
Discriminatie door makelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen: de sensibiliserende meting

11 APRIL 2022

Billie Martiniello

Pieter-Paul Verhaeghe

Vakgroep Sociologie - Vrije Universiteit Brussel



1. Introductie

Tussen oktober 2019 en oktober 2020 werd een nulmeting uitgevoerd naar discriminatie op de professionele huurwoningmarkt in Antwerpen.¹ Tijdens deze studie vonden we dat discriminatie significant aanwezig was. Zo bleken etnische minderheden, vrouwen en rolstoelgebruikers significant minder te worden uitgenodigd voor een plaatsbezoek dan personen met een Belgisch klinkende naam, mannen en personen zonder fysieke handicap. De totaal gewogen nettodiscriminatiegraden voor mannen en vrouwen met een niet-Belgische naam bedroegen respectievelijk 19% en 15% (samen 17%). Daarnaast werden vrouwelijke kandidaten veel minder uitgenodigd voor een plaatsbezoek dan mannelijke kandidaten. Ten slotte werden rolstoelgebruikers in 36% van de huuradvertenties gediscrimineerd. We vonden geen significante discriminatie tegenover personen met een mentale handicap, noch tegenover homoseksuele of lesbische koppels.

Het doel van deze ‘sensibiliserende’ meting is om na te gaan in hoeverre de discriminatiecijfers zijn veranderd sinds deze nulmeting. Deze meting is sensibiliserende in de zin dat de resultaten van de nulmeting breed in de media werden gecommuniceerd en een deel van de makelaars ook per brief op de hoogte werden gesteld. Hierbij werd ook een nieuwe reeks testen aangekondigd. Dit kan een ontradend effect hebben gehad bij de makelaars.² In deze sensibiliserende meting onderzoeken we specifiek die discriminatiegronden op basis waarvan we significante discriminatie vonden tijdens de nulmeting, met name etnische afkomst, geslacht en fysieke handicap. Op vlak van etnische afkomst testen we opnieuw de behandeling ten opzichte van kandidaten van Marokkaanse, Turkse, Roemeense en Congolese origine. Voor fysieke handicap maken we een onderscheid tussen rolstoelgebruikers en blinden met een assistentiehond. Discriminatie wordt hier terug gedefinieerd als de ongelijke en nadelige behandeling van kandidaten bij het huren van een woning omwille van een beschermd kenmerk. In lijn met de nulmeting en op vraag van de opdrachtgever onderzochten we enkel discriminatie door vastgoedmakelaars en niet door particuliere verhuurders.

In wat volgt schetsen we eerst de gebruikte methodologie, namelijk correspondentietesten – de schriftelijke vorm van praktijktesten. Hier bespreken we eveneens hoe we de data analyseren die we verkregen uit de gevoerde testen. Hierop volgend presenteren we de resultaten voor alle discriminatiegronden. Op basis van deze resultaten formuleren we nadien een algemene conclusie. Hierbij worden de huidige resultaten teruggekoppeld aan de resultaten uit de nulmeting. Dit zal ons in staat stellen de evolutie tussen de nulmeting en deze sensibiliserende meting duidelijk te schetsen.

¹ Verhaeghe, P.P., Martiniello, B., Ghekiere, A. (2020). *Discriminatie op door makelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen: de nulmeting*. VUB: Vakgroep sociologie

² Zie in dit verband ook de Gentse studie: Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse huurwoningmarkt structureel gedaald?* Vakgroep Sociologie – Vrije Universiteit Brussel.

2. Data en methodologie

Voor deze sensibiliserende meting voerden we tussen oktober en december 2021 opnieuw praktijktesten uit op de Antwerpse huurwoningmarkt. In totaal werden er 2950 correspondentietesten uitgevoerd bij vastgoedmakelaars. Deze correspondentietesten houden in dat twee of meerdere kandidaat-huurders geïnteresseerd reageren op een bestaande huuradvertentie. Deze kandidaten hebben een gelijkaardig profiel, met uitzondering van de gemeten discriminatiegrond. Op basis hiervan kan er nadien worden nagegaan in welke mate de kandidaten nadelig worden behandeld. Indien een kandidaat systematisch nadeliger wordt behandeld in vergelijking met een andere kandidaat, dan schrijven we dit toe aan discriminatie. In tegenstelling tot de nulmeting hebben we in deze meting het aantal discriminatiegronden beperkt. De discriminatiegronden waar we in de nulmeting geen significante discriminatie vonden – mentale beperking en seksuele oriëntatie – werden hier niet opnieuw getest. Per geteste discriminatiegrond voerden we gemiddeld 250 correspondentietesten uit: etniciteit (Marokkaans, Turks, Congolees en Roemeens), geslacht en fysieke handicap (rolstoelgebruiker en blinde met een assistentiehond).

Praktijktesten zijn een overkoepelende term voor twee vormen van veldexperimenten: situatietesten en correspondentietesten.³ Zoals hierboven aangehaald en in parallel met de nulmeting, maken we in dit onderzoek gebruik van de techniek van correspondentietesten, waarbij er schriftelijk contact wordt opgenomen met de vastgoedmakelaar via Immoweb. Deze vorm onderscheidt zich van situatietesten, waarbij er direct persoonlijk contact is tussen de kandidaat-huurder en de vastgoedmakelaar, door deze laatste op te bellen of langs te gaan bij het vastgoedkantoor.

