



BRUSSELS INSTITUTE
FOR SOCIAL AND
POPULATION STUDIES

BRISPO Working Paper No. 2024-2

Discriminatie op de huurwoningmarkt van Antwerpen: tweede opvolgmeting

Prof. Pieter-Paul Verhaeghe & Elif Beyza Dincer

15 september 2024

Brussels Institute for Social and Population Studies, Vrije Universiteit Brussel,
Pleinlaan 5, 1050 Brussels, Belgium

Website: brispo.research.vub.be

1. Introductie

Onderhavig rapport vormt het sluitstuk van drie metingen van huurdiscriminatie op de professionele huurwoningmarkt in Antwerpen in opdracht van Stad Antwerpen. In elk van deze studies maakten we gebruik van correspondentietesten – de geschreven versie van praktijktesten – om het voorkomen van discriminerend gedrag objectief in kaart te brengen. Discriminatie wordt hier gedefinieerd als de ongelijke en nadelige behandeling van kandidaten bij het huren van een woning omwille van een beschermde discriminatiegrond.

De **nulmeting** liep van oktober 2019 tot en met oktober 2020 bij professionele vastgoedmakelaars actief in Antwerpen.¹ Uit die meting bleek dat etnische minderheden, rolstoelgebruikers en vrouwen significant minder werden uitgenodigd voor een plaatsbezoek dan respectievelijk personen met een Belgisch klinkende naam, personen zonder fysieke beperking en mannen. Etnische minderheden werden in 17% van de huuradvertenties gediscrimineerd, en rolstoelgebruikers zelfs in 36% van de gevallen. We vonden echter geen significante discriminatie tegenover personen met een mentale handicap, noch tegenover homoseksuele of lesbische koppels. Niet alle makelaars in Antwerpen bleken echter (evenveel) op basis van etnische herkomst te discrimineren. Hoe actiever een vastgoedmakelaar was op de Antwerpse huurwoningmarkt, hoe minder hij/zij geneigd was om te discrimineren tegen etnische minderheden. Verder konden we vier groepen van makelaars onderscheiden. Een eerste groep van circa 18% van de makelaars discrimineert consequent tegen etnische minderheden. Deze kleine groep van makelaars zorgde voor de meeste discriminatie op de Antwerpse huurwoningmarkt. Een tweede groep van circa 23% van de makelaars discrimineert af en toe tegen etnische minderheden. Een derde groep van circa 53% van de makelaars discrimineert zelden tot nooit tegen etnische minderheden in de eerste fase van het verhuurproces. Een laatste groep van circa 6% van de makelaars vertoont een licht tot consequent patroon van positieve discriminatie.

De **eerste opvolgmeting** liep vervolgens van oktober tot en met december 2021. Deze meting had zowel een academisch als sensibiliserend doel.² Op academisch vlak beoogde de studie om de evolutie in discriminatie te monitoren voor die gronden die in de nulmeting significant bleken te zijn: etnische afkomst, fysieke beperking en gender. Daarnaast was de meting ook sensibiliserend in de zin dat de resultaten van de nulmeting breed in de media waren gecommuniceerd en een deel van de makelaars ook per brief op de hoogte werd gesteld van de nieuwe reeks correspondentietesten. Dit kan een ontradend effect hebben gehad bij de makelaars.³ In deze eerste opvolgmeting werd de operationalisatie van de discriminatiegrond ‘fysieke beperking’ moeten verbreden om detectie te voorkomen. Deze discriminatiegrond werd nu niet enkel getest via rolstoelstoelgebruikers die vragen voor de mogelijkheid voor een redelijke aanpassing, maar ook via blinde kandidaten met een getrainde assistentiehond.

In deze eerste opvolgmeting waren er sterke indicaties dat 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

¹ Verhaeghe, P.P., Martiniello, B., Ghekiere, A. (2020). *Discriminatie op door makelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen: de nulmeting*. Brussel: Vakgroep Sociologie – Vrije Universiteit Brussel.

² Martiniello, B., Verhaeghe, P.P. (2022). *Discriminatie door makelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen: de sensibiliserende meting*. Brussel: Vakgroep Sociologie – Vrije Universiteit Brussel.

³ Zie in dit verband ook de Gentse studie: Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse huurwoningmarkt structureel gedaald?* Brussel: Vakgroep Sociologie – Vrije Universiteit Brussel.

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 viel er dus nog veel winst te boeken in de strijd tegen discriminatie. Daarnaast zijn de genderverschillen in de uitnodigingskansen voor een plaatsbezoek verdwenen in de eerste opvolgmeting. Er waren geen significante verschillen meer in uitnodigingskansen tussen mannen en vrouwen. De resultaten voor discriminatie op basis van fysieke handicap waren helaas minder positief. De discriminatie van rolstoelgebruikers was nagenoeg dezelfde gebleven als deze in de nulmeting, en verder bleken blinde kandidaten met een assistentiehond ook significant te worden gediscrimineerd.

