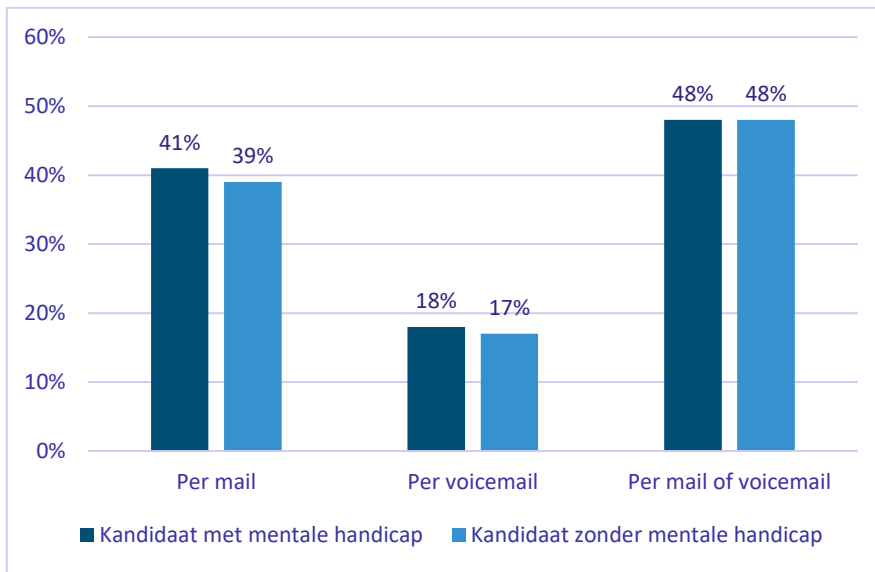
Uit de resultaten blijkt dat personen met een mentale handicap niet worden gediscrimineerd door vastgoedmakelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen. De nettodiscriminatiegraden schommelen steeds rond nul en zijn nooit significant ($p > 0,10$) (zie figuur 9). Er is ook geen verschil in uitnodigingskansen tussen een persoon met of zonder mentale handicap (zie figuur 10).²² In beide gevallen bedraagt de uitnodigingskans voor zowel mails als sms/voicemail 48%. Het minieme verschil in uitnodigingskansen indien mails en sms/voicemails apart worden bekeken is niet significant ($p > 0,10$). Het al dan niet versturen van het bericht naar de makelaar door een familielid of het vermelden van de correcte betaling van de huur hadden ook geen effect op bovenstaande resultaten.

Figuur 9. Nettodiscriminatiegraden op basis van mentale handicap



²² De verschillen in uitnodigingskansen worden berekend via binaire, logistische multilevel analyses waarbij de data van de kandidaten (*level 1*) hiërarchisch zijn ingebed in de huuradvertenties (*level 2*). Er werd hierbij gecontroleerd voor huurprijs en aantal slaapkamers.

Figuur 10. Uitnodigingskansen voor mensen met en zonder een mentale handicap

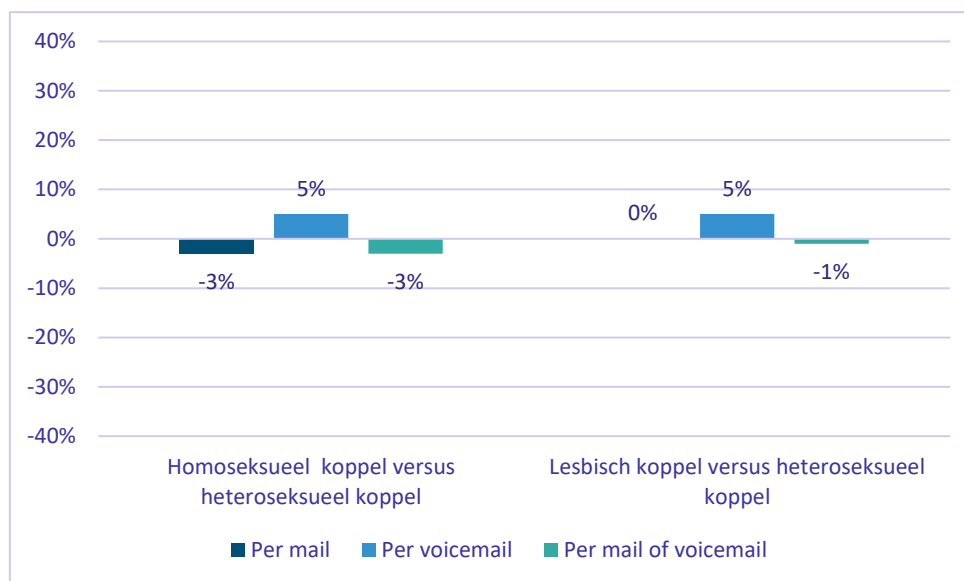


5. Discriminatie op basis van seksuele oriëntatie

De discriminatie op basis van seksuele oriëntatie werd getest aan de hand van twee reeksen van correspondentietesten. Bij de eerste reeks van 244 testen vormde de testpersoon een homoseksueel koppel en de controlepersoon een heteroseksueel koppel. Bij deze reeks werd het bericht naar de makelaar steeds door een man verstuurd. Bij de tweede reeks van 243 correspondentietesten vormde de testpersoon een lesbisch koppel en de controlepersoon terug een heteroseksueel koppel. Bij deze tweede reeks werd het bericht naar de makelaar steeds door een vrouw verstuurd.

Uit de resultaten blijkt dat homoseksuele en lesbische koppels niet systematisch worden gediscrimineerd door vastgoedmakelaars op de Antwerpse huurwoningmarkt tijdens de eerste fase van het verhuurproces. Voor homoseksuele en lesbische koppels bedragen de nettodiscriminatiegraden voor mails, sms en voicemails tezamen respectievelijk -3% en -1%, maar deze waarden zijn niet significant (zie figuur 11). Wanneer we enkel kijken naar de telefonische reacties vinden we in beide gevallen een nettodiscriminatiegraad van 5%, maar dit percentage is niet significant afwijkend van nul ($p > 0,10$). Ook wanneer we enkel naar de reacties via mail kijken wordt er geen significante discriminatie vastgesteld.

Figuur 11. Nettodiscriminatiegraden op basis van seksuele oriëntatie



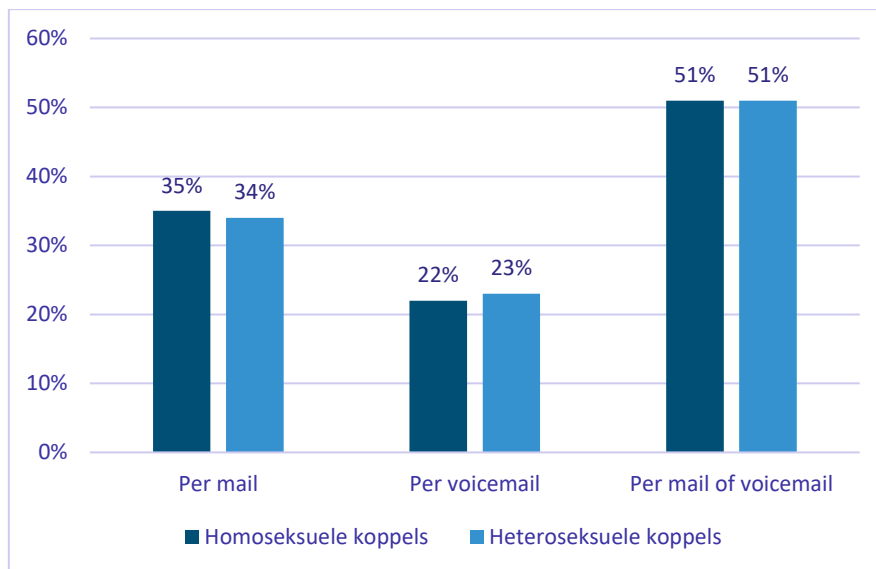
Ook in de uitnodigingskansen voor een plaatsbezoek zijn er geen significante verschillen tussen homoseksuele en lesbische koppels in vergelijking met heteroseksuele koppels.²³ Figuren 12 en 13 geven respectievelijk de uitnodigingskansen weer voor homoseksuele en lesbische koppels ten opzichte van heteroseksuele koppels. Zowel homoseksuele als heteroseksuele koppels hebben een uitnodigingskans van 51% indien we zowel de mails als de sms/voicemails in beschouwing nemen. Lesbische koppels vergeleken met heteroseksuele koppels hebben

²³ De verschillen in uitnodigingskansen worden berekend via binaire, logistische multilevel analyses waarbij de data van de kandidaten (level 1) hiërarchisch zijn ingebed in de huuradvertenties (level 2). Er werd hierbij gecontroleerd voor huurprijs en aantal slaapkamers.

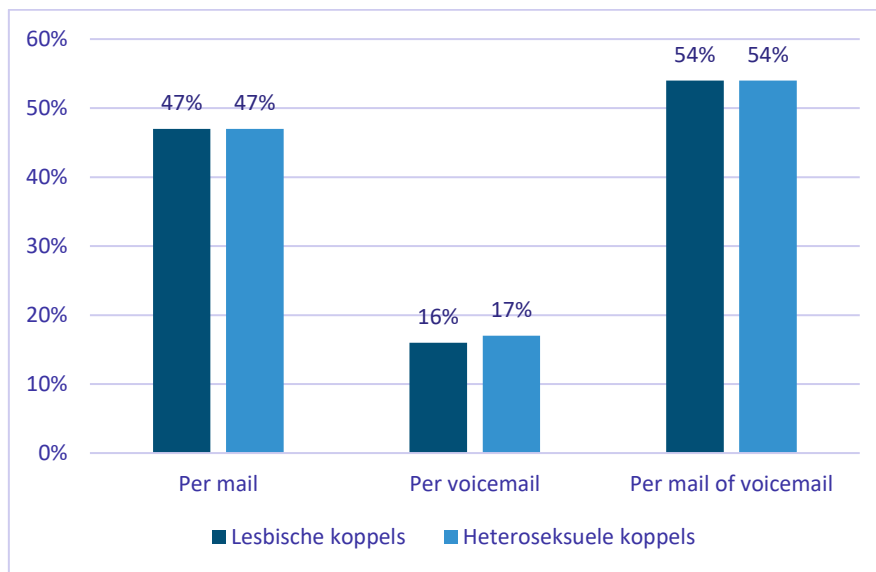
beiden een uitnodigingskans van 54% voor mails, sms en voicemails tezamen. De verschillende uitnodigingskansen van 51% en 54% bij heteroseksuele koppels zijn te wijten aan fluctuaties in uitnodigingskansen doorheen de testrondes. De minieme verschillen in uitnodigingskansen wanneer mails, sms en voicemails apart worden bekeken, zijn niet significant. Ook indien er wordt rekening gehouden met de huurprijs van een woning en het aantal slaapkamers die een woning bezit, verandert er niets aan deze uitnodigingskansen. Hieruit leiden we af dat homoseksuele en lesbische koppels niet minder worden uitgenodigd voor een plaatsbezoek dan heteroseksuele koppels.

Bemerkt ten slotte dat de uitnodigingskans voor een vrouw met een Belgische naam een pak hoger ligt wanneer ze als koppel contact opneemt met een makelaar (een uitnodigingskans van 54%) dan wanneer ze alleen contact opneemt (een uitnodigingskans van 39%, zie hoofdstuk 3). Voor mannen geldt dit verschil minder: 51% bij een contactname als koppel versus 47% bij een individuele contactname.