Er zijn meerdere redenen om correspondentietesten te verkiezen boven situatietesten. Ten eerste is direct persoonlijk contact veel moeilijker te standaardiseren en te controleren.⁴ Bij de schriftelijke contactname zorgen we er steeds voor dat het bericht gelijkaardig is op vlak van toon, lengte en inhoud. Bij direct persoonlijk contact – zijnde telefonisch of in het echt – kunnen er, ondanks de nodige training, kleine doch relevante verschillen optreden tussen de acteurs. Deze verschillen zijn gerelateerd aan persoonlijkheidskenmerken van de acteurs (bijv. vlotheid in omgang) en vallen dus buiten de onderzochte discriminatiegrond. Ten tweede moet er bij situatietesten gewerkt worden met acteurs. Dit is niet alleen zeer tijdsintensief en duur, maar ook niet ideaal omdat er zo minder testen kunnen worden gerealiseerd. Ook kan het traumatiserend zijn voor de acteurs zelf, als ze beseffen dat ze worden gediscrimineerd. Als laatste bezorgen correspondentietesten ook minder overlast voor de vastgoedmakelaars zelf, aangezien er nooit wordt overgegaan tot het inplannen van een effectieve bezichtiging.

In dit onderzoek werken we met gepaarde correspondentietesten. Dit betekent dat er steeds twee of drie kandidaat-huurders éénzelfde vastgoedmakelaar aanschrijven naar aanleiding van een concrete huuradvertentie op Immoweb. We stuurden telkens eerst de e-mail van de testpersoon uit (de kandidaat met een fysieke handicap

³ Verhaeghe, P.P., Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie? *Sociologos*, 38, 182-200.

Verhaeghe, P.P. (2022) Correspondence Studies. In: Zimmermann K.F. (eds) *Handbook of Labor, Human Resources and Population Economics*. Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-319-57365-6_306-1

⁴ 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.

of met een niet-Belgisch klinkende naam) en een aantal uur later de e-mail van de controlepersoon (de kandidaat die geen informatie geeft m.b.t. een handicap of met een Belgisch klinkende naam).

Om discriminatie op basis van **etnische afkomst** te meten, wordt de combinatie van voor- en achternaam van een kandidaat gebruikt om zijn/haar etniciteit te signaleren. De schriftelijke contactname van de kandidaat-huurders bevatte steeds het standaardbericht van Immoweb, ondertekend met de naam. Daarnaast was de naam ook steeds zichtbaar voor de makelaar in het e-mailadres van de kandidaat en in zijn/haar profiel op Immoweb. Uit de academische literatuur is gebleken dat namen goede instrumenten zijn om etniciteit, maar ook geslacht, te signaleren.⁵ Voor dit onderzoek gebruikten we grotendeels namen die eerder gevalideerd werden aan de hand van een onderzoek in Vlaanderen naar de perceptie van namen.⁶ We gebruikten meerbepaald Belgisch, Turks, Marokkaans, Roemeens en Congolees klinkende namen. Figuur 1 toont een voorbeeldbericht bij testen op basis van etnische afkomst.

We gebruikten voor de correspondentietesten naar etnische discriminatie zowel vrouwelijke als mannelijke kandidaten. Hierdoor konden we nadien ook nagaan in welke mate kandidaten worden gediscrimineerd op basis van **geslacht**.

Figuur 1. Voorbeeldberichten bij testen naar discriminatie op basis van etnische afkomst

Voorbeeldbericht van de testpersoon van Marokkaanse afkomst <i>Beste,</i> <i>Ik heb uw pand gevonden op Immoweb en ik zou graag een bezichtiging willen plannen. Bedankt.</i> <i>Met vriendelijke groeten,</i> <i>Karim Azzouzi</i>
Voorbeeldbericht van de controlepersoon van Belgische afkomst <i>Beste,</i> <i>Ik heb uw pand gevonden op Immoweb en ik zou graag een bezichtiging willen plannen. Bedankt.</i> <i>Groeten,</i> <i>Davy De Konick</i>

Voor de discriminatiegrond **fysieke handicap** hielden we rekening met twee types: rolstoelgebruikers en blinden met een assistentiehond. In het eerste geval geeft de testpersoon zijn interesse in de woning weer en vraagt hij steeds of het mogelijk zou zijn om – op eigen kosten – een aantal redelijke aanpassingen te doen (bijv. stopcontacten verlagen, het verbreden van een deur of een traplift plaatsen). Wanneer de testpersoon een rolstoelgebruiker is, werden er enkel berichten uitgestuurd betreffende woningen op het gelijkvloers of waar een

⁵ Carpusor, A., Loges, W. (2006). Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology*, 36, 934- 952.

⁶ Martiniello, B., Verhaeghe, P. P. (2021). *Signaling Ethnicity and Race Through Names? The Perception of Names from an Intersectional Perspective.* (June 29, 2021).

lift aanwezig is. In het tweede geval geeft de testpersoon eveneens zijn interesse in de woning weer en maakt duidelijk dat hij een blinde is met een assistentiehond door bijvoorbeeld te vragen of hij samen met zijn blindgeleidehond de woning kan komen bezichtigen. In beide gevallen is de controlepersoon een kandidaat die geen gewag maakt over zijn fysieke conditie. Figuur 2 toont een voorbeeldbericht voor beide vormen testen naar fysieke handicap.