Deze **tweede opvolgmeting** ten slotte liep van oktober 2023 tot en met januari 2024. In dit tijdsbestek voerde het Antwerpse stadsbestuur ook een actieplan tegen discriminatie uit met enkele sensibiliserende acties gericht op de huurmarkt. Het doel van deze meting was om het voorkomen van discriminatie op de professionele huurwoningmarkt verder te monitoren doorheen de tijd. De centrale vraag is in welke mate de discriminatie gedaald, gestegen, dan wel stabiel is gebleven in de periode van de afgelopen legislatuur. Net zoals in de eerste opvolgmeting focusten we hierbij op twee discriminatiegronden: etnische afkomst en fysieke beperking.

In wat volgt, schetsen we eerst de gebruikte methodologie. Hierop volgend presenteren we de resultaten voor alle discriminatiegronden. Op basis van deze resultaten formuleren we nadien een algemene conclusie en enkele beleidsaanbevelingen.

2. Dataverzameling en methodologie

Correspondentietesten

Van oktober 2023 tot en met januari 2024 werden 2.313 academische correspondentietesten uitgevoerd bij vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van Antwerpen.⁴ Bij gepaarde correspondentietesten reageren twee of drie kandidaat-huurders schriftelijk op éénzelfde huuradvertentie met interesse in de woning. De kandidaat-huurders zijn gelijkaardig op alle vlakken, met uitzondering van de onderzochte discriminatiegrond. De testpersoon heeft een bepaald kenmerk op basis waarvan men vermoedt dat hij wordt gediscrimineerd (bv. een kandidaat met een Marokkaanse naam), terwijl de controlepersoon dit kenmerk niet heeft (bv. een kandidaat met een Belgische naam). Nadien wordt er nagegaan in welke mate beide kandidaten effectief verschillend werden behandeld. Doordat de kandidaat-huurders enkel verschillen met betrekking tot de onderzochte discriminatiegrond, kunnen we een systematisch nadelige behandeling toeschrijven aan discriminatie.

Concreet werd er in lijn met de nulmeting en eerste opvolgmeting gewerkt met berichten op de vastgoedsite Immoweb. Dit is nog steeds het dominante verhuurplatform in Vlaanderen. De fictieve kandidaat-huurders reageerden op een bestaande huuradvertentie op Immoweb voor een woning gelegen in Antwerpen aangeboden via een makelaarskantoor. De contactname gebeurde via het ingebouwde berichtensysteem van de website. In dit bericht uitten de kandidaten hun interesse in de huurwoning, en vroegen ze of ze een afspraak konden krijgen om de woning te bezichtigen. Om detectie te voorkomen varieerden de berichten soms in kleine details (bv. andere aanspreektitel of afsluitzin), maar de toon en inhoud van de berichten waren tussen de test- en controlepersoon gelijkaardig (met uitzondering van de passage verwijzend naar de discriminatiegrond dat werd getest). Alle berichten waren kort en bondig, en in correct Nederlands geschreven. We stuurden telkens eerst het bericht van de testpersoon uit en een aantal uren later het bericht van de controlepersoon. Op die manier had de testpersoon zelfs wat meer kans om te worden uitgenodigd dan de controlepersoon. Het gaat dus om een ‘conservatieve’ schatting van het voorkomen van huurdiscriminatie. Nadien werden de reacties per mail, SMS of voicemail van de makelaars gedurende tien dagen bijgehouden. In het geval de makelaar een concreet moment voorstelde, werd deze nooit bevestigd. We lieten met andere woorden nooit een concrete afspraak voor bezichtiging doorgaan, ten einde de overlast voor makelaars zo veel te beperken. Het ongemak bleef voor hen beperkt tot het ontvangen en al dan niet beantwoorden van berichten via Immoweb. In deze tweede opvolgmeting onderzochten we twee discriminatiegronden: etnische afkomst en fysieke handicap. Etnische afkomst werd bovendien intersectioneel naar geslacht getest.

Etnische afkomst

Net zoals in de vorige metingen werd etnische discriminatie onderzocht ten opzichte van vier etnische minderheidsgroepen, namelijk kandidaten van Marokkaanse, Turkse, Roemeense of Congolese afkomst. De schriftelijke contactname van de kandidaat-huurders bevatte steeds het standaardbericht

⁴ Verhaeghe, P.P. (2017). *Liever Sandra dan Samira? Over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie*. Berchem: Uitgeverij EPO.

Verhaeghe, P.P. (2022) Correspondence Studies. In: Zimmermann K.F. (eds) *Handbook of Labor, Human Resources and Population Economics*. Springer, Cham.