Figuur 12. Uitnodigingskansen voor homoseksuele versus heteroseksuele koppels



Figuur 13. Uitnodigingskansen voor lesbische koppels versus heteroseksuele koppels

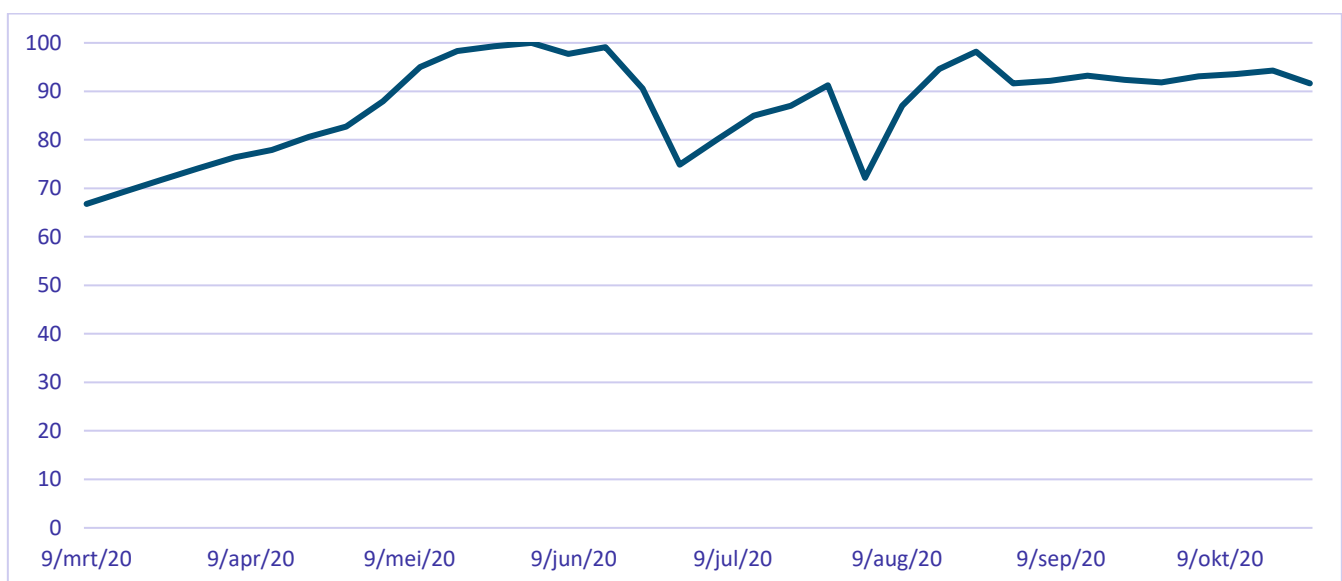


6. De impact van de Covid-19 pandemie op huurdiscriminatie

In maart 2020 brak de Covid-19 pandemie in volle hevigheid in België door. Als reactie legden de overheden in België een eerste lockdown op. Hierdoor waren fysieke plaatsbezoeken van huurwoningen niet langer mogelijk van 16 maart tot maandag 16 mei 2020. De Corona crisis en de eerste lockdown brachten en brengen nog steeds verstreckende gevolgen met zich mee voor de huurwoningmarkt en huurdiscriminatie. Het is nog te vroeg om de ernst en reikwijdte van deze gevolgen volledig te kunnen inschatten, maar in dit hoofdstuk maken we toch reeds een eerste voorzichtige balans op. We bespreken achtereenvolgens de impact van de Corona crisis op het huurwoningaanbod, de vraag naar huurwoningen en het niveau van huurdiscriminatie.

Het aanbod van huurwoningen in Antwerpen kunnen we inschatten aan de hand van het aantal huuradvertenties op Immoweb voor huurwoningen in Antwerpen. Figuur 14 toont dit relatieve aanbod tussen het begin van de Corona crisis en het einde van de dataverzameling eind oktober 2020. We standaardiseren dit huurwoningaanbod door het maximum aantal advertenties op 100 te zetten. Uit figuur 14 blijkt dat sinds het begin van de lockdown het huurwoningaanbod gradueel is gestegen tot halverwege mei 2020 (het einde van de lockdown). Op dit hoge niveau bleef het stabiliseren tot halverwege juni 2020. Tijdens de zomervakantie daalde het huurwoningaanbod wat, maar het aanbod lag in september en oktober 2020 nog steeds hoger dan het niveau van voor de Corona crisis.

Figuur 14. Het relatieve huurwoningaanbod op Immoweb in Antwerpen



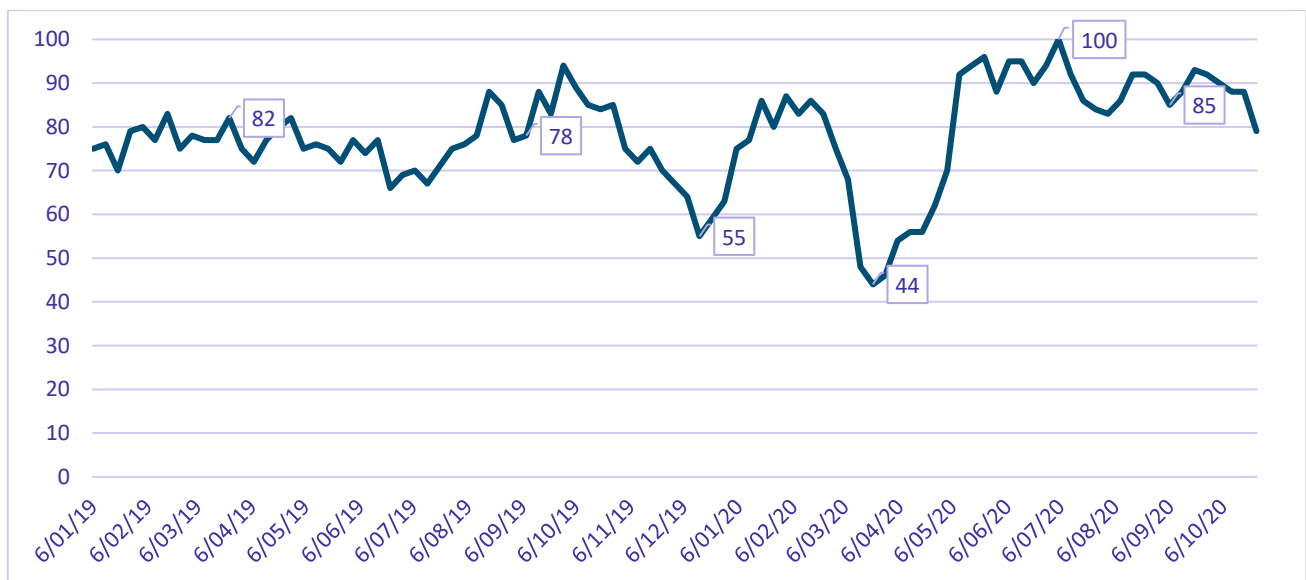
De vraag naar huurwoningen in Antwerpen is veel moeilijker te meten. In lijn met voorgaande internationale studies kunnen Google search data worden gebruikt als een ruwe indicator van de vraag naar huurwoningen.²⁴

²⁴ Wu, L., Brynjolfsson, E. (2015). The future of prediction: how Google searches foreshadow housing prices and sales. In: A; Goldfard, S.M. Greenstein, C.E. Tucker (red.). *Economic analysis of the digital economy*. Chicago: University of Chicago Press, pp. 89-118.

Google stelt gratis data ter beschikking in haar Google Trends sectie over de relatieve populariteit van zoektermen in Google. Figuur 15 toont de gezamenlijke, relatieve populariteit van de zoektermen 'Immoweb' en 'Zimmo' op Google in Vlaanderen van januari 2019 tot eind oktober 2020. Helaas zijn de data niet beschikbaar op het niveau van de provincie of de stad. De resultaten worden door Google gestandaardiseerd, waarbij de hoogste populariteit tijdens de onderzochte tijdsperiode de waarde van 100 krijgt. Hoewel verre van perfect geven deze data toch een indicatie van het zoekgedrag in Vlaanderen en dus de vraag naar huur- en koopwoningen.

In figuur 15 zien we een eerste neerwaartse knik in de kerstperiode van 2019 naar een waarde van 55. Deze kerstknik is een jaarlijks terugkerend fenomeen. De tweede serieuze neerwaartse knik zien we met de start van de eerste lockdown. De relatieve populariteit daalde van een waarde van 75 in de eerste week van maart 2020 naar een waarde van 44 in de derde week van maart 2020. Ter vergelijking, in dezelfde periode van 2019 schommelde de relatieve populariteit rond de waarde van 80. Na deze initiële forse val zette er zich echter ook een serieuze remonte in vanaf eind april 2020 naar een niveau dat hoger lag dan van voor de lockdown. In de tweede week van mei 2020 – dus vlak voor het moment dat fysieke plaatsbezoeken weer werden toegelaten – bedroeg de waarde van de relatieve populariteit 92. In de eerste week van juli 2020 kende de interesse op Google naar vastgoed een hoogtepunt met een relatieve waarde van 100. Met de zomervakantie van 2020 daalde de relatieve populariteit van Immoweb en Zimmo terug wat, maar ze bleef op een wat hoger niveau dan de zomervakantie van 2019. Begin september 2020 tekenden we een populariteitswaarde op van 85. Dit is wat hoger dan de waarde van 78 van begin september 2019. Samengevat deed de eerste lockdown de vraag naar vastgoed in Vlaanderen dus eerst kelderen om nadien eerst op een veel hoger en vervolgens op een wat hoger niveau dan voor de Corona crisis te stabiliseren. De mensen stelden hun zoektocht dus naar een huurwoning tijdelijk uit, wat voor meer kandidaat-huurders zorgde op termijn.

Figuur 15. De relatieve populariteit van de zoektermen 'Immoweb' en 'Zimmo' op Google in Vlaanderen



Deze combinatie van een gradueel stijgend aanbod van huurwoningen tijdens de eerste lockdown enerzijds en de grotere vraag naar huurwoningen door het tijdelijke opschorten van de zoektocht anderzijds zorgde voor fors meer werk voor vastgoedmakelaars in de periode na de lockdown. In een wetenschappelijk artikel hebben we de impact van deze combinatie op het voorkomen van huurdiscriminatie nagegaan.²⁵ We focusten ons hierbij op de discriminatie van kandidaten met een Marokkaanse of Congolesse naam. Uit de vergelijking van een pre- en postmeting van discriminatie in België bleek dat de uitnodigingskansen voor quasi alle kandidaten sterk waren gedaald door de lockdown. De makelaars werden veel selectiever in hun uitnodigingen. Dit kan komen door de toegenomen werkdruk, de vrees voor besmetting of de beperkte mogelijkheid om huisbezoeken te organiseren. Hoewel de uitnodigingskansen van kandidaten met een Belgische naam met een kwart daalden, zakten ook deze van kandidaten met een Marokkaanse naam, met meer etnische discriminatie tot gevolg. De huurdiscriminatie van Marokkaanse-Belgen verdubbelde daarom bijna. Opmerkelijk genoeg daalden de uitnodigingskansen van Congolesse-Belgen niet. Zij bleven even weinig uitgenodigd worden voor een plaatsbezoek als voor de lockdown. Doordat de uitnodigingskansen van kandidaten met een Belgische naam daalde en deze van kandidaten met een Congolesse naam stabiel bleven, daalde de nettodiscriminatiegraad van deze minderheidsgroep. Deze studie toonde dus aan dat voornamelijk de Marokkaanse-Belgen de dupe waren van de eerste lockdown op de huurmarkt. We vermoeden dat dit komt omdat vooral deze gemeenschap vaak in de media werd gestigmatiseerd met betrekking tot een hoog percentage corona besmettingen en het niet naleven van de corona maatregelen, maar meer onderzoek is hier nodig.

²⁵ Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). The impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination on the housing market. *European Societies*, in press. [www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14616696.2020.1827447](https://doi.org/10.1080/14616696.2020.1827447)

7. Bevraging van de stakeholders

In de voorbije hoofdstukken werden discriminatie en sociale uitsluiting zwart op wit aangetoond. De praktijktesten en analyses tonen een duidelijk beeld van de mate waarin een aantal bevolkingsgroepen worden uitgesloten op de huurwoningmarkt in Antwerpen. Om deze resultaten in een context te plaatsen voerden we een kwalitatieve bevraging uit met de stakeholders, belangengroepen en beroepsinstellingen van de betrokken partijen. Met dit kwalitatief hoofdstuk trachten we de resultaten te omkaderen, om in het laatste hoofdstuk adequaat, gevalideerd beleid voor te stellen.