Figuur 2. Voorbeeldberichten bij testen naar discriminatie op basis van fysieke handicap

Voorbeeldbericht van een testpersoon - Rolstoelgebruiker

Beste,

Ik ben als rolstoelgebruiker op zoek naar een geschikte woning. Is deze woning toegankelijk voor rolstoelgebruikers of zou ik eventueel op eigen kosten kleine aanpassingen kunnen doen (zoals het verlagen van stopcontacten bijvoorbeeld)? Alvast bedankt voor uw antwoord.

Met vriendelijke groeten,

Sam De Roo

Voorbeeldbericht van een testpersoon – Blinde met een assistentiehond

Beste,

Ik vroeg me af of deze woning nog beschikbaar is? Zo ja, zou ik samen met mijn blindgeleidehond eens mogen langskomen om de woning te bekijken?

Bedankt!

Groeten

Tom Smeyers

Voorbeeldbericht van een controlepersoon – Geen fysieke handicap

Beste,

Ik heb uw pand gevonden op Immoweb en ik zou graag een bezichtiging willen plannen. Bedankt.

Groeten,

Jade Smeets

De dataverzameling gebeurde via 14 testrondes. Deze testrondes verlopen over drie fasen. In de eerste fase stelden we een steekproefkader op van al de actieve huuradvertenties op Immoweb voor woningen gelegen te Antwerpen. Uit deze steekproefkaders trokken we telkens at random een steekproef van huuradvertenties die we vervolgens zouden testen d.m.v. correspondentietesten. Indien een vastgoedmakelaar op eenzelfde dag meerdere huuradvertenties aanbood, werd er at random slechts één huuradvertentie uit gekozen om de overlast op de vastgoedmakelaars te beperken en om de kans op detectie te minimaliseren. Daarenboven beperkten we ons tot huuradvertenties met een huurprijs van maximaal 1500 euro per maand. Servicewoningen en uitzonderlijk vastgoed werden steeds uit de steekproef verwijderd. De testrondes werden over de tijd heen verspreid, om zo te corrigeren voor periodieke fluctuaties in uitnodigingskansen. Tabel 1 presenteert een overzicht van het aantal gerealiseerde correspondentietesten tijdens deze meting. Er zijn correspondentietesten

uitgevoerd bij in totaal 2950 huuradvertenties in Antwerpen. Deze huurwoningen werden aangeboden door 216 unieke makelaarskantoren of -filialen.

De tweede fase betreft het uitvoeren van de correspondentietesten zelf. Hierbij reageerden de fictieve kandidaat-huurders op de geselecteerde advertenties uit fase 1. Per week voerden we één à twee testenrondes uit. Bovendien zorgden we voor voldoende variatie tussen de testrondes op vlak van de dag waarop de testen werden uitgevoerd alsook welke specifieke discriminatiegrond werd getest.

De derde fase betreft de opvolging van de correspondentietesten. De reacties (zowel telefonisch via voicemail en sms als schriftelijk via e-mail) van vastgoedmakelaars werden gedurende 10 dagen bijgehouden. Op basis van deze reacties kunnen we nagaan in welke mate de testpersonen en controlepersonen anders worden behandeld. We spreken van een ongelijke behandeling indien de testpersoon niet wordt uitgenodigd voor een plaatsbezoek of geen antwoord kreeg, terwijl dit wel het geval is voor de controlepersoon (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	395
Vrouw met een Marokkaanse naam - Vrouw met een Belgische naam	305
Man met een Roemeense naam - Man met een Belgische naam	231
Vrouw met een Roemeense naam - Vrouw met een Belgische naam	362
Man met een Congolese naam - Man met een Belgische naam	284
Vrouw met een Congolese naam - Vrouw met een Belgische naam	310
Man met een Turkse naam - Man met een Belgische naam	291
Vrouw met een Turkse naam - Vrouw met een Belgische naam	373
Rolstoelgebruiker - Geen rolstoelgebruiker	167
Blinde met een assistentiehond - Geen blinde met een assistentiehond	232
Totaal	2950

Bij gepaarde correspondentietesten zijn er vier mogelijke vaststellingen: (a) de test- en controlepersonen worden allebei uitgenodigd door de vastgoedmakelaar om de woning te bezichtigen, (b) enkel de controlepersoon krijgt een uitnodiging, maar de testpersoon niet (= negatieve discriminatie), (c) enkel de testpersoon krijgt een uitnodiging, maar de controlepersoon niet (= positieve discriminatie) en (d) zowel de test- als de controlepersonen worden niet uitgenodigd door de vastgoedmakelaar om de woning te bezichtigen. Op basis van deze vier vaststellingen berekenen we per discriminatiegrond en per operationalisatie telkens drie elementen:

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 mate van **netto-discriminatie** tussen de test en de controlepersoon wordt berekend door de positieve discriminatie (c) af te trekken van de negatieve discriminatie (b) en te delen door het aantal panden waarin minimaal één kandidaat is uitgenodigd (a + b+c). De reden hierachter is dat onverwachte ongelijke behandeling altijd mogelijk is (de makelaar vergeet bijvoorbeeld een e-mail te beantwoorden), maar dit zou in gelijke mate moeten gebeuren met de test en de controle groep. De omvang van dit 'toeval' (willekeurige) deel wordt geschat met behulp van positieve discriminatie (een situatie waarin de controlerende persoon in het nadeel is) af te trekken van negatieve discriminatie. Op deze manier krijgen we de netto mate van discriminatie. Het netto discriminatiepercentage vertegenwoordigt het percentage testpersonen dat systematisch benadeeld wordt ten opzichte van makelaars of verhuurders in vergelijking met de controlepersonen. In overeenstemming met eerdere internationale studies, werd rekening gehouden met de situatie waarin geen van beide kandidaten het antwoord (d) ontving. Het netto discriminatiepercentage wordt als volgt berekend:

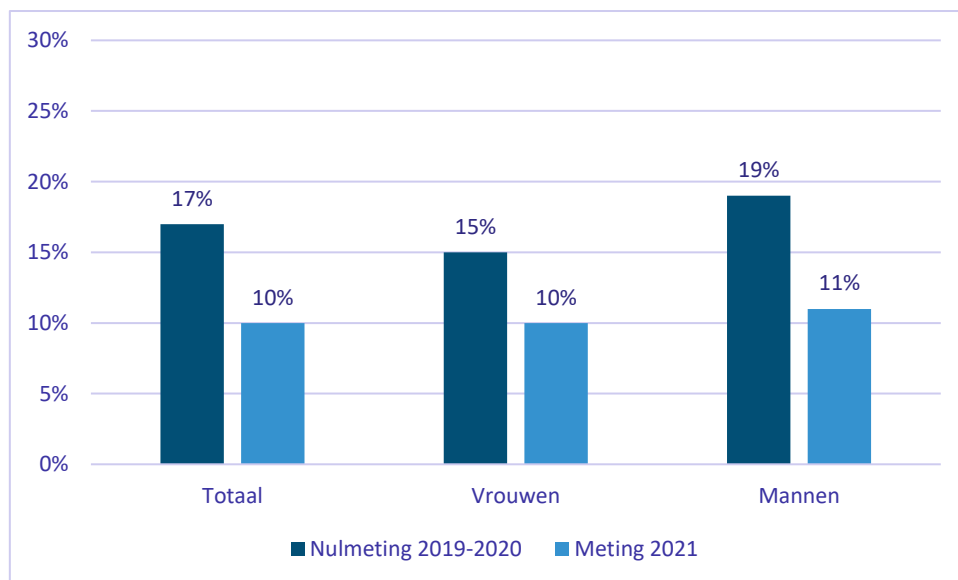
$$\text{Netto – discriminatiegraad} = \frac{b - c}{a + b + c}$$

Bij alle analyses gaan we na of de resultaten significant afwijken van nul. Dit doen we aan de hand van een significantietoets, die ons een p-waarde geeft. De p-waarde geeft met andere woorden weer hoe betrouwbaar onze berekende resultaten zijn. Hoe dichterbij nul ligt, hoe kleiner de kans dat de gemeten discriminatie toevallig afwijkt van nul en hoe groter de kans dat er daadwerkelijk sprake is van discriminatie. In de sociale wetenschappen wordt een p-waarde van 0,05 als grens beschouwd. Dit betekent dat resultaten worden gezien als significant indien ze een p-waarde hebben die kleiner of gelijk is aan 0,05 en bijgevolg dat de kans dat de resultaten te wijten zijn aan toeval kleiner is dan 5%. We geven steeds weer of de p-waarde kleiner is dan 0,1; 0,05; 0,01 of 0,001. Bij de nettodiscriminatiegraden berekenen we de significantie aan de hand van de McNemar toetsstatistiek. In wat volgt spreken we van significant indien de waarde statistisch significant afwijkt van nul. We presenteren in dit rapport steeds de gewogen nettodiscriminatiegraad met betrekking tot etnische discriminatie, waarbij we in lijn met de nulmeting de discriminatie van de vier betrokken etnische minderheidsgroepen (Marokkaanse, Turkse, Roemeense en Congolese Antwerpenaren) wegen naargelang hun groepsgrootte in de Antwerpse bevolking.

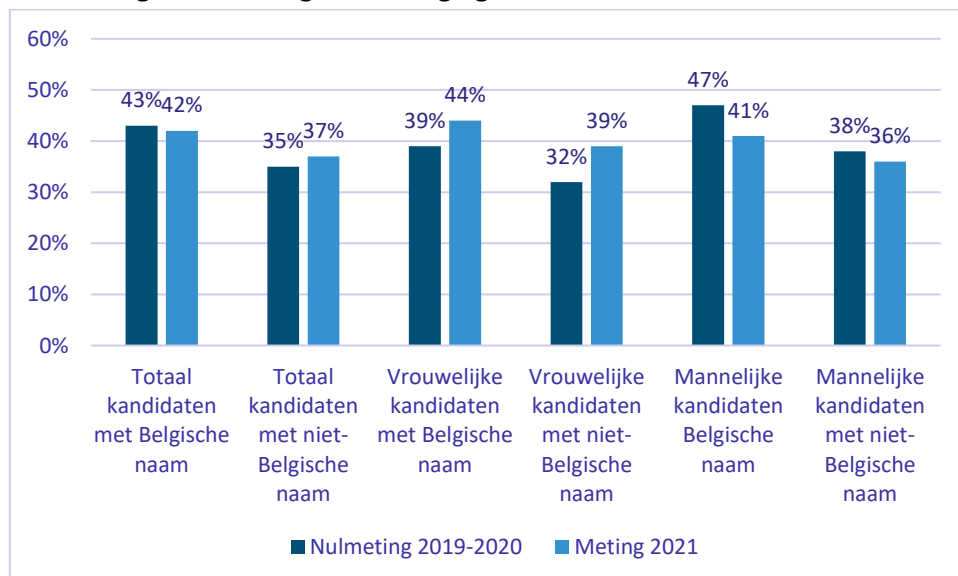
3. Discriminatie op basis van etnische afkomst en geslacht