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. Voorgaand onderzoek toonde reeds aan dat goed gekozen namen op een betrouwbare manier de etnische afkomst en het geslacht van persoon kunnen 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. We gebruikten meerbepaald Belgisch, Turks, Marokkaans, Roemeens en Congolees klinkende namen. We hanteerden bovendien zowel vrouwelijke als mannelijke namen. Hierdoor konden we nadien ook nagaan in welke mate kandidaten worden gediscrimineerd op basis van geslacht. Figuur 1 toont voorbeelden van deze berichten voor een testpersoon met een Congolees klinkende naam en controlepersoon met een Belgisch klinkende naam.

Figuur 1. Voorbeeldberichten van de gepaarde correspondentietesten voor etnische afkomst

Voorbeeldbericht van de testpersoon van Congolese afkomst

*Beste,
Ik kwam uw pand tegen op Immoweb en ik zou graag een bezoek inplannen. Alvast bedankt.
Groeten,
Idriss Moukoko*

Voorbeeldbericht van de controlepersoon van Belgische afkomst

*Hallo,
Ik kwam uw pand tegen op Immoweb en ik zou graag een bezoek willen plannen. Bedankt.
Met vriendelijke groeten,
Lucas Decoster*

In het geval van etnische afkomst werd er met twee testpersonen en één controlepersoon gewerkt. Testpersoon 1 had bijvoorbeeld een Marokkaanse naam, testpersoon 2 een Congolese naam, en de controlepersoon terug een Belgische naam. Deze zogenaamde ‘triotesten’ werden uitgevoerd omdat deze tijdsefficiënter zijn dan ‘duotesten’. Het gebruik van trio- in plaats van duotesten heeft geen effect op de uitnodigingskansen en discriminatiegraden op de huurwoningmarkt.⁶

Handicap

Op vlak van fysieke handicap onderzochten we discriminatie tegenover rolstoelgebruikers en blinde mannen met een assistentiehond. Voor de testen met betrekking tot handicap werd er enkel met ‘duotesten’ gewerkt, waarbij er slechts één testpersoon en één controlepersoon is. De controlepersonen – de kandidaten zonder fysieke handicap – gaven in hun reactie op de

⁵ Gaddis, M. (2017). Racial/Ethnic Perceptions from Hispanic Names: Selecting Names to Test for Discrimination. *Socius*, 3, 1-11.

Martiniello, B., Verhaeghe, P.P. (2022). Signaling ethnic-national origin through names? The perception of names from an intersectional perspective. *PLoS ONE*, 17, e0270990.

⁶ Ghekiere, A., Martiniello, B., Verhaeghe, P.P. (2022). Addressing methodological assumptions of correspondence tests when measuring discrimination. *International Journal of Social Research Methodology*. In press. <https://doi.org/10.1080/13645579.2022.2148914>

huuradvertenties geen informatie over hun fysieke conditie. Alle kandidaten bij deze correspondentietesten hadden een Belgische klinkende mannennaam.

Indien de testpersoon een rolstoelgebruiker was, toonde de fictieve kandidaat interesse in de huurwoning met de vraag of er – indien nodig – op eigen kosten redelijke aanpassingen kunnen worden gedaan aan de woning. Er werd eveneens steeds een voorbeeld van een dergelijke redelijke aanpassing aan gekoppeld (bv. het verlagen van stopcontacten, verbreden van de deur of het installeren van een traplift). In principe mag de vraag voor redelijke aanpassingen niet worden geweigerd, aangezien het concept in de Federale en Vlaamse antidiscriminatiewetgeving is opgenomen.⁷ Unia omschrijft een redelijke aanpassing als *“een concrete maatregel die de negatieve invloed van een onaangepaste omgeving op de deelname aan het maatschappelijk leven voor een persoon met een handicap zoveel mogelijk neutraliseert.”*⁸

Indien de testpersoon een blinde man met assistentiehond was, werd er steeds duidelijk verwezen naar de blinde conditie en de assistentiehond in het bericht naar de makelaar. Het weigeren van een blinde of slechtzienende omwille van zijn assistentiehond is een vorm van indirecte discriminatie. Indirecte discriminatie is een schijnbaar neutrale maatregel die bepaalde personen of groepen benadeeld die vallen onder een door de wet beschermd kenmerk, tenzij dit kan worden gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen noodzakelijk en passend zijn om het doel te bereiken.⁹ Bijgevolg sluit een contractueel verbod op het hebben van huisdieren blinde personen die nood hebben aan de bijstand van een assistentiehond uit.

Figuur 2 toont voorbeeldberichten van de correspondentietesten om discriminatie op basis van fysieke handicap te meten.