7.1. Proces en onderzoeksmethodes

We maakten gebruik van semigestructureerde interviews. Op deze manier kregen de interviewer en de bevroegde steeds de mogelijkheid om zaken te verduidelijken of wendingen te nemen die op voorhand niet vastlagen. De uitnodiging voor een gesprek ging gepaard met een documentanalyse die opgesteld werd door de onderzoekers om standpunten die al eerder verduidelijkt werden niet te herhalen. Er werd gevraagd om deze documentanalyse te valideren en te toetsen aan de huidige standpunten. De interviews werden door de Corona-omstandigheden niet altijd offline gehouden, enkelen zijn online gevoerd via Microsoft Teams. Om de bestaande expertise binnen de organisaties ten volle te gebruiken werd er steeds gevraagd naar een medewerker die specifiek in relatie staat met de stad Antwerpen én een medewerker die op bovenlokaal niveau werkt. Niet elke organisatie kon dit realiseren. We voerden het interview bij 11 organisaties uit: UNIA, het Instituut voor Gelijkheid van Vrouwen en Mannen (IGVM), de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG), het Vlaams Huurdersplatform (VHP), de Vereniging voor personen met een Handicap vzw (VFG), Samenlevingsopbouw Antwerpen, çavaria, het Minderhedenforum, Artesis Plantijn Hogeschool Antwerpen, het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV) en de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB). In dit hoofdstuk bespreken we, analoog aan de volgorde van het interview, hoe de stakeholders de discriminatieproblematiek inschatten, welke motieven er voorafgaan aan discriminatie, welke instrumenten er mogelijk zijn om discriminatie tegen te gaan en de rol van het lokaal bestuur in het bestrijden van discriminatie op de huurmarkt.

7.2. Inschatting van de problematiek

Alle stakeholders zijn akkoord dat elke vorm van discriminatie op de woningmarkt onaanvaardbaar is, iedereen is ook overtuigd van de noodzaak om iets aan deze ongelijke behandeling te doen. Antidiscriminatie is voor veel organisaties de *core business*. Voor belangengroepen als Samenlevingsopbouw, het Minderhedenforum, UNIA en IGVM is het zeer belangrijk. Het wordt centraal en transversaal in hun beleid meegenomen en dat zowel binnen als buiten hun organisatie op micro-, meso- en macroniveau. Ook voor de makelaars- en huurdersorganisaties, het BIV, het VHP en het CIB, is de discriminatieproblematiek sterk aanwezig in visie en beleid. Anderen zoals de Vereniging voor personen met een handicap (VFG) hebben een zeer sterke focus op discriminatie maar voornamelijk binnen de domeinen arbeid en mobiliteit. De focus ligt bij deze organisatie ook op discriminatie maar minder hard op de woningmarkt. Die problematiek wordt als een verlengde gezien van het overkoepelende probleem van discriminatie en uitsluiting. De verschillen in de inschatting van de problematiek op de woningmarkt tussen de organisaties zijn miniem. Er heerst een duidelijke consensus over het probleem en de nood aan een oplossing.

7.3. Mechanismen bij etnische en gender discriminatie

Bij de kwalitatieve bevraging met de stakeholders rond de mechanismen van discriminatie op basis van gender en etniciteit komen drie motieven naar voren. Ten eerste spelen de discriminerende vragen van de klanten een dominante rol. Ten tweede halen de stakeholders het mechanisme van statistische discriminatie aan, waarbij een persoon discrimineert uit een gebrek aan informatie. Ten slotte is er een groep die discrimineert vanwege persoonlijke redenen.

Ten eerste is er een aandeel klanten van de makelaars, personen die hun woning willen verhuren, die de makelaar vragen om te discrimineren tegenover een bepaalde groep bij de zoektocht naar een kandidaat. Onderzoek toont aan dat Brusselse makelaars in een groot deel van de gevallen ingaan op een discriminerende vraag.²⁶ Ingaan op deze vraag en de discriminerende taak uitvoeren is absoluut geen excuus en moet even hard gestraft worden als discriminatie vanuit de makelaar zelf, volgens het BIV. Maar er is concurrentie om rekening mee te houden: men wil de klant behouden en niet verliezen aan andere makelaars. Door groeiende concurrentiestrijd op een krappe markt wil de makelaar de klant kost wat kost binnenhalen. De klant verliezen aan concurrentie omdat er niet op de discriminerende wensen van de klant in wordt gegaan is economisch moeilijk. Het is volgens de stakeholders van cruciaal belang om deze vorm van discriminatie tegen te gaan en opleiding kan hier een grote rol in spelen. Het beroepsinstituut (BIV) en het CIB organiseren naast e-learning cursussen ook specifieke opleidingen die de makelaar ondersteunt in dit proces. Ook AP Hogeschool en UNIA hebben een expertise in het trainen van makelaars en makelaars in spé om professioneel om te gaan met discriminerende klanten. Deze vormen van opleiding als deel van bestrijding worden ondersteund door alle stakeholders en kunnen een grote rol spelen in antidiscriminatiebeleid.

Ten tweede kunnen kandidaten door de makelaar zelf worden beoordeeld op basis van de groep waartoe ze behoren. De veronderstelling dat een persoon met migratieachtergrond (per definitie) een lager inkomen heeft kan ervoor zorgen dat de kandidaat het vertrouwen van de makelaar niet krijgt. Deze vooroordelen zijn nefast en zorgen voor discriminatie en ongelijke behandeling. Ook het IGVM stelt dat economische vooroordelen over de solvabiliteit van trans vrouwen voor terugkerende discriminatie zorgt op de woningmarkt. Dit mechanisme wordt in de economische literatuur beschreven als statistische discriminatie waarbij groepskenmerken gebruikt worden om een individu te beoordelen bij gebrek aan meer informatie.²⁷ Ten slotte kan de makelaar niet willen samenwerken met een bepaalde bevolkingsgroep uit een persoonlijke afkeer voor deze groep. Het VVSG stelt dat contact met bevolkingsgroepen die gediscrimineerd worden (etnische minderheden, transgender personen, etc.) deze vorm van discriminatie kan verminderen. Hier wordt verwezen naar de theorie van taste-based discrimination waarbij een derde zou discrimineren om niet in contact te komen met een bepaalde bevolkingsgroep.²⁸ Volgens het CIB gaat het in een heel kleine minderheid om discriminatie op basis van vooroordelen, maar dat doet niet af aan de noodzaak om deze vorm van discriminatie ook aan te pakken.

²⁶ Verstraete, J., Verhaeghe, P.P. (2020). Ethnic discrimination upon request? Real estate agents' strategies for discriminatory questions of clients. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35, 703-721.

²⁷ Arrow, K. (1973). *The theory of discrimination. Discrimination in labor markets*, 3, 3-33.

²⁸ Becker, G. (1971). *The Economics of Discrimination*. University of Chicago Press Economics Books.

7.4. Mechanismen bij discriminatie op basis van handicap

Bij personen met een handicap wordt, volgens het VFG, discriminatie voornamelijk gevormd door vooroordelen rond vermogen en financiële afhankelijkheid. De veronderstelling dat een persoon met een handicap per definitie afhankelijk is van een inkomensvervangende bron leidt tot de inschatting dat deze kandidaat financieel niet sterk genoeg is voor de huur van de woning. Daarnaast kan de zorg dat de eigenaar extra aanpassingen zal moeten doen aan de woning zorgen voor uitsluiting en discriminatie van de kandidaat. Deze vooroordelen zijn volgens het VFG het gevolg van het gebrek aan kennis over wetgeving en personen met een handicap. Het is een combinatie van zowel informatiecampagnes waarin deze bevolkingsgroep evenredig naar voor wordt geschoven als volwaardige burger als het ondersteunen van initiatieven die de vooroordelen rond deze groep op de woningmarkt bespreekbaar maakt en aanpakt. Het gaat bij de organisatie vooral om het geven van een actieve rol aan personen met een handicap in de samenleving zodat percepties kunnen veranderen en discriminatie kan verminderen.

7.5. Positie tegenover praktijktesten

We maken een onderscheid tussen academische, sensibiliserende en juridische praktijktesten. Ten eerste heerst er onder de belangengroepen (IGVM, Minderhedenforum, UNIA, VHP, Samenlevingsopbouw en Çavaria) een sterke consensus dat academische praktijktesten een goede methode is om discriminatie te meten. De methode sluit het best aan bij het doel om discriminatie te monitoren. Maar de meerderheid vindt een beleid dat enkel meet, geen volwaardig antidiscriminatiebeleid. Voor het Minderhedenforum is enkel het meten niet genoeg, het primair doel is om effectief iets te doen met de resultaten van praktijktesten. Sensibiliserende praktijktesten kunnen hier een zeer belangrijke rol in spelen. Bij deze vorm van praktijktesten is de finaliteit niet enkel om discriminatie te meten, maar ook om discriminatie tegen te gaan zonder evenwel te sanctioneren. Dit kan gebeuren door de testen aan te kondigen of in gesprek te gaan met makelaars over de resultaten van de praktijktesten. Het gevaar bij deze vorm van praktijktest, volgens enkele stakeholders, is dat dit gewinnings- en ontwikkelingseffecten kan creëren. Als we volgens het Minderhedenforum discriminatie heel breed blijven testen kan de discriminatie verschuiven naar volgende fasen in het huurproces. Onderzoeken om te onderzoeken heeft weinig nut stelt de organisatie, er moet iets mee gebeuren, namelijk handhaving en sanctioneren.

Het VHP pleit voor praktijktesten in de tweede en derde fase van het huurproces, niet enkel bij makelaars: de particulier moet ook getest worden met praktijktesten in de verschillende fasen. Na een aantal praktijktesten in de verschillende fasen van het huurproces kan er aan de hand van de ernst van de situatie een gesprek aangegaan worden of gevolgen worden gesteld vindt het VHP. “De juridische praktijktesten waarbij er juridische gevolgen kunnen gegeven worden bij discriminatie is niet het doel maar is nodig om beleid af te dwingen”, aldus het VHP. Handhaving wordt als cruciaal geacht bij het vormen van een antidiscriminatiebeleid, het geeft een signaal naar de bevolking en stakeholders, namelijk: we zijn er mee bezig. Vervolgens is de fasering en combinatie met andere instrumenten ook zeer belangrijk. UNIA stelt dat de meest effectieve manier om discriminatie te verminderen een combinatie is van verschillende instrumenten. Praktijktesten, opleiding, meldingen, mystery calls, etc.... De flow tussen die instrumenten moet beter en sneller, na praktijktesten en mystery calls moeten er bijvoorbeeld trainingen zijn. Kleine stukjes van een geheel is te weinig. Meerdere malen wordt het model dat in Gent werd uitgevoerd aangehaald als ideale manier om discriminatie bij makelaars te voorkomen.

Ook het BIV, dat geen grote voorstander is van de praktijktest, stelt dat een zwaardere tuchtstraf gebruikelijk is in geval van recidive. Volgens het beroepsinstituut moeten de hardleerse makelaars een zwaardere tuchtstraf

krijgen. Er bestaat geen mogelijkheid dat ze zelf de praktijktest uitvoeren maar het individueel uitvoeren van een praktijktest of de hulp van UNIA inschakelen kan de klacht tegen een discriminerende makelaar helpen stofferen.