Tijdens de nulmeting van 2019-2020 bedroeg de nettodiscriminatiegraad voor etnische afkomst 17% ($p < 0,01$). Deze is bijna gehalveerd naar 10% ($p < 0,01$) in de meting van 2021. Dit wil zeggen dat kandidaten met een niet-Belgische naam nog steeds in 10% van de huuradvertenties niet worden uitgenodigd voor een plaatsbezoek terwijl kandidaten met een Belgische naam wel worden uitgenodigd. De daling in etnische discriminatie zien we zowel bij vrouwen als mannen: een daling van 15% naar 10% voor de vrouwen en van 19% naar 11% voor de mannen. Figuren 1 en 2 tonen de gewogen nettodiscriminatiegraden en uitnodigingskansen voor etnische afkomst, opgesplitst naar het geslacht van de kandidaat.

Figuur 1. Gewogen nettodiscriminatiegraden voor etnische afkomst



Figuur 2. Gewogen uitnodigingskansen voor etnische afkomst



In de nulmeting werden in totaal 280 verschillende makelaars getest. Deze makelaars konden we onderverdelen in vier groepen. Een eerste groep bestond uit 'consequent discriminerende makelaars'. Deze groep van makelaars nodigde relatief vaak kandidaten met een Belgische naam uit en zelden tot nooit kandidaten met een niet-Belgische naam. We schatten dat deze groep ca. 18% van de markt uitmaken. Tijdens de nulmeting bedroeg de gewogen nettodiscriminatiegraad bij deze groep 68% ($p < 0,01$). Een deel van deze makelaars hebben we opnieuw kunnen testen tijdens deze meting in 2021 en we stelden vast dat de etnische discriminatie bij hen is gedaald naar 44% ($p < 0,01$). Dit is een relatieve daling van ongeveer één derde.

Een tweede groep uit de nulmeting bestond uit 'af en toe discriminerende makelaars'. 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. Hun marktgrootte werd op ca. 23% geschat. De gewogen nettodiscriminatiegraad van deze groep bedroeg 32% ($p < 0,01$) tijdens de nulmeting. Deze is gedaald naar 21% ($p < 0,01$) in deze meting. Terug een relatieve daling van ongeveer één derde.

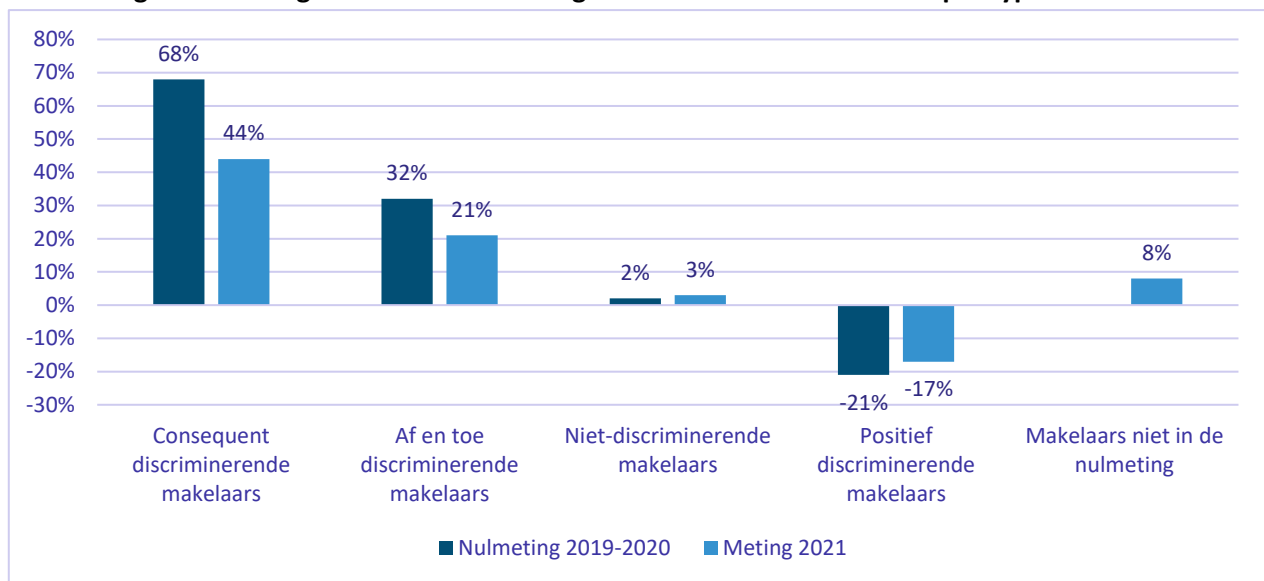
Een derde groep van makelaars discrimineert zelden tot nooit tegen etnische minderheden in de eerste fase van het verhuurproces. De uitnodigingskansen zijn voor kandidaten met een Belgische naam en kandidaten met een niet-Belgische naam quasi dezelfde. We schatten dat deze groep ca. 53% van de actieve makelaars in Antwerpen uitmaken. De gewogen nettodiscriminatiegraad van deze makelaars bedroeg in de nulmeting 2% en was niet significant. In deze meting bedroeg deze discriminatiegraad 3% en was nog steeds niet significant.