⁷ De antidiscriminatiewetgeving van 10 mei 2007 en het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkheids- en gelijkebehandelingsbeleid. De federale overheid, de gewesten en de gemeenschappen hebben verder ook een Protocol betreffende het begrip redelijke aanpassingen goedgekeurd.

⁸ Brochure van Unia: *“Redelijke aanpassingen voor personen met een handicap in de huisvesting. Praktische tips voor eigenaars van woningen.”*

⁹ Gelijkenkansendecreet artikel 16 §2 decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkheids- en gelijkebehandelingsbeleid

Figuur 2. Voorbeeldberichten van de gepaarde correspondentietesten voor handicap

Voorbeeldbericht van de blinde testpersoon met een assistentiehond

Beste,

Ik ben op zoek naar een geschikte woning. Is deze woning nog beschikbaar en zouden we eens kunnen langskomen met mijn assistentiehond? Ik heb deze hond nodig in het kader van mijn blindheid. Alvast bedankt.

Met vriendelijke groeten,

Kris Verhoeven

Voorbeeldbericht van een testpersoon met een rolstoel

Beste,

Ik zag de advertentie voor deze woning en ik ben er erg geïnteresseerd in. Zou het mogelijk zijn om de woning te komen bezoeken? Aangezien ik een rolstoelgebruiker ben, vroeg ik me af of het mogelijk is om – indien nodig - redelijke aanpassingen te doen aan de woning? Zo moeten bijvoorbeeld de stopcontacten laag genoeg staan, of de deur breed genoeg zijn.

Alvast bedankt en vriendelijke groeten,

Maarten Cools

Voorbeeldbericht van de controlepersoon zonder fysieke handicap

Beste,

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

Met vriendelijke groeten,

Paul Vandamme

Dataverzameling

De dataverzameling gebeurde via 12 testrondes en iedere testronde bestond uit drie stappen. In de eerste stap stelden we een steekproefkader op van al de huuradvertenties in Antwerpen op Immoweb, aangeboden door een vastgoedmakelaar. Uit deze steekproefkaders trokken we telkens *at random* een steekproef van huuradvertenties die werden getest aan de hand van correspondentietesten. Indien éénzelfde vastgoedmakelaar op dezelfde dag meerdere huuradvertenties aanbood in Antwerpen, werd er *at random* slechts één uitgekozen om te testen. Dit doen we om de overlast te beperken, maar ook om de kans op detectie te verkleinen. Advertenties voor zeer dure huurwoningen (> € 1500), koten, servicewoningen of uitzonderlijk vastgoed werden niet opgenomen in de correspondentietesten. Voor de testen bij rolstoelgebruikers selecteerden we enkel panden op het gelijkvloers of in gebouwen waar een lift aanwezig is.

De tweede stap bestond uit het uitvoeren van de correspondentietesten zelf, waarbij we de makelaars een bericht stuurden op Immoweb. We voerden één à twee testen uit per week, met voldoende spreiding tussen de testen betreffende dezelfde discriminatiegrond. Het aantal gerealiseerde correspondentietesten wordt weergegeven in tabel 1. Er zijn in totaal 2313 correspondentietesten uitgevoerd in Antwerpen: 2055 testen voor etnische discriminatie en 258 testen voor discriminatie op basis van handicap. Deze huurwoningen werden aangeboden door 224 unieke makelaarskantoren of -filialen.

In de derde stap hielden we de reacties van de makelaars gedurende 10 dagen bij. Dit gaat zowel om reacties per e-mail, SMS of voicemail. Op basis van deze reacties kunnen we nagaan of de testpersoon al dan niet ongelijk werd behandeld ten opzichte van de controlepersoon. We spreken van een ongelijke behandeling indien de testpersoon niet wordt uitgenodigd voor een plaatsbezoek of geen reactie kreeg, terwijl de controlepersoon wel werd uitgenodigd.

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	263
Vrouw met een Marokkaanse naam - Vrouw met een Belgische naam	256
Man met een Roemeense naam - Man met een Belgische naam	262
Vrouw met een Roemeense naam - Vrouw met een Belgische naam	260
Man met een Congolese naam - Man met een Belgische naam	266
Vrouw met een Congolese naam - Vrouw met een Belgische naam	247
Man met een Turkse naam - Man met een Belgische naam	259
Vrouw met een Turkse naam - Vrouw met een Belgische naam	242
Rolstoelgebruiker - Geen rolstoelgebruiker	130
Blinde met een assistentiehond - Geen blinde met een assistentiehond	128
Totaal	2313