Het CIB staat niet achter de praktijktesten, zeker niet achter de sanctionerende vorm. Er heerst een twijfel over de representativiteit van de resultaten als de praktijktesten enkel worden uitgevoerd bij makelaars en niet bij particuliere verhuurders. Het CIB betreurt daarom ook dat het stadsbestuur enkel focust op de makelaars. Het hoofddoel is voor de organisatie om het debat over praktijktesten te overstijgen. Vanuit CIB is het de intentie om in te zetten op alle nuttige acties die ondernomen kunnen worden zonder verzeild te geraken in het debat over praktijktesten, met een focus op doorgedreven sensibilisering en bekendmaking van de bestaande sanctiemechanismen binnen de sector. Op dat vlak wordt veel gedaan, niet alleen rond informatieverstrekking, bekendmaking van (tucht)rechtspraak maar ook inzake ontwikkeling van tools die tot doel hebben op grote schaal gedragswijziging teweeg te brengen.

Er is een duidelijk verschil in de ondersteuning van praktijktesten tussen de verschillende belangengroepen. De organisaties die voornamelijk werken rond etnische en gender discriminatie en discriminatie op basis van inkomensbron (minderhedenforum, UNIA, samenlevingsopbouw, IGVM) staan consequent positiever tegenover praktijktesten dan diegene die handicap als discriminatiegrond vooropstellen. Bij het VFG is sensibiliseren en informeren belangrijker en worden er vragen gesteld bij de effectiviteit en moraliteit van de praktijktest. Het is volgens deze organisatie een goede manier om discriminatie in kaart te brengen maar niet als instrument om discriminatie tegen te gaan. De economische rationaal achter de discriminerende makelaar is niet op te lossen met praktijktesten. Ook voor Çavaria is de praktijktest een goed instrument om te meten maar komt verandering in gedrag voornamelijk uit sensibilisering. Sensibiliseringscampagnes moeten wel continu zijn en op lange termijn worden gevoerd.

7.6. Acties tegen discriminatie op stedelijk niveau

Discriminatie-onderzoek in een grootstad zoals Antwerpen heeft specifieke eigenschappen en implicaties. De VVSG stelt vast dat het een unieke situatie is, waarbij vraag en aanbod scheef zijn verdeeld, waarbij grote etnische bevolkingsgroepen veel met elkaar in contact komen en waar het politiek discours een dominante rol speelt in de mentaliteit van de bevolking. Context is hier zeer belangrijk, de krapte op de woningmarkt is eigen aan een grootstad maar ook een katalysator voor discriminatie stelt UNIA. Dit probleem wordt door bijna elke organisatie aangehaald. Een tekort aan kwalitatief aanbod op de woningmarkt zorgt voor krapte en werkt discriminatie in de hand. Een vergroting in aanbod zorgt voor minder druk op de woningmarkt en kan discriminatie doen dalen. Sociale verhuur wordt enkele keren aangehaald als oplossing voor dit probleem. Samenlevingsopbouw stelt meer financiële middelen voor het programma (collectief goed) voor, waarbij leegstand wordt overgenomen, verbouwt en verhuurt via sociaal verhuur. Dit vergroot het aanbod op de huurmarkt en zorgt voor ondersteuning bij kwetsbare gezinnen. Het belang van lokale verenigingen wordt ook benadrukt door IGVM en Çavaria. Hoe dichter er bij de slachtoffers een tussenpersoon is die de brug kan zijn naar de grotere organisaties, hoe beter.

De roep naar samenwerking en kruisbestuiving tussen de organisaties groot. De expertise in elke organisatie is enorm, er is een grote meerwaarde in overkoepelend beleid en/of samenwerking tussen de organisaties. Volgens de VVSG is het essentieel dat er niet allen binnen de stad maar ook tussen de steden, via de VVSG, een informatiestroom komt die rond discriminatie in de praktijk en theorie werkt. Dit zou voor een kruisbestuiving tussen de besturen en een efficiëntere omgang met expertise kunnen zorgen. Volgens de organisatie zou dit niet enkel tussen verschillende steden moeten gebeuren maar ook binnen de stad, binnen het bestuur ontstaan. Gelijke kansen zou bijvoorbeeld kunnen samenwerken met wonen om praktijk en informatie te delen en beleid

te voeren dat door expertise ondersteund wordt. In Nederland bestaat er een handleiding voor discriminatie op stedelijk niveau, door samenwerking binnen de stad en tussen de centrumsteden zou dit in België ook gerealiseerd kunnen worden.

Vervolgens is samenwerking met de makelaars en makelaarsorganisaties cruciaal. Het CIB benadrukt dat de makelaars bereid zijn om in gesprek te gaan met de stad rond eventueel beleid of opleiding. Zeker de grote spelers zijn toegankelijk en staan open voor samenwerking. Het CIB kan ondersteunend zijn in de uitwerking van tools die aangewend kunnen worden om het risico op discriminatie terug te dringen en in samenwerking met de stad om de makelaars te wapenen, sensibiliseren en opleiden in de strijd tegen discriminatie. Opleiding is cruciaal en staat voor enkele organisaties ook centraal in het beleid. Het BIV biedt op meerdere momenten in de loopbaan van de makelaar opleidingen en vormingen aan. Ook AP Hogeschool duidt op het belang van opleiding in de strijd tegen discriminatie. De betreffende topics komen regelmatig terug in het curriculum van de student vastgoed.

Eén van de zaken die consequent terugkwam in de interviews met de stakeholders was het meldpunt. Omdat het bezitten van voldoende bewijslast voor discriminatie op de woningmarkt, noodzakelijk maar zeer moeilijk is, biedt het instrument, volgens enkele partners, weinig effectieve oplossingen. Het VHP argumenteert dat er zeer weinig cases zijn met een oplossing en bijna geen met veroordeling. Het doorverwijzen van slachtoffers naar het meldpunt eindigt meestal in weinig. UNIA stelt dat meldpunten een meerwaarde kunnen hebben als ze niet zuiver een klachtenbank zijn - voor de verwerking door slachtoffer, vanwege de pakkans, voor correcte cijfers en voor het structurele werk dat eruit kan voortvloeien. Wetgeving en 'flitspalen' zijn nodig om duidelijk te maken dat bepaalde handelingen pertinent onwettig en verboden zijn, maar door gebrek aan mandaat en slagkracht kan UNIA dit niet altijd verwezenlijken. UNIA kan een centrale rol in het discriminatiebeleid in Antwerpen spelen. Het is de centrale entiteit die een enorme expertise rond discriminatie wil delen door bijvoorbeeld vormingen te geven aan makelaars, gesprekken te voeren bij meermaals discrimineren, etc.

Ten slotte worden informatie en sensibiliseringsacties tegen discriminatie door de stakeholders niet altijd effectief gezien: het is vaak dweilen met de kraan open, stelt het VHP. Minderhedenforum formuleert een standpunt die veel weerklank krijgt bij de andere belangengroepen, namelijk de nood aan een signaal van de lokale overheid. "Zolang er geen handhavingsbeleid wordt gevoerd zeg je als overheid dat er rek ziet op de regels, dat discriminatie gebeurt maar niet gesanctioneerd moet worden." Er is een roep naar openheid om zaken te veranderen, naar een duidelijke visie van Antwerpen rond diversiteit en de aanpak van discriminatie. Eerst een duidelijk signaal vanuit de stad vooraleer een organisatie een actieplan kan opstellen en daar een focus in kan vinden.

7.7. Besluit van de bevraging van de stakeholders

Op basis van de kwalitatieve bevraging van de sector kunnen we een aantal conclusies trekken met betrekking tot de beleidsaanbevelingen in het volgende hoofdstuk. Allereerst stellen we vast dat het spanningsveld tussen de makelaar, de kandidaten en een discriminerende klant voor een groot deel van de discriminatieproblematiek zorgt. De makelaars wapenen, opleiden en sensibiliseren is een belangrijke tool in dit proces maar ook het verder uitwerken van tools die aangewend kunnen worden om het risico op discriminatie terug te dringen (Clee project), een anti-discriminatieclausule aanbieden aan de makelaars en het verhuurproces (verder) objectiveren en professionaliseren met focus op solvabiliteit en objectieve criteria, zijn zaken die voorop staan bij de makelaarsorganisaties en ondersteund worden door verschillende partners.

Ten tweede benadrukten verschillende stakeholders het belang van een totaalaanpak rond antidiscriminatiebeleid. Het is de som van verschillende instrumenten dat een verandering kan teweegbrengen. Enkel meten en sensibiliseren is voor velen louter een eerste stap, meten en sensibiliseren moet hand in hand gaan met controle en handhaving om een volwaardig antidiscriminatiebeleid te voeren. Dit is volgens enkele partners het belangrijkste doel, niet enkel als een beleidsimplicatie maar ook als signaal naar het middenveld en de bevolking. Ten slotte is discriminatie van personen met een handicap onderbelicht. Informatie rond de plicht tot redelijke aanpassingen, sensibilisering rond financiële onafhankelijkheid en het geven van een actieve rol aan mensen met een handicap in de samenleving zijn volgens partners efficiënte manieren om vooroordelen de kop in te drukken en inclusiviteit te creëren, ook op de woningmarkt.

8. Algemene conclusie

Het doel van dit onderzoek was om discriminatie door vastgoedmakelaars op de huurwoningmarkt objectief te meten voor vier discriminatiegronden: etnische afkomst, gender, handicap en seksuele oriëntatie. Bij etnische afkomst maakten we verder een onderscheid tussen vier bevolkingsgroepen: Marokkaanse, Turkse, Congolese en Roemeense Antwerpenaren. Bij handicap testten we de discriminatie van rolstoelgebruikers en van personen met een mentale handicap die zelfstandig begeleid willen wonen. En bij seksuele oriëntatie maakten we een onderscheid tussen discriminatie van homoseksuele koppels en van lesbische koppels. Hiervoor werden in totaal 3481 gepaarde correspondentietesten – de geschreven versie van praktijktesten – uitgevoerd tussen begin oktober 2019 en eind oktober 2020. Uit de resultaten blijkt dat het voorkomen van discriminatie verschilt naargelang de discriminatiegrond. Als eerste studie in België onderzocht deze studie niet enkel de reacties van makelaars per mail, maar ook deze per voicemail en sms. Dit zorgt ervoor dat oplettendheid is geboden wanneer men de Antwerpse cijfers wil vergelijken met de cijfers van andere Belgische steden: enkel de nettodiscriminatiegraden van de reacties per mail kunnen worden vergeleken.

Etnische discriminatie

Etnische minderheden blijken systematisch door makelaars te worden gediscrimineerd op de Antwerpse huurwoningmarkt. De nettodiscriminatiegraad voor reacties per mail, sms of voicemail van mannen met een niet-Belgische naam bedroeg 19% en deze van vrouwen met een niet-Belgische naam 15%. Dit betekent dat mannen en vrouwen met een niet-Belgische naam respectievelijk in 19% en 15% niet worden uitgenodigd voor een plaatsbezoek terwijl mannelijke en vrouwelijke kandidaten met een Belgische naam wel worden uitgenodigd, en dat wanneer we rekening houden met een mogelijke ongelijke behandeling op basis van toeval. Deze etnische discriminatie bij de mannen verschilt wat tussen de onderzochte etnische groepen, met een nettodiscriminatiegraad van 26% bij Turkse, 17% bij Marokkaanse, 12% bij Congolese en 8% bij Roemeense Antwerpenaren. Bij de vrouwen zijn er minder verschillen tussen de bevolkingsgroepen, met nettodiscriminatiegraden die variëren tussen de 12% en 16%. De discriminatie van vrouwen met een Turkse en Congolese naam situeert zich bovendien voornamelijk bij de goedkoopste huurwoningen.

Bovenstaande nettodiscriminatiegraden hebben betrekking op de reacties van makelaars via mail, sms of voicemail. Wanneer we ons focussen op de nettodiscriminatiegraden van enkel de reacties via mail, dan kunnen we deze ook vergelijken met andere studies. Eerst en vooral is er een vergelijking mogelijk met een kleinschalige studie naar discriminatie op de Antwerpse huurwoningmarkt uit juli 2018.²⁹ In deze studie uit 2018 bedroeg de nettodiscriminatiegraad voor reacties per mail 29% voor mannen met een Marokkaanse naam en 32% voor vrouwen met een Marokkaanse naam. In voorliggende studie uit 2020 bedroegen deze nettodiscriminatiegraden voor reacties per mail respectievelijk 20% en 22%. Dit suggereert dat de etnische discriminatie door makelaars tijdens de eerste fase van het verhuurproces reeds is gedaald tussen 2018 en 2020.