Een vierde groep bestond uit 'positief discriminerende makelaars'. Zij vertoonden 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. Het ging voornamelijk om makelaars met een Belgisch klinkende naam die zich specialiseerden in expats en andere arbeidsmigranten. Hun marktgrootte werd op ca. 6% geschat en hun gewogen nettodiscriminatiegraad bedroeg tijdens de nulmeting -21% ($p < 0,01$). Dit is ongeveer hetzelfde gebleven in deze meting met een graad van -17% ($p < 0,05$).

Er is ten slotte ook nog een groep van makelaars die nieuw zijn op de Antwerpse huurwoningmarkt: makelaars die niet werden getest tijdens de nulmeting van 2019-2020, maar wel tijdens de meting van 2021. Het gaat hier om zowel nieuwe vastgoedkantoren, nieuwe filialen van bestaande ketens in Antwerpen als bestaande kantoren van buiten Antwerpen die nu ook in Antwerpen actief worden. In totaal gaat het om 61 unieke spelers (filialen of kantoren) waarbij we 485 gepaarde testen hebben uitgevoerd. Deze groep van 'nieuwe' makelaars bedroeg 28% van alle makelaars in de meting van 2021. Hun gewogen nettodiscriminatiegraad bedraagt 8% en is randsignificant ($p < 0,10$).

Figuur 3 toont de gewogen nettodiscriminatiegraden van de verschillende groepen makelaars in de nul- en sensibiliserende meting. We zien dat de daling in het globale niveau van etnische discriminatie voornamelijk wordt veroorzaakt door een daling bij zowel de consequent discriminerende als de af en toe discriminerende makelaars (groepen 1 en 2) enerzijds en door de groep van nieuwe spelers die veel minder discrimineren anderzijds.

Figuur 3. Gewogen nettodiscriminatiegraden voor etnische afkomst per type makelaar



Bij de correspondentietesten naar etnische afkomst werden zowel mannelijke als vrouwelijke kandidaten gebruikt. Hierdoor kunnen we ook nagaan in welke mate er geslachtsverschillen zijn in de uitnodigingskans voor een plaatsbezoek. Tijdens de nulmeting werden vrouwen significant minder uitgenodigd dan mannen. Dit geslachtsverschil vonden we zowel terug bij kandidaten met een Belgische als niet-Belgische naam.⁷ Deze genderongelijkheid ten nadele van vrouwen was opmerking en in tegenstelling tot het gros van de buitenlandse studies.⁸ Uit figuur 2 blijkt dat deze geslachtsverschillen sterk zijn verminderd in de sensibiliserende meting en dat bij zowel de kandidaten van Belgische als niet-Belgische herkomst. Er zijn nu geen significante verschillen meer in uitnodigingskansen tussen mannen en vrouwen.

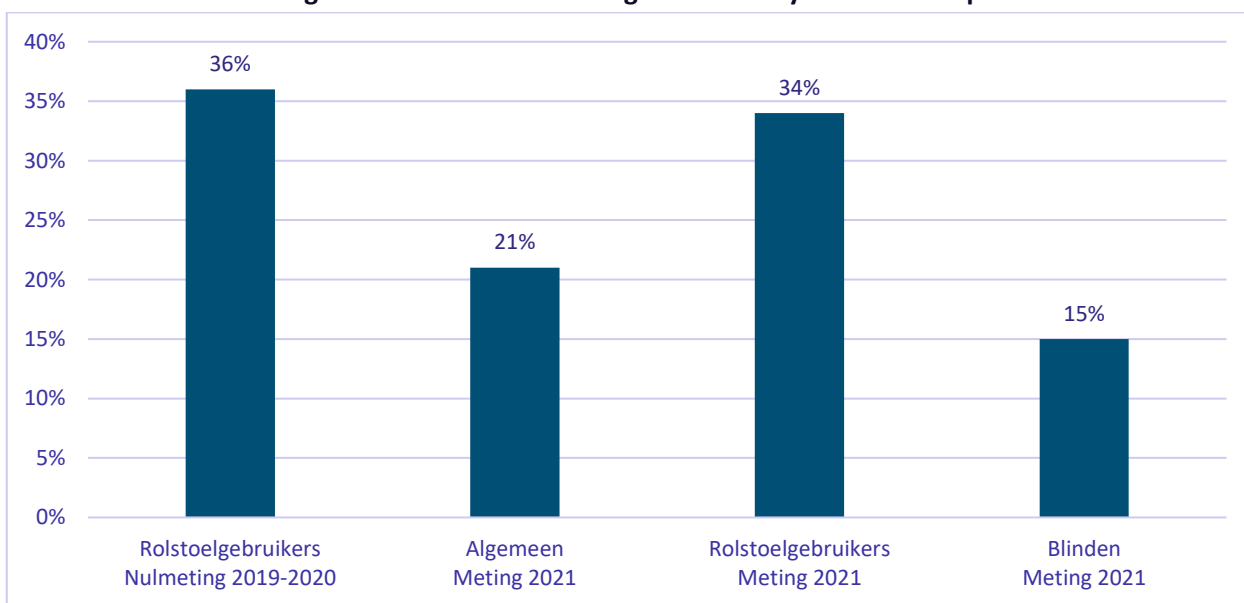
⁷ Bij de kandidaten met een niet-Belgische naam was het geslachtsverschil significant aanwezig bij Roemeense en Congolese kandidaten, maar niet significant bij Turkse en Marokkaanse kandidaten.

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.