Analyse van de data

Bij gepaarde correspondentietesten zijn er steeds vier mogelijkheden: (a) de test- en controlepersonen werden allebei door de makelaar uitgenodigd om de woning te bezichtigen, (b) enkel de controlepersoon werd uitgenodigd, maar de testpersoon niet (= negatieve discriminatie), (c) enkel de testpersoon werd uitgenodigd, maar de controlepersoon niet (= positieve discriminatie), (d) de test- en controlepersonen werden allebei niet door de makelaar uitgenodigd om de woning te bezichtigen. Op basis van deze vier mogelijkheden berekenden we per discriminatiegrond en per operationalisatie telkens drie uitkomsten:

1. De **uitnodigingskans voor de testpersoon**: het aantal panden waarvoor de testpersoon uitgenodigd werd (a+c), gedeeld 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**: het aantal panden waarvoor de controlepersoon uitgenodigd werd (a+b), gedeeld 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: de negatieve discriminatie (b) min de positieve discriminatie (c) en gedeeld door het aantal panden waarvoor minstens één van de kandidaten werd uitgenodigd voor bezichtiging (a+b+c). De achterliggende redenering is dat een toevallige ongelijke behandeling mogelijk is, maar dit zou evenveel moeten voorkomen bij de test- en de controlepersoon. De grootte van dit toevallige gedeelte wordt geschat aan de hand van de positieve discriminatie en dus de situatie waarbij de controlepersoon wordt benadeeld in vergelijking met de testpersoon. Door de positieve discriminatie af te trekken van de negatieve discriminatie, bekomen we de netto graad van systematische discriminatie. De nettodiscriminatiegraad moet geïnterpreteerd worden als het percentage waarin de testpersoon niet werd uitgenodigd om de woning te bezichtigen, maar de controlepersoon wel, rekening houdend met toevallig ongelijke behandeling.

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

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 weer hoe betrouwbaar onze berekende resultaten zijn. Hoe dichterbij nul de p-waarde 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. Een p-waarde van 0,05 betekent dat resultaten worden gezien als significant 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 (zwaksignificant), 0,05 (significant), of 0,01 (sterksignificant). Bij de nettodiscriminatiegraden berekenen we de significantie aan de hand van de McNemar toetsstatistiek. Bij de logistische multilevel regressieanalyses met logit functie gebruiken we de likelihood ratio test.

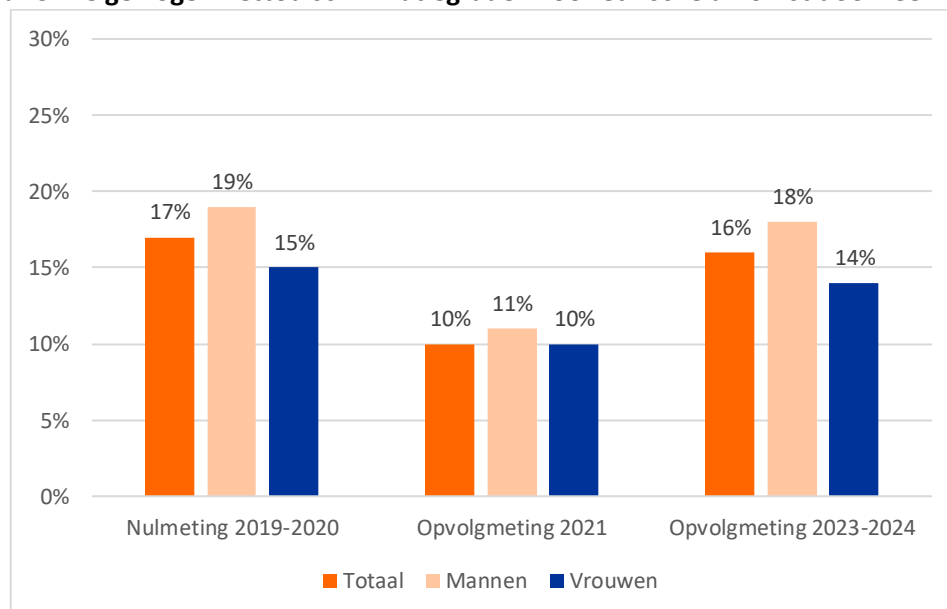
3. Resultaten

Discriminatie op basis van etnische afkomst

In lijn met de vorige twee metingen presenteren we in dit rapport steeds de gewogen nettodiscriminatiegraad voor etnische afkomst. We wegen hierbij het voorkomen van discriminatie tegen de vier betrokken etnische minderheidsgroepen – Marokkaanse, Turkse, Roemeense en Congolese Antwerpenaren – naargelang hun groeps grootte in de Antwerpse bevolking.¹⁰ Dit gewogen percentage biedt een globaal beeld van het voorkomen van etnische discriminatie in de stad. Wegen is hierbij noodzakelijk omdat niet iedere groep even groot is in de stad en ook niet evenveel wordt gediscrimineerd. Zonder weging zou een kleine groep die relatief veel wordt gediscrimineerd het globale discriminatiecijfer kunstmatig omhoog krikken. Omgekeerd zou een grote groep die relatief weinig wordt gediscrimineerd zonder weging leiden tot een onderschatting van de globale discriminatiegraad.