²⁹ Verhaeghe, P.P., *Praktijktesten Nu* (2018). *Etnische discriminatie op de private huurwoningmarkt in Antwerpen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Er zijn verschillende mogelijke verklaringen voor deze daling. Eerst en vooral stonden de praktijktesten aangekondigd in het bestuursakkoord van Stad Antwerpen dat begin 2019 werd bekend gemaakt.³⁰ Deze actie uit het bestuursakkoord is ook in de (lokale) media gekomen. Hierdoor is het niet onwaarschijnlijk dat sommige vastgoedmakelaars in Antwerpen op de hoogte waren dat ze via praktijktesten getest zouden worden. Dit zou voor een gedragsverandering gezorgd kunnen hebben, waarbij makelaars meer bewust met hun selectieprocessen omspringen met mogelijks minder discriminatie tot gevolg. Ten tweede is het thema van etnische discriminatie en de methode van praktijktesten meerdere keren in de nationale media gekomen met een breed maatschappelijk debat tot gevolg. Ook dit kan tot meer bewustwording bij de Antwerpse makelaars hebben geleid. Ten slotte laat het hele debat over huurdiscriminatie de makelaarssector niet onbewogen met verschillende sectorale initiatieven tegen discriminatie tot gevolg. Dit zorgt er voor dat etnische discriminatie steeds minder wordt aanvaard binnen de sector.

Wanneer we de Antwerpse nettodiscriminatiegraden van reacties per mail van deze studie vergelijken met deze van andere steden, dan blijkt dat stad Antwerpen een middenpositie bekleedt. De nettodiscriminatiegraad voor mannelijke kandidaten met een Marokkaanse naam bedroeg 20% in Antwerpen in 2020. Deze is vergelijkbaar met de graad van 23% in Kortrijk in 2019³¹ en 20% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2019.³² Het Antwerpse niveau is wat hoger dan deze van makelaars in Gent in 2019 (14%)³³ en in Mechelen in 2019 (13%)³⁴ en veel hoger dan deze van Charleroi in 2019 (5%) en Luik in 2019 (0%).³⁵ Tegelijkertijd doen de makelaars in Antwerpen het beter dan deze in Namen en Bergen in 2019 met nettodiscriminatiegraden van respectievelijk 37% en 57%. Ook de nettodiscriminatiegraad voor kandidaten met een Congolese naam kunnen we vergelijken. In deze Antwerpse studie bedroegen deze nettodiscriminatiegraden van reacties per mail 14% voor mannen met een Congolese naam en 18% voor vrouwen met een Congolese naam. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waren deze percentages in 2017 respectievelijk 21% en 23%.³⁶ Samengevat doen de makelaars in Antwerpen het in vergelijking met de andere Belgische steden niet super goed, maar ook niet super slecht met betrekking tot etnische discriminatie.

Tijdens de onderzoeksperiode waren er 280 vastgoedmakelaars actief op de Antwerpse huurwoningmarkt. Niet al deze makelaars in Antwerpen discrimineren echter (evenveel) op basis van etnische herkomst. Doordat we etnische discriminatie zeer uitgebreid hebben getest konden we een vrij nauwkeurig beeld krijgen van hoe consequent een makelaar discrimineert. Eerst en vooral stellen we vast dat makelaars die actiever zijn op de

³⁰ Stad Antwerpen. *Bestuursakkoord 2019-2024. De Grote Verbinding*. Actie 220 op p. 79. Zie: <https://www.antwerpen.be/info/52d5052539d8a6ec798b4abb/bestuursakkoord-2019-2024>

³¹ Verhaeghe, P.P. (2020). *Etnische discriminatie op de huurwoningmarkt in Kortrijk. Een exploratieve studie*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

³² Verhaeghe, P.P., Dumon, M. (2019). *Discrimibrux 2019. Discriminatie door vastgoedmakelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2019*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

³³ Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald?* Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

³⁴ Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

³⁵ Verhaeghe, P.P. (2020). *Ethnic discrimination on the housing market of Wallonia: an explorative study*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

³⁶ Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). *Discrimibrux 2017. Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Antwerpse huurwoningmarkt minder discrimineren tegen etnische minderheden dan makelaars die minder actief zijn op de Antwerpse huurwoningmarkt.

Verder konden we vier groepen van makelaars onderscheiden. Een eerste groep van circa 18% van de makelaars discrimineert consequent tegen etnische minderheden. Deze groep van makelaars nodigt relatief vaak kandidaten met een Belgische naam uit en zelden tot nooit kandidaten met een niet-Belgische naam. Deze kleine groep van makelaars zorgt voor de meeste discriminatie op de Antwerpse huurwoningmarkt. Een tweede groep van circa 23% van de makelaars discrimineert af en toe tegen etnische minderheden. De makelaars van deze groep nodigen ook relatief vaak kandidaten met een Belgische naam uit en slechts af en toe kandidaten met een niet-Belgische naam. Een derde groep van circa 53% van de makelaars discrimineert zelden tot nooit tegen etnische minderheden in de eerste fase van het verhuurproces. De uitnodigingskansen zijn voor kandidaten met een Belgische naam en kandidaten met een niet-Belgische naam quasi dezelfde. Een laatste groep van circa 6% van de makelaars vertoont een licht tot consequent patroon van positieve discriminatie, waarbij de kandidaat met een niet-Belgische naam vaker wordt uitgenodigd voor een plaatsbezoek dan de kandidaat met een Belgische naam. Samengevat is circa 41% van alle vastgoedmakelaars op de Antwerpse huurwoningmarkt verantwoordelijk voor de discriminatie van etnische minderheden per mail, sms of voicemail tijdens de eerste fase van het verhuurproces. Een effectief antidiscriminatiebeleid focust het best op deze makelaars.

Gender discriminatie

Doordat we etnische discriminatie transversaal met gender hebben getest, konden we ook nagaan in welke mate het geslacht van een kandidaat een invloed heeft op het krijgen van een plaatsbezoek door Antwerpse makelaars. Bij de kandidaten met een Belgische naam worden mannen significant meer uitgenodigd voor een plaatsbezoek dan vrouwen. Ook bij kandidaten met een Congolese of Roemeense namen vinden we een dergelijke genderongelijkheid terug, waarbij mannen vaker de huurwoning kunnen bezichtigen dan vrouwen. Er waren echter geen significante genderverschillen bij de kandidaten met een Marokkaanse of Turkse naam.

Deze Antwerpse resultaten waarbij vrouwen worden benadeeld ten opzichte van mannen zijn opmerkelijk wanneer we deze in internationaal perspectief plaatsen. Een recent overzichtsartikel toont immers aan dat in de meeste landen vrouwen doorgaans meer kansen krijgen dan mannen om een huurwoning te bezichtigen.³⁷ In datzelfde werk wordt wel een verklaring gegeven voor zowel de benadeling van mannen als deze van vrouwen. Vrouwen hebben voornamelijk te kampen met stereotypen over hun vermeende lagere financiële middelen, terwijl mannen af te rekenen hebben met stereotypen aangaande hun vermeend hoger problematisch risicogedrag. In Antwerpen blijkt de balans van deze stereotypen in het voordeel van mannen uit te draaien, terwijl dit in de meeste andere landen net omgekeerd is.

Discriminatie op basis van handicap

De resultaten voor discriminatie van personen met een handicap zijn afhankelijk van de specifieke handicap die we onderzochten. Rolstoelgebruikers worden systematisch gediscrimineerd terwijl dit niet het geval was voor

³⁷ Flage, A. (2020). Pourquoi Vincent a-t-il moins de chances d'obtenir un logement qu'Émilie? Une analyse des causes de la discrimination à l'égard des noms masculins. *Revue d'Économie Politique*, 130, 633-657.

kandidaten met een mentale beperking die zelfstandig, begeleid willen wonen. De nettodiscriminatiegraad van rolstoelgebruikers bedroeg 36% en deze van kandidaten met een mentale beperking 1%. Rolstoelgebruikers worden dus in 36% van de gevallen niet uitgenodigd voor een plaatsbezoek, terwijl niet-rolstoelgebruikers wel worden uitgenodigd (en dit rekening houdend met een mogelijke ongelijke behandeling op basis van toeval). Volgens de Vereniging voor Personen met een Handicap (VFG vzw) hebben personen met een beperking vooral te kampen met vooroordelen dat ze minder kapitaalkrachtig zijn en bestaat er veel bezorgdheden bij eigenaars dat ze extra aanpassingen aan de woning moeten maken.

Verder kwalitatieve analyses van de resultaten tonen inderdaad aan dat een aanzienlijke groep makelaars vooral praktische vragen had over de redelijke aanpassingen die rolstoelgebruikers kunnen vragen. Bij een aantal makelaars weerhielden deze praktische vragen hen niet om de rolstoelgebruiker toch voor een plaatsbezoek uit te nodigen. Dit is ook de praktijk die door Unia wordt aangeraden. Rolstoelgebruikers weten immers zelf het best wat ze precies nodig hebben en kunnen dit het best inschatten door de woning eens te kunnen bezichtigen.³⁸ Een ander deel van de makelaars boden rolstoelgebruikers deze kans voor een plaatsbezoek echter niet. Sommigen gaven voor deze weigering praktische redenen dat de aanpassingen onhaalbaar zijn, anderen gaven geen argumentatie of gingen niet in op de vraag voor redelijke aanpassingen.

Er is nog maar weinig ander onderzoek gebeurd naar discriminatie van rolstoelgebruikers en van personen met een mentale handicap op de huurwoningmarkt. Ons is enkel een studie uit 2017 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bekend. In deze Brusselse studie werden kandidaten met een mentale handicap in 16% van de gevallen gediscrimineerd per mail door vastgoedmakelaars.³⁹ Op vlak van mentale handicap doet Antwerpen het dus relatief goed.

Discriminatie op basis van seksuele oriëntatie

We vonden geen indicaties dat homoseksuele of lesbische koppels door makelaars werden gediscrimineerd ten opzichte van heteroseksuele koppels tijdens de eerste fase van het verhuurproces. De nettodiscriminatiegraden zweefden steeds rond het nulpunt. Deze bevinding ligt in lijn met de resultaten van een soortgelijk onderzoek uit 2018 in Gent, waar ook geen discriminatie op basis van seksuele oriëntatie werd gevonden.⁴⁰ Ook in een Duitse studie vond men geen bewijs van discriminatie van homoseksuele koppels op de private huurwoningmarkt.⁴¹

Beperkingen van het onderzoek

³⁸ Brochure van Unia: "Redelijke aanpassingen voor personen met een handicap in de huisvesting. Praktische tips voor eigenaars van woningen."

³⁹ Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). *Discrimibrux 2017 - Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

⁴⁰ Verhaeghe, P.P. (2018). *Discriminatie van homoseksuele en lesbische koppels op de huurwoningmarkt in Gent*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

⁴¹ Mazziotta, A., Zerr, M., Rohmann, A. (2015). The effects of multiple stigmas on discrimination in the German housing market. *Social Psychology*, 46, 325-334.