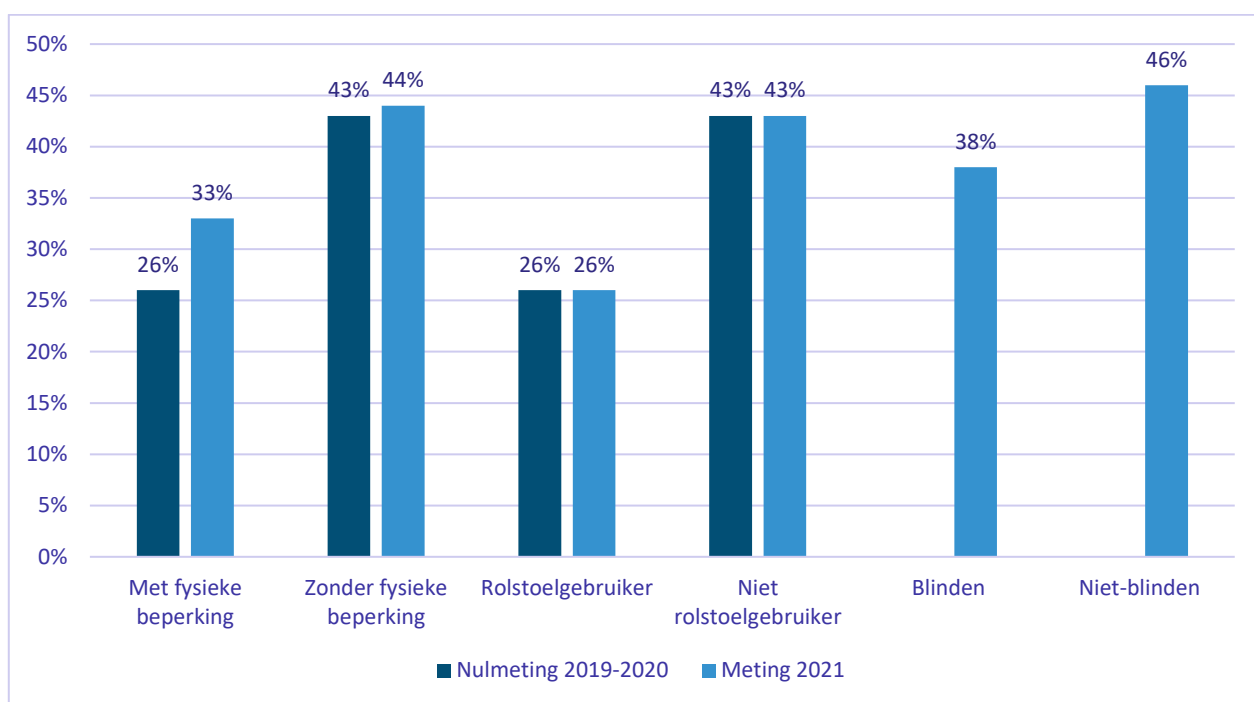
4. Discriminatie op basis van fysieke handicap

Tijdens de nulmeting vonden we dat rolstoelgebruikers significant werden gediscrimineerd op de Antwerpse huurwoningmarkt. Rolstoelgebruikers werden in 36% van de gevallen niet uitgenodigd voor een plaatsbezoek, terwijl niet-rolstoelgebruikers wel werden uitgenodigd. In deze sensibiliserende meting hebben we discriminatie op basis van fysieke beperking getest aan de hand van terug kandidaten in een rolstoel. Daarnaast hebben we in de operationalisatie moeten variëren om detectie te voorkomen. Daarom hebben we ook de discriminatie van blinde kandidaten met een assistentiehond getest. De globale nettodiscriminatiegraad op basis van fysieke handicap is gedaald van 36% in de nulmeting naar 21% in deze meting. Deze discriminatiegraad is nog steeds significant ($p < 0,01$). We zien dat voornamelijk de kansen voor kandidaten met een fysieke beperking zijn gestegen, terwijl deze voor kandidaten zonder een beperking stabiel zijn gebleven. We kunnen in deze meting ook opsplitsen naar het type fysieke beperking. Deze resultaten dient men wel voorzichtiger te interpreteren omdat de steekproefgrootte veel kleiner is. Desalniettemin zien we dat de nettodiscriminatiegraad voor rolstoelgebruikers nagenoeg dezelfde is gebleven als deze in de nulmeting (34%, $p < 0,01$). De nettodiscriminatiegraad voor blinde kandidaten met een assistentiehond is 15% ($p < 0,05$). Dit suggereert dat het globaal lagere niveau van discriminatie eerder te wijten is aan de bredere operationalisatie van handicap in de meting van 2021 dan aan een daadwerkelijke daling van discriminatie op basis van fysieke beperking sinds de nulmeting. De nettodiscriminatiegraden en uitnodigingskansen van de nul- en sensibiliserende meting worden in figuren 4 en 5 getoond.

Figuur 4. Nettodiscriminatiegraden voor fysieke handicap



Figuur 5. Uitnodigingskansen voor fysieke handicap



5. Conclusie en beleidsaanbevelingen

Het doel van deze sensibiliserende meting was om na te gaan in hoeverre het niveau van etnische discriminatie op de professionele huurwoningmarkt van Antwerpen is veranderd sinds de nulmeting van 2019-2020. We voerden hiervoor in het najaar van 2021 2950 correspondentietesten – de geschreven variant van praktijktesten – uit bij vastgoedmakelaars actief in Antwerpen. In overleg met de opdrachtgever onderzochten we in deze meting enkel de discriminatiegronden op basis waarvan er tijdens de nulmeting een significant patroon van discriminatie kon worden waargenomen: etnische afkomst, geslacht en fysieke handicap.