Figuur 3 toont de gewogen nettodiscriminatiegraden voor etnische afkomst doorheen de tijd. De nettodiscriminatiegraad voor etnische afkomst bedroeg tijdens de nulmeting van 2019-2020 17% ($p < 0,01$), om nadien bijna te halveren naar 10% ($p < 0,01$) in de eerste opvolgmeting van 2021. Tijdens deze tweede opvolgmeting is de etnische discriminatie echter helaas terug gestegen naar 16% ($p < 0,01$). Dit wil zeggen dat kandidaten met een niet-Belgische naam nog steeds in 16% van de huuradvertenties niet worden uitgenodigd voor een plaatsbezoek terwijl kandidaten met een Belgische naam wel worden uitgenodigd. Deze U-curve zien we bij zowel vrouwen als mannen: een beweging van 15% over 10% naar 14% voor de vrouwen en van 19% over 11% naar 18% voor de mannen.

Figuur 3. De gewogen nettodiscriminatiegraden voor etnische afkomst doorheen de tijd

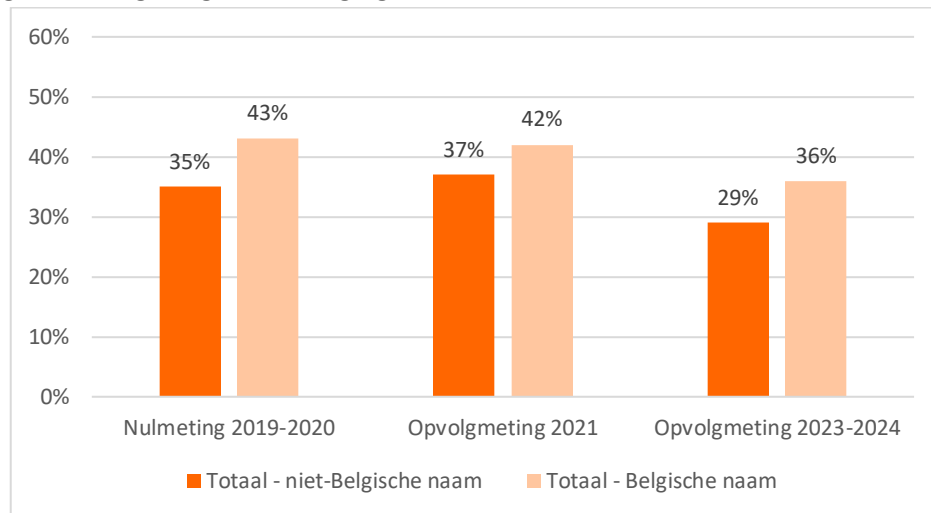


Wanneer we bovenstaande cijfers verder uitspitten, dan komen er drie zaken naar boven. Allereerst blijkt dat de gewogen uitnodigingskansen voor alle kandidaten wat daalden tussen de eerste en

¹⁰ Concreet maakten we gebruik van de herkomstcijfers per nationaliteitsgroep (opgesplitst per geslacht), zoals beschikbaar op <https://www.antwerpen.be/info/stad-in-cijfers>.

tweede opvolgmeting, maar wel relatief sterker voor kandidaten met een niet-Belgische naam (zie figuur 4). Dit kan gekaderd worden binnen de bredere context van een overspannen huurmarkt waarbij het aanbod van woningen de toegenomen vraag niet kan volgen, met dalende uitnodigingskansen tot gevolg.

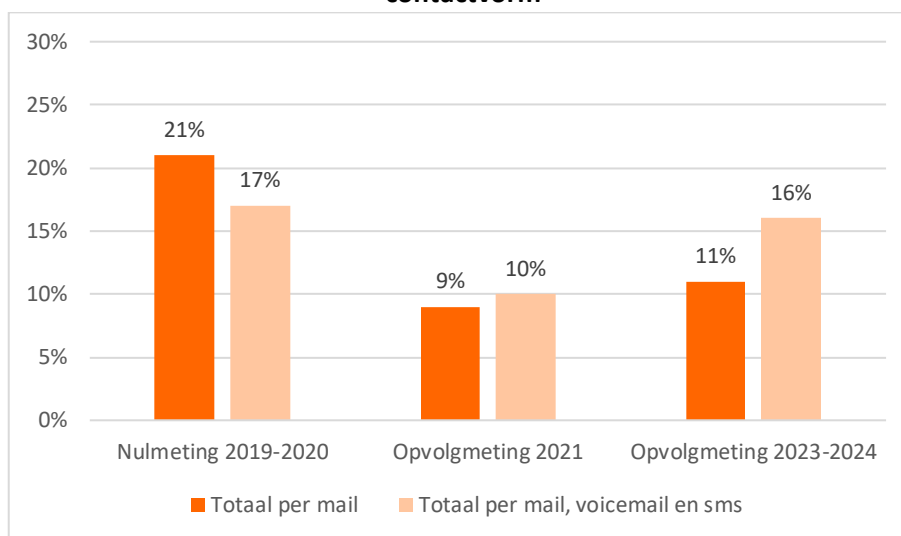
Figuur 4. De gewogen uitnodigingskansen voor etnische afkomst doorheen de tijd