Bovenstaande conclusies moeten echter worden gezien tegen de achtergrond van een aantal belangrijke limitaties van deze studie. Ten eerste werd de discriminatie enkel tijdens de eerste fase van het verhuurproces onderzocht, zijnde het al dan niet de mogelijkheid krijgen om de huurwoning te kunnen bezichtigen. Hoogstwaarschijnlijk wordt er ook gediscrimineerd tijdens en na het plaatsbezoek. Dit zou betekenen dat deze studie het niveau van discriminatie op basis van etnische afkomst en handicap zou onderschatten. Bovendien is het niet onmogelijk dat de seksuele geaardheid van een kandidaat-huurder meer een rol speelt in de latere fasen van het verhuurproces. Tijdens deze latere fasen wordt de genderexpressie van de kandidaat immers meer zichtbaar, waardoor verwacht kan worden dat homoseksuele en lesbische kandidaten dan meer met discriminatie te kampen kunnen hebben. Deze limitatie heeft ook implicaties voor de vastgestelde daling van etnische discriminatie tussen 2018 en 2020. Het is goed mogelijk dat de etnische discriminatie slechts ten dele of zelfs niet is gedaald, maar enkel is verschoven naar de volgende fase van het verhuurproces.

Ten tweede hebben we keuzes moeten maken in hoe we de geselecteerde discriminatiegronden hebben geoperationaliseerd. Voor etnische discriminatie gebruikten we kandidaten met een Marokkaans, Turks, Congolees en Roemeens klinkende naam. De Antwerpse bevolking is natuurlijk veel etnisch diverser dan deze vier origines. Ook met betrekking tot handicap is dit onderzoek beperkt tot twee specifieke types van beperking. Voorgaand onderzoek vond dat ook blinde of slechtziende kandidaten met een assistentiehond werden gediscrimineerd op de huurmarkt.⁴² Verder onderzochten we enkel de discriminatie van homoseksuele en lesbische koppels, terwijl de LGBTI-gemeenschap veel diverser is dan deze twee categorieën.

Ten derde voerden we enkel correspondentietesten uit bij huurwoningen die op Immoweb en Zimmo openbaar werden geadverteerd. Veel huurwoningen worden echter ook informeel of via offline huuradvertenties verhuurd. Dit specifieke marktsegment blijft een blinde vlek in het discriminatieonderzoek in België.

Ten vierde konden we geen onderscheid maken tussen bewuste en onbewuste discriminatie bij makelaars en verhuurders. Onbewuste discriminatie is het proces waarbij men quasi-automatisch mensen gaat indelen in een in- en outgroup, waarbij de leden van de outgroup (hier etnische minderheden) worden geassocieerd met negatieve kenmerken. Vervolgens gaat men ook onbewust naar deze negatieve categorisaties handelen en de leden van de outgroup nadelig behandelen. Toegepast op de woningmarkt betekent dit dat sommige makelaars misschien niet de intentie hebben om te discrimineren, maar dat in de praktijk toch doen. Dit mechanisme van onbewuste discriminatie is natuurlijk veel aannemelijker bij de groep van makelaars die maar af en toe discrimineren en minder tot zelfs niet bij de groep van makelaars die consequent discrimineren.

Ten slotte onderzocht dit onderzoek op vraag van Stad Antwerpen enkel discriminatie door vastgoedmakelaars. Tal van voorgaande studies tonen nochtans aan dat particuliere verhuurders veel meer discrimineren dan vastgoedmakelaars. De reeds aangehaalde studie uit 2018 in Antwerpen vond bijvoorbeeld dat particuliere verhuurders in 50% van de gevallen discrimineren tegenover kandidaten met een Marokkaanse naam, terwijl dit

⁴² Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). *Discrimibrux 2017 - Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

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.

maar 30% was bij vastgoedmakelaars.⁴³ Dit betekent dat dit rapport maar een deel van de discriminatie op de Antwerpse huurwoningmarkt in kaart brengt. De toegang tot de particuliere huurmarkt blijft onbelicht.

⁴³ Verhaeghe, P.P., *Praktijktesten Nu* (2018). *Etnische discriminatie op de private huurwoningmarkt in Antwerpen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

9. Beleidsaanbevelingen

Op basis van de resultaten van deze studie en voorgaand onderzoek kunnen we een aantal beleidsaanbevelingen formuleren. Hoewel veel van de sleutels voor een meer gelijke toegang tot huisvesting zich op Vlaams en Federaal niveau bevinden, beperken we ons zoveel mogelijk in de aanbevelingen tot de bevoegdheden van Stad Antwerpen. We streven naar een cruciaal evenwicht tussen informeren, sensibiliseren, controleren, empoweren en handhaven. Alle aspecten zijn hierbij noodzakelijk: sensibiliserings- en informatiecampagnes kunnen niet zonder controle, empowering en handhaving, en omgekeerd. Enkel een geïntegreerde totaalaanpak zal werken.

Informatie- en sensibiliseringscampagnes

Al verschillende decennia worden er informatie- en sensibiliseringscampagnes gevoerd tegen racisme en etnische discriminatie. We veronderstellen dat die inspanningen de kennis vergroten en een bewustzijn creëren dat etnische discriminatie – ook op de private huurmarkt – sociaal niet wenselijk is. We weten niet of er daardoor ook daadwerkelijk minder etnische discriminatie plaatsvindt op de huurmarkt. Wel lijkt er minstens een bewustzijn bij de makelaars rond te bestaan dat etnische discriminatie niet door de beugel kan. Deze sensibiliseringscampagnes worden het best uitgebreid naar andere discriminatiegronden. We denken hierbij concreet aan de onterechte vooroordelen over vrouwen en personen met een handicap dat ze minder kapitaalskrachtig zijn. Daarnaast blijkt uit ander onderzoek dat er heel veel vooroordelen bestaan over personen met een sociale uitkering.⁴⁴ De schroom bestaat minder bij vastgoedmakelaars om kandidaat-huurders te weigeren omwille van de sociale uitkering. Sensibiliseringscampagnes alleen zullen ontoereikend zijn om discriminatie te bestrijden. Wel kan het een klimaat van bewustzijn creëren en vanzelfsprekende discriminatie in vraag stellen.

Verder zijn er bij makelaars en eigenaars ook veel onduidelijkheden over wat het juridische concept van ‘redelijke aanpassingen’ betekent in het domein van de huisvesting. De indicatoren die minstens in overweging moeten worden genomen bij de beoordeling van de redelijkheid worden opgesomd in het protocol betreffende het begrip redelijke aanpassingen van 19 juli 2007. Deze indicatoren hebben betrekking op de financiële impact, organisatorische impact, gebruiksfrequentie en -duur, impact op levenskwaliteit van de gebruiker, impact op de omgeving en andere gebruikers, ontbreken van gelijkwaardige alternatieven, en verzuim van voor de hand liggende of wettelijke normen. Deze indicatoren blijven evenwel vrij abstract en de sector heeft nood aan een meer toegepaste vertaalslag. Het zou goed zijn moesten de stakeholders (bv. de VFG, CIB en Unia) samenwerken rond een informatiebrochure of -workshop waarin deze indicatoren van redelijke aanpassing praktisch worden toegepast (met bv. voorbeelden van wat redelijk en wat onredelijk is). Dat zou personen met een handicap, makelaars en eigenaars meer houvast geven in deze moeilijke afweging.

Naast een gebrek aan kennis over wat een redelijke aanpassing inhoudt, bestaat er ook een zekere onwil bij een deel van de eigenaars om deze redelijke aanpassingen toe te laten. De overheid zou ook hierrond kunnen sensibiliseren. Een vaak aangehaald argument om eigenaars te overtuigen, is dat veel redelijke aanpassingen voor personen met een handicap ook oudere huurders ten goede kunnen komen (bv. het verbreden van de deuren of het verlagen van schakelaars). Tegen de achtergrond van de vergrijzing en de wens van veel ouderen om zo lang

⁴⁴ Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

mogelijk 'thuis' te kunnen wonen, betekenen veel redelijke aanpassingen eigenlijk een investering in de woning met een groter verhuringspotentieel in de toekomst.

Training en opleiding

Uit deze studie blijkt dat 23% van de Antwerpse makelaars af en toe, maar niet consequent discrimineren tegen etnische minderheden. Deze groep nodigt relatief vaak kandidaten met een Belgische naam uit en slechts af en toe kandidaten met een niet-Belgische naam. Twee van de onderliggende mechanismes ter verklaring waarom deze makelaars soms, maar niet altijd discrimineren zijn (1) onbewuste discriminatie en (2) discriminatie op vraag van de klant.

Onbewuste discriminatie verwijst naar het proces waarbij men quasi-automatisch mensen gaat indelen in een in- en outgroup, waarbij de leden van de outgroup (in deze studie bijvoorbeeld etnische minderheden, personen met een handicap of vrouwen) worden geassocieerd met negatieve kenmerken. Vervolgens gaat men ook onbewust naar deze negatieve categorisaties handelen en de leden van de outgroup nadelig behandelen. Toegepast op de woningmarkt betekent dit dat sommige makelaars misschien niet de intentie hebben om te discrimineren, maar dat in de praktijk toch doen. De onbewuste activatie van vooroordelen kan echter niet altijd gebeuren, maar wel enkel in specifieke omstandigheden, bijvoorbeeld wanneer het erg druk is en men snel keuzes moet maken of bij huurwoningen met een hogere huurprijs of in bepaalde buurten. Hoewel het indelen van mensen in in- en outgroups quasi-automatisch verloopt in onze hersenen, hoeft het niet automatisch in discriminatie uit te monden. Makelaars kunnen zich immers trainen om zich bewust te worden van hun onbewuste vooroordelen of ze kunnen er over waken dat de vooroordelen niet in discriminerend gedrag resulteren. Er bestaan hier diversiteitstrainingen rond, bijvoorbeeld aangeboden door de trainingsdienst van Unia.

Naast onbewuste discriminatie gebeurt huurdiscriminatie door makelaars ook vaak op vraag van de klant. Veel eigenaars vragen immers aan makelaars om hun woning te verhuren, maar niet aan bepaalde groepen in de samenleving.⁴⁵ Niet alle klanten stellen immers dergelijke discriminatoire vragen, wat zou kunnen verklaren waarom bepaalde makelaars maar af en toe discrimineren en niet altijd. Voor alle duidelijkheid, het ingaan op discriminerende vragen van klanten is ook strafbaar en gaat in tegen de deontologische code van de vastgoedsector. Het zorgt bovendien voor oneerlijke concurrentie: makelaars die weigeren om op een discriminerende vraag in te gaan ondervinden een concurrentienadeel van makelaars die wel op dergelijke vragen ingaan. Makelaars kunnen echter wel opgeleid worden over hoe ze op een professionele manier met discriminerende vragen van klanten kunnen omgaan. Er bestaan technieken om via dialoog een discriminerende vraag van de klant om te buigen naar een vraag voor legitieme selectie op basis van relevante criteria (bv. de inkomenshoogte of het goed kunnen onderhouden van de woning). Deze technieken zijn veelbelovend, maar lukken niet altijd. Wanneer een klant halsstarrig blijft vasthouden aan zijn/haar discriminerende vraag is het enige juiste antwoord van de makelaar om te weigeren om met deze klant in zee te gaan.

Er zijn twee doelgroepen voor deze trainingen en opleidingen. Ten eerste kunnen de bestaande makelaars worden uitgenodigd om deze te volgen, bv. via de naschoolse vorming van het CIB of de e-learning trainingstool

⁴⁵ Verstraete, J., Verhaeghe, P.P. (2020). Ethnic discrimination upon request? Real estate agents' strategies for discriminatory questions of clients. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35, 703-721.

van het BIV. Tijdens de bevraging van deze stakeholders kwam ook een grote bereidheid naar voren om hierrond met Stad Antwerpen samen te werken. Zeker de grote vastgoedkantoren in Antwerpen zijn toegankelijk en staan open voor samenwerking. Het CIB kan ondersteunend zijn in de uitwerking van tools die aangewend kunnen worden om het risico op discriminatie terug te dringen en in samenwerking met de stad om de makelaars te wapenen, sensibiliseren en opleiden in de strijd tegen discriminatie.