Er zijn sterke indicaties dat tussen de nul- en sensibiliserende meting het niveau van etnische discriminatie is gedaald op de Antwerpse huurwoningmarkt. De gewogen nettodiscriminatiegraad daalde van 17% naar 10%. Deze daling deed zich voor bij zowel de makelaars die consequent discrimineerden tijdens de nulmeting als bij de makelaars die slechts af en toe discrimineerden. Daarnaast valt op dat voornamelijk de nieuwe spelers op de Antwerpse huurwoningmarkt veel minder discrimineren. Een dergelijke selectieve instroom is goed nieuws. Desalniettemin blijven etnische minderheden nog significant gediscrimineerd worden door makelaars in Antwerpen. In 10% van de huuradvertenties worden kandidaten met een Marokkaanse, Turkse, Roemeense of Congolese naam niet uitgenodigd, terwijl gelijkwaardige kandidaten met een Belgische naam wel worden uitgenodigd. Onder de ‘consequent discriminerende’ en ‘af en toe discriminerende’ makelaars zijn deze discriminatiegraden zelfs respectievelijk 44% en 21%. Bij hen valt er dus nog veel winst te boeken in de strijd tegen discriminatie.

Daarnaast zijn de genderverschillen in de uitnodigingskansen voor een plaatsbezoek verdwenen. Tijdens de nulmeting werden vrouwen significant minder uitgenodigd dan mannen. Dit geslachtsverschil vonden we zowel terug bij kandidaten met een Belgische als niet-Belgische naam. Deze genderongelijkheid troffen we echter niet langer aan tijdens de sensibiliserende meting. Er zijn nu geen significante verschillen meer in uitnodigingskansen tussen mannen en vrouwen.

De resultaten voor discriminatie op basis van fysieke handicap zijn minder eenduidig. De globale nettodiscriminatiegraad is gedaald van 36% in de nulmeting naar 21% in deze meting. Dit lagere percentage lijkt evenwel te komen door de bredere operationalisatie van handicap in deze meting dan aan een daadwerkelijke daling van discriminatie van rolstoelgebruikers sinds de nulmeting. De nettodiscriminatiegraad voor rolstoelgebruikers bedraagt nu 34% en is dus nagenoeg dezelfde gebleven als deze in de nulmeting. De nettodiscriminatiegraad voor blinde kandidaten met een assistentiehond is 15%.

Er kunnen verschillende redenen zijn voor de daling in etnische en geslachtsdiscriminatie op de professionele huurwoningmarkt van Antwerpen. Een voor de hand liggende verklaring is de communicatie over de correspondentietesten door het Antwerpse stadsbestuur. De resultaten van de nulmeting werden immers breed in de media gecommuniceerd en een deel van de makelaars werden ook per brief op de hoogte gesteld. Hierbij werd ook een nieuwe reeks testen aangekondigd. Dit kan een ontradend effect hebben gehad bij de makelaars.⁹ Tegelijkertijd heeft het thema van huurdiscriminatie de voorbije twee jaar ook frequent in de media gekomen, onder meer door studies in andere steden en de daarmee gepaarde gaande beleidsacties. Ook de belangvereniging van makelaars – het CIB – communiceert vaak over het thema met concrete aanbevelingen om

⁹ Zie in dit verband ook de Gentse studie: Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse huurwoningmarkt structureel gedaald?* Vakgroep Sociologie – Vrije Universiteit Brussel.

niet langer te discrimineren. Ze zet ook in op diversiteitstrainingen voor makelaars. Dit alles kan samen tot een veranderde cultuur hebben geleid waarbij makelaars zich meer bewust worden van hun soms onbewuste vooroordelen, afgeschrikt worden door het controlerende effect van correspondentietesten en misschien ook minder worden geconfronteerd met discriminerende vragen van hun klanten.

Deze studie heeft ook een aantal beperkingen. 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. Mogelijks wordt er ook gediscrimineerd tijdens en na het plaatsbezoek. Dit zou betekenen dat deze studie het niveau van discriminatie op basis van etnische afkomst, geslacht en handicap zou onderschatten. Deze limitatie heeft ook implicaties voor de vastgestelde daling in discriminatie tussen de nul- en sensibiliserende meting. 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 werd fysieke handicap niet op exact dezelfde manier geoperationaliseerd in de nul- en sensibiliserende meting. Tijdens de nulmeting werd enkel de discriminatie van rolstoelgebruikers onderzocht. De discriminatiegrond hebben we echter breder moeten operationaliseren tijdens de sensibiliserende meting om detectie te voorkomen. Hierdoor werd de discriminatie van zowel rolstoelgebruikers als blinden met een assistentiehond onderzocht. Ten slotte voerden we enkel correspondentietesten uit bij huurwoningen die op populaire immosites 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.

Dankwoord

We willen de jobstudenten Zehra T., Margot V. en Elif D. bedanken voor hun hulp bij het uitvoeren van de correspondentietesten. Deze studie kreeg positief ethisch advies van de ethische commissie voor humane wetenschappen van de Vrije Universiteit Brussel (dossier ECHW 191).

Referenties

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

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.

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.

Martiniello, B., & Verhaeghe, P. P. (2021). Signaling Ethnicity and Race Through Names? The Perception of Names from an Intersectional Perspective. SSRN

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

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

Verhaeghe, P.P., Martiniello & Ghekiere (2020). *Discriminatie op door makelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen: de nulmeting*. VUB: Vakgroep sociologie

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.