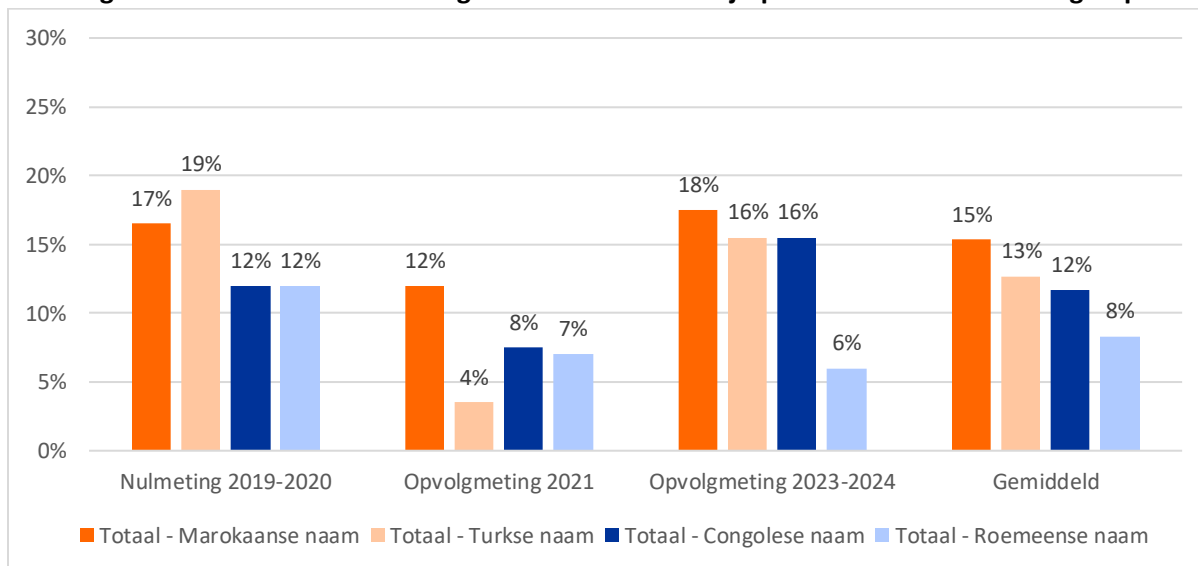
Ten tweede is er vooral een recente stijging in de discriminatie via telefoon, zijnde sms of voicemail. De totaal gewogen nettodiscriminatiegraad *per mail* daalde immers van 21% in de nulmeting van 2019-2020 naar 9% in de meting van 2021, om vervolgens min of meer te stabiliseren met 11% in de meting van 2023-2024. Wanneer we echter ook rekening houden met de telefonische reacties dan stijgt de etnische discriminatie van 10% naar 16% tussen de laatste twee metingen (zie figuur 5). Voor makelaars is het doorgaans gemakkelijker om meteen per mail te reageren op een bericht van de kandidaten via Immoweb dan om de telefoon te nemen en hen een voicemail achter te laten of een sms te versturen. In de laatste opvolgmeting zien we echter dat ze dit echter wel meer bereid zijn om te doen voor kandidaten met een Belgisch klinkende naam.

Ten derde kunnen we in figuur 6 ook een opsplitsing maken tussen de etnische minderheidsgroepen. Niet alle etnische minderheden worden immers even veel door makelaars in Antwerpen gediscrimineerd. Over de drie metingen heen liggen de gemiddelde nettodiscriminatiegraden van Marokkaanse Turkse en Congolese Antwerpenaren in elkaars buurt: respectievelijk 15%, 13% en 12%. Enkel de Antwerpenaren met een Roemeense naam worden minder gediscrimineerd (8%). In de laatste twee metingen is de discriminatiegraad van Roemenen zelfs niet meer significant afwijkend van nul. Met uitzondering van de Roemeense groep zien we bovendien de U-curve doorheen de tijd voorkomen bij alle drie de andere minderheidsgroepen.