Ten tweede kan de training ook gericht zijn op de toekomstige makelaars in spe. De AP Hogeschool in Antwerpen leidt ieder jaar een grote groep van makelaars op en de betreffende topics van discriminatie en vooroordelen komen regelmatig terug in het curriculum van de student vastgoed. AP Hogeschool is ook bereid om in de toekomst hierrond samen te werken. In dit verband kan ook worden vermeld dat het onderzoeksteam dit academiejaar met een onderzoeksproject is gestart waarbij we *evidence-based* nagaan hoe studenten vastgoed het best worden getraind om bewust te worden van hun onbewuste vooroordelen en om te gaan met discriminerende vragen van hun toekomstige klanten. In dit project werken we samen met zes hogescholen in Vlaanderen, waaronder ook de AP Hogeschool in Antwerpen.

Sensibiliserende correspondentietesten

Discriminatie kan ook worden tegengegaan via sensibiliserende correspondentietesten. Bij deze testen is de finaliteit niet om enkel discriminatie te meten, maar ook om discriminatie tegen te gaan zonder evenwel te sanctioneren. Er zijn hiervoor twee manieren: bewustmaking en controle.

Bij de eerste manier met bewustmaking gaat men op basis van de individuele of geaggregeerde testresultaten het gesprek aan met makelaars over hun selectieprocessen. Via dit gesprek maakt men deze actoren bewust van hun vaak onbewuste vooroordelen en discriminerende handelingen. De assumptie hierbij is terug dat deze actoren via deze bewustmaking in de toekomst op een meer bewuste manier gaan selecteren en bijgevolg minder gaan discrimineren. De geaggregeerde resultaten van de academische testen uit deze studie kunnen op deze manier worden gebruikt om te sensibiliseren op geaggregeerd niveau.

Bij de tweede manier met controle kondigt men op voorhand de sensibiliserende testen aan. Makelaars weten dan dat ze gecontroleerd kunnen worden, maar weten niet precies wanneer en op welke manier. Men verwijst hierbij naar het zogenaamde '*Hawthorne-effect*', waarbij mensen zich anders en doorgaans sociaal wenselijker gaan gedragen als ze weten dat ze worden geobserveerd.⁴⁶ Bij discriminatietesten zou dit betekenen dat makelaars zouden stoppen met discrimineren als ze weten dat ze worden gecontroleerd door praktijktesten.⁴⁷ Een aanvullend mechanisme hierbij is het zogenaamde '*Fear-then-relief-effect*', waarbij mensen sociaal wenselijk

⁴⁶ Jones, S. (1992). Was There a Hawthorne Effect? *American Journal of Sociology*, 98, 451-485.

Kohli, E. et al. (2009). Variability in the Hawthorne effect with regard to hand hygiene performance in high- and low-performing inpatient care units. *Infection Control and Hospital Epidemiology*, 30, 222-225.

Levitt S, List J. (2011). Was there really a Hawthorne effect at the Hawthorne plant? An analysis of the original illumination experiments. *American Economic Journal of Applied Economy*, 3, 224–238.

Mangione-Smith, R., et al. (2002). An observational study of antibiotic prescribing behavior and the Hawthorne effect. *Health Services Research*, 37, 1603-1623.

⁴⁷ Verhaeghe, P.P. (2017). *Liever Sandra dan Samira? Over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie*. Berchem: Uitgeverij EPO.

gaan handelen wanneer ze bij controle eerst vrezen voor sancties, maar nadien opgelucht zijn dat er toch geen sancties volgen.⁴⁸ Beide effecten kunnen gecombineerd worden bij sensibiliserende correspondentietesten.

Onderzoek op de Gentse woningmarkt toonde reeds aan dat sensibiliserende correspondentietesten de etnische discriminatie door makelaars significant doen dalen op de lange termijn.⁴⁹ Uit het experiment bleek dat de controlerende testen de etnische discriminatie door makelaars deed dalen van 26% naar 14%. Uit een recente evaluatiestudie bleek bovendien dat deze daling structureel was op de lange termijn, wanneer de sensibiliserende praktijktesten ook gecombineerd worden met dialoog, training en juridische praktijktesten.

De nood aan handhaving

Dit onderzoek stelde vast dat een minderheid van circa 18% van de makelaars verantwoordelijk is voor het gros van de etnische discriminatie op de Antwerpse huurwoningmarkt. Dit gaat om makelaars die consequent discrimineren tegen kandidaten met een niet-Belgische naam. Deze groep van makelaars nodigt relatief vaak kandidaten met een Belgische naam uit en zelden tot nooit kandidaten met een niet-Belgische naam. De systematiek van hun discriminerend gedrag sluit uit dat dit om onbewuste discriminatie gaat of enkel om discriminatie op vraag van de eigenaar. Hun gedrag sluit het beste aan bij wat in de vakliteratuur bekend staat als 'aversieve discriminatie' ('*taste-based discrimination*' in het Engels) waarbij de makelaar discrimineert omwille van een bewuste, racistische afkeer van etnische minderheden. Een training over hoe omgaan met discriminerende vragen van klanten of sensibiliserende praktijktesten zullen op deze groep van makelaars waarschijnlijk onvoldoende effect hebben. We bevelen voor deze groep een antidiscriminatiebeleid met handhaving aan. Deze nood om handhaving is een eis die niet enkel bij veel belangenorganisaties van minderheden en huurders valt te horen (bv. het Minderhedenforum, Samenlevingsopbouw, Unia en het Huurdersplatform), maar ook het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV) stelt dat hardleerse makelaars een zwaardere tuchtstraf moeten krijgen.

We pleiten dan ook voor de invoering van juridische correspondentietesten op de huurwoningmarkt in Antwerpen. Er zijn verschillende argumenten voor deze juridische testen. Ten eerste is een vaak terugkerend probleem bij handhaving het gebrek aan bewijsmateriaal in een burgerrechtelijke of tuchtrechtelijke procedure.⁵⁰ Juridische praktijktesten zijn een goed middel om discriminatie zwart op wit aan te tonen. Juridische praktijktesten zijn recent ook reeds in de rechtbank en door de tuchtkamers van het BIV als bewijsmateriaal aanvaard geweest.

Ten tweede blijkt uit het onderzoek in Gent dat juridische praktijktesten werken om de groep van hardleers discriminerende makelaars aan te pakken.⁵¹ Van de 12 makelaarskantoren die in Gent consequent discrimineerden bleven er na de uitrol van reactieve juridische praktijktesten nog maar 2 discriminerende

⁴⁸ Dolinski, D., Nawrat, R. (1998). 'Fear-then-relief' procedure for producing compliance: beware when the danger is over. *Journal of Experimental Social Psychology*, 34, 27-50.

Cialdini, R., Goldstein, N. (2004). Social influence: compliance and conformity. *Annual Review of Psychology*, 55, 591-621.

⁴⁹ Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald?* Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

⁵⁰ Verhaeghe, P.P. (2017). *Liever Sandra dan Samira? Over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie*. Berchem: Uitgeverij EPO.

⁵¹ Verhaeghe, P.P. (2018). *Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de reactieve fase*. Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

makelaars over waartegen er een tuchtrechtelijke procedure werd opgestart bij het BIV. Dit betekent dat louter de invoering van juridische testen reeds een afschrikkend effect heeft en dat men maar zelden tot effectieve juridische procedures met het oog op sanctionering dient over te gaan.

Ten derde blijkt uit de literatuur dat een zogenaamde *compliance* benadering van sensibiliseren en empoweren het best wordt aangevuld met een *deterrence* benadering van afschrikken en handhaven.⁵² De sterktes van beide reguleringstijlen worden best samen aangewend om tot een optimaal resultaat te komen. Juridische praktijktesten versterken met andere woorden de effecten van sensibiliserende praktijktesten, training en informatiecampagnes.

Ten slotte kunnen deze juridische praktijktesten ook als een zeer efficiënt instrument tegen discriminatie worden beschouwd. De doelgroep van deze juridische praktijktesten is relatief klein. Uit onze analyses blijkt dat wanneer deze kleine groep van makelaars zou stoppen met discrimineren het niveau van etnische discriminatie zou zakken naar 5%. Dit betekent dat met deze maatregel alleen, die slechts een kleine minderheid van makelaars zou treffen, het grootste deel van de etnische discriminatie verholpen zou kunnen worden. Doordat de juridische praktijktesten ook gericht zijn op deze kleine groep van makelaars kan er – mits een slimme communicatie – ook een draagvlak ontstaan voor deze testen binnen de sector. Het is immers deze beperkte groep van makelaars die het voor de ganse sector verpesten.

Bij deze juridische praktijktesten is het aanbevolen meerdere testen per makelaar te doen om een onderscheid te kunnen maken tussen een toevallig ongelijke behandeling en systematische discriminatie. Hierbij geldt dat hoe meer testen er worden uitgevoerd bij dezelfde makelaar, hoe sterker het juridische dossier wordt. Uiteindelijk is het aan de rechter om in een procedure de verschillende elementen in een dossier af te wegen. De praktijktesten zijn hierbij slechts één mogelijk element. Er zijn ook andere bewijselementen mogelijk. Het is ook belangrijk op te merken dat door het juridische principe van de verdeling van de bewijslast in discriminatiezaken er slechts voldoende bewijs nodig is om het bestaan van discriminatie te doen vermoeden en niet om deze onomstotelijk te bewijzen.⁵³ De rechterlijke beoordeling vormt hierbij een kwaliteitswaarborg: zij beoordeelt of de bewijsstukken, rekening houdend met deze maatstaf, voldoende overtuigend zijn.

Mystery shopping

De correspondentietesten kunnen evenwel slechts een deel van de discriminatie op de woningmarkt in kaart brengen, met name deze tijdens de eerste contactfase. We bevelen daarom aan om de sensibiliserende en juridische praktijktesten aan te vullen met mystery shopping bij makelaars. Bij de methode van mystery shopping contacteert men als (fictieve) eigenaar een vastgoedmakelaar, vraagt hem/haar achter de voorwaarden om een woning te verhuren en stelt men vervolgens een discriminerende vraag (bv. gelieve niet te verhuren aan iemand van vreemde afkomst of aan iemand met een vervangingsinkomen).⁵⁴ Wanneer een makelaar op deze opdracht tot discrimineren ingaat, dan is er een bewijs van de intentie tot discrimineren. Via mystery shopping kan een

⁵² Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P., Hubeau, B. (2017). *Een Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt. De mogelijke rol van zelfregulering*. Leuven: Steunpunt Wonen.

⁵³ Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P., Hubeau, B. (2017). *Een Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt. De mogelijke rol van zelfregulering*. Leuven: Steunpunt Wonen.

⁵⁴ Verhaeghe, P.P. (2017). *Liever Sandra dan Samira? Over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie*. Berchem: Uitgeverij EPO.

bijkomend deel van het discriminatieprobleem in kaart worden gebracht. Een makelaar die bijvoorbeeld niet tijdens de contactfase discrimineert (gemeten via correspondentietesten), maar wel tijdens of na het plaatsbezoek, zal hoogstwaarschijnlijk wel ingaan op deze vraag om te discrimineren (gemeten via mystery shopping). Mystery shopping kan op drie manieren worden uitgevoerd: schriftelijk per e-mail (mystery mails), telefonisch (mystery calls) of via het fysieke ter plaatse gaan bij een makelaarskantoor (mystery visits). Methodologisch zijn mystery mails betrouwbaarder dan mystery calls of visits, omdat men de contactwijze meer kan controleren en standaardiseren.