Figuur 5. De gewogen nettodiscriminatiegraden voor etnische afkomst doorheen de tijd per contactvorm



Figuur 6. De nettodiscriminatiegraden doorheen de tijd per etnische minderheidsgroep

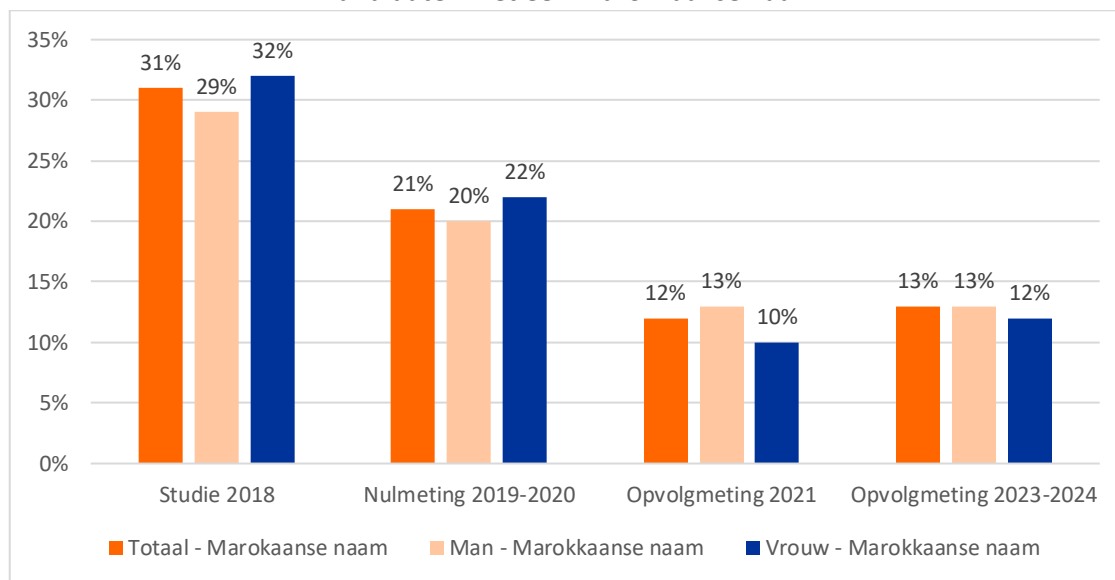


We kunnen de evolutie doorheen de tijd ten slotte nog meer in perspectief plaatsen door ook te vergelijken met een academische studie uit 2018. Deze studie gebeurde voor alle duidelijkheid niet in opdracht van Stad Antwerpen, maar werd wel door hetzelfde onderzoeksteam uitgevoerd.¹¹ In die studie werd echter enkel gefocust op de discriminatie per mail van kandidaten met een Marokkaanse naam. Daarom vergelijken we in figuur 7 enkel de discriminatie per mail voor deze specifieke minderheidsgroep. In 2018 werden kandidaten met een Marokkaanse naam in 31% van de huuradvertenties per mail gediscrimineerd door makelaars. Dit daalde naar 21% in de nulmeting, en bleef vervolgens verder dalen naar 12 à 13% in de twee opvolgmetingen. Wanneer we puur naar de reacties per mail zouden kijken, dan kunnen we dus stellen dat de discriminatie van Marokkaanse kandidaten – de grootste niet-Europese gemeenschap in Antwerpen – meer dan gehalveerd is op zes jaar tijd. Desalniettemin blijft er wel nog steeds significante discriminatie van Marokkaanse

¹¹ Verhaeghe, P.P., Praktijktesten Nu (2018). *Etnische discriminatie op de private huurwoningmarkt in Antwerpen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Antwerpenaren tijdens de eerste fase van het verhuurproces. In een vorig rapport verklaarden we deze daling reeds aan de hand van verschillende factoren, waaronder de aankondiging van de praktijktesten in het bestuursakkoord van Stad Antwerpen, de media-aandacht voor deze testen in Antwerpen en andere steden, de toegenomen bewustwording over de problematiek bij makelaars en de verschillende sensibiliserende acties van de immosector zelf (het BIV en CIB).

Figuur 7. De nettodiscriminatiegraden doorheen de tijd voor de discriminatie per mail van kandidaten met een Marokkaanse naam



In de nulmeting werden in totaal 280 verschillende makelaars getest. Deze makelaars konden we onderverdelen in vier groepen naargelang de mate van hun discriminerend gedrag: 'Consequent discriminerende makelaars', 'Af en toe discriminerende makelaars', 'Niet-discriminerende makelaars' en 'Positief discriminerende makelaars'. Een deel van deze makelaars hebben we opnieuw kunnen testen tijdens de eerste en tweede opvolgmetingen. In wat volgt gaan we na in welke mate hun discriminerend gedrag is veranderd doorheen de afgelopen legislatuur. Het gaat hier voor alle duidelijkheid steeds over de gewogen nettodiscriminatiegraad van mannen en vrouwen via mail, voicemail en sms. Omdat we