Deze mystery shopping kan voor zowel academische, sensibiliserende als juridische doeleinden worden ingezet. Academische mystery shopping heeft als doel de situatie objectief in kaart te brengen en te onderzoeken: in welke mate en hoe gaan makelaars in op discriminerende vragen van klanten? Bij sensibiliserende mystery shopping wordt de techniek gebruikt om het gedrag van makelaars te veranderen zonder evenwel te gaan sanctioneren. Men kan de resultaten bijvoorbeeld gebruiken om het gesprek met makelaars aan te gaan of men kan de mystery shopping aankondigen waardoor de makelaars mogelijks minder op discriminerende vragen zullen ingaan omdat ze weten dat ze kunnen worden gecontroleerd. Ten slotte kan de mystery shopping ook juridisch worden ingezet met het oog op juridische vervolging. Vanuit juridisch oogpunt dient te worden opgemerkt dat mystery shopping enkel de intentie tot discrimineren kan aantonen en niet het effectief voorkomen van discriminerend gedrag. Het door mystery shopping aangevoerde bewijs is daarom best slechts één van de elementen en niet het enige element in een juridisch dossier. Andere elementen kunnen bijvoorbeeld systematische klachten of getuigen zijn of de resultaten van juridische correspondentietesten. Opnieuw is het aan de rechter om af te wegen of er voldoende elementen aanwezig zijn om te kunnen spreken van een vermoeden van discriminatie met het oog op het delen van de bewijslast.

De combinatie van de verschillende types van praktijktesten en mystery shopping is natuurlijk ook mogelijk. In Gent combineerde men bijvoorbeeld academische, sensibiliserende en juridische praktijktesten op de woningmarkt. Ook Stad Mechelen wil academische, sensibiliserende en juridische praktijktesten en mystery calls combineren om de discriminatie op de woningmarkt tegen te gaan.

Betaalbaar wonen in Antwerpen

Een tekort aan betaalbare woningen op de woningmarkt in Vlaanderen zorgt ervoor dat verhuurders en vastgoedmakelaars kieskeuriger en strenger kunnen zijn ten opzichte van kandidaat-huurders. Het aanbod is voornamelijk te beperkt in de goedkopere segmenten van de private huurmarkt (met twee of meerdere slaapkamers), waar discriminatie en sociale uitsluiting vaak hand in hand gaan. Om op deze problematiek een antwoord te bieden, kan de stad Antwerpen inzetten op een voldoende groot betaalbaar huuraanbod voor de Antwerpenaren met een beperkt inkomen en voor de grotere gezinnen.

De stad kan dit realiseren door een uitbreiding van het sociaal huuraanbod: de bouw van extra sociale huurwoningen, renovatie van het bestaand sociaal huurpatrimonium, inzet van het sociaal beheersrecht, een actief leegstandsbeheer, promotie van sociale verhuurkantoren, enzovoort. Daarnaast kan de stad een stimulerend beleid voeren op de private huurmarkt, via incentives en ondersteuning van de aanbod- en/of de vraagzijde. Het marktmechanisme blijkt zeker voor de laagste inkomensgroepen niet voor (voldoende grote) kwaliteitsvolle woningen tegen een betaalbare prijs te zorgen. Kortweg dient een kloof overbrugd te worden tussen wat voor sommige private huurders betaalbaar is en het rendement dat een verhuurder beoogt. Ook instrumenten die verhuurrisico's (bv. wanbetaling, huurschade) ondervangen, kunnen ertoe bijdragen dat de bereidheid toeneemt om aan lagere inkomensgroepen te verhuren. Voor concrete aanbevelingen verwijzen hier

naar eerdere studies⁵⁵, adviezen van de Vlaamse Woonraad⁵⁶ en een recent inspiratieboek van het Departement Kanselarij & Bestuur en het agentschap Wonen-Vlaanderen.⁵⁷

Een beleid voor makelaars én particuliere verhuurders

In lijn met de opdracht van dit onderzoek focusten bovenstaande beleidsaanbevelingen zich op instrumenten om de discriminatie door vastgoedmakelaars in Antwerpen tegen te gaan. Voorgaand onderzoek heeft aangetoond dat een antidiscriminatiebeleid gericht op makelaars ook *spill-over* effecten heeft op de particuliere verhuurders, waarbij ook deze laatsten op termijn minder gaan discrimineren.⁵⁸ Desalniettemin stipten alle bevraagde stakeholders aan dat een antidiscriminatiebeleid zich niet mag beperken tot makelaars alleen en dat ook de particuliere verhuurders een doelgroep moet zijn. Zeker gezien de vaststelling dat particuliere verhuurders significant meer discrimineren dan professionele vastgoedmakelaars. Bovenstaande beleidsaanbevelingen kunnen daarom het best worden uitgebreid naar de particuliere verhuursector in Antwerpen.

⁵⁵ Bv. Winters, S. (2016). *Een nieuwe rol voor de private huur. Deel 4: Van vaststellingen naar beleidskeuzes*. Leuven: Steunpunt Wonen.

Hubeau, B., Vermeir, D. (2015). Een evaluatie van het woninghuurrecht. Deel II. Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie. Leuven: Steunpunt Wonen.

⁵⁶ Vlaamse Woonraad (2015). *Aanbodbeleid op de private huurmarkt. Bevraging van actoren en voorstellen van de Vlaamse Woonraad*. Brussel: Vlaamse Woonraad.

⁵⁷ Departement Kanselarij en Bestuur & Agentschap Wonen-Vlaanderen (2019). *Stappen naar een betaalbaar en kwaliteitsvol huuraanbod in Vlaanderen. Inspiratieboek voor lokale besturen*. Brussel: Agentschap Wonen-Vlaanderen.

⁵⁸ Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald?* Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Dankwoord

De auteurs wensen graag volgende instanties of personen te danken: Stad Antwerpen en haar medewerkers voor de opdracht, financiering en goede begeleiding van dit project, Unia voor haar expertise en advies, alle bevraagde stakeholders voor hun input tijdens de diepte-interviews, de ethische commissie van de Vrije Universiteit Brussel voor haar positief advies voor dit project en de jobstudenten M. Thevissen, B.E. Dincer en B. Dincer voor hun hulp bij de uitvoering van de correspondentietesten.

Ethische goedkeuring

De correspondentietesten van dit project werden op ethisch vlak goedgekeurd door de Ethische Commissie Humane Wetenschappen van de Vrije Universiteit Brussel (dossier ECHW 191.02).

Referenties

- Ahmed, A., Hammarstedt, M. (2008). Discrimination in the rental housing market: a field experiment on the Internet. *Journal of Urban Economics*, 64, 362-372.
- Ahmed, A., Andersson, L., Hammarstedt, M. (2008). Are lesbians discriminated against in the rental housing market? Evidence from a correspondence testing experiment. *Journal of Housing Economics*, 17, 234-238.
- Allport, G. (1954). *The nature of prejudice*. Reading, MA: Addison-Wesley.
- Arrow, K. (1973). The theory of discrimination. *Discrimination in labor markets*, 3, 3-33.
- Becker, G. (1971). *The Economics of Discrimination*. University of Chicago Press Economics Books.
- Carpusor, A., Loges, W. (2006). Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology*, 36, 934-952.
- Cialdini, R., Goldstein, N. (2004). Social influence: compliance and conformity. *Annual Review of Psychology*, 55, 591-621.
- Departement Kanselarij en Bestuur & Agentschap Wonen-Vlaanderen (2019). *Stappen naar een betaalbaar en kwaliteitsvol huuraanbod in Vlaanderen. Inspiratieboek voor lokale besturen*. Brussel: Agentschap Wonen-Vlaanderen.
- Dolinski, D., Nawrat, R. (1998). 'Fear-then-relief' procedure for producing compliance: beware when the danger is over. *Journal of Experimental Social Psychology*, 34, 27-50.
- Fagerland, M., Lydersen, S., Laake, P. (2013). The McNemar test for binary matched-pairs data: mid-p and asymptotic are better than exact conditional. *BMC Medical Research Methodology*, 13, 1-8.
- Flage, A. (2020). Pourquoi Vincent a-t-il moins de chances d'obtenir un logement qu'Émilie? Une analyse des causes de la discrimination à l'égard des noms masculins. *Revue d'Économie Politique*, 130, 633-657.
- Galster, G. & Godfrey, E. (2003). By words and Deeds: Racial Steering by Real Estate Agents in the U.S. in 2000. *Journal of the American Planning Association*, 71, 251-268.
- Heckman, J., Siegelman, P. (1993), 'The Urban Institute audit studies: Their methods and findings', in: M. Fix, R.J. Struyk (eds.), *Clear and Convincing Evidence: Measurement of Discrimination in America* (p.187-258), Urban Institute Press, Washington DC.
- Hubeau, B., Vermeir, D. (2015). *Een evaluatie van het woninghuurrecht. Deel II. Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Jones, S. (1992). Was There a Hawthorne Effect? *American Journal of Sociology*, 98, 451-485.
- Kohli, E. et al. (2009). Variability in the Hawthorne effect with regard to hand hygiene performance in high- and low-performing inpatient care units. *Infection Control and Hospital Epidemiology*, 30, 222-225.
- Lancaster, H. (1961). Significance tests in discrete distributions. *Journal of the American Statistical Association*, 56, 223-234.

Lauster, N., Easterbrook, A. (2011). No room for new families? A field experiment measuring rental discrimination against same-sex couples and single parents. *Social Problems*, 58, 389-409.

Levitt S, List J. (2011). Was there really a Hawthorne effect at the Hawthorne plant? An analysis of the original illumination experiments. *American Economic Journal of Applied Economy*, 3, 224–238.

Mangione-Smith, R., et al. (2002). An observational study of antibiotic prescribing behavior and the Hawthorne effect. *Health Services Research*, 37, 1603-1623.

Mazziotta, A., Zerr, M., Rohmann, A. (2015). The effects of multiple stigmas on discrimination in the German housing market. *Social Psychology*, 46, 325-334.

McLaren, N., Shanbhogue, R. (2011). Using internet search data as economic indicators. *Bank of England Quarterly Bulletin*, 2, 134-140.

Pettigrew, T. (1998). Intergroup contact theory. *Annual Review of Psychology*, 49, 65-85.

Ross, S., Turner, M. (2005). Housing Discrimination in Metropolitan America: Explaining Changes between 1989 and 2000. *Social Problems*, 52, 152-180.

Stad Antwerpen. *Bestuursakkoord 2019-2024. De Grote Verbinding*. Antwerpen.

Verhaeghe, P.P. (2017). *Liever Sandra dan Samira? Over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie*. Berchem: Uitgeverij EPO.

Verhaeghe, P.P. (2018). *Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de reactieve fase*. Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

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

Verhaeghe, P.P. (2020). *Etnische discriminatie op de huurwoningmarkt in Kortrijk. Een exploratieve studie*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe, P.P. (2020). *Ethnic discrimination on the housing market of Wallonia: an explorative study*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). *Discrimibrux 2017 - Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe, P.P., Dumon, M. (2019). *Discrimibrux 2019. Discriminatie door vastgoedmakelaars in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest in 2019*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald?* Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). The impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination on the housing market. *European Societies*, in press. www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14616696.2020.1827447

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

Verhaeghe, P.P., Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie? *Sociologos*, 38, 182-200.

Verhaeghe, P.P., Van der Bracht, K. (2020). How many correspondence tests are enough to detect discrimination among single agents? A longitudinal study on the Belgian real estate market. *GLO Discussion Paper*, 678, Global Labor Organization (GLO), Essen.

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.

Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verstraete, J., Verhaeghe, P.P. (2020). Ethnic discrimination upon request? Real estate agents' strategies for discriminatory questions of clients. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35, 703-721.

Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P., Hubeau, B. (2017). *Een Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt. De mogelijke rol van zelfregulering*. Leuven: Steunpunt Wonen.

Vlaamse Woonraad (2015). *Aanbodbeleid op de private huurmarkt. Bevraging van actoren en voorstellen van de Vlaamse Woonraad*. Brussel: Vlaamse Woonraad.

Winters, S. (2016). *Een nieuwe rol voor de private huur. Deel 4: Van vaststellingen naar beleidskeuzes*. Leuven: Steunpunt Wonen.

Wu, L., Brynjolfsson, E. (2015). The future of prediction: how Google searches foreshadow housing prices and sales. In: A; Goldfard, S.M. Greenstein, C.E. Tucker (red.). *Economic analysis of the digital economy*. Chicago: University of Chicago Press, pp. 89-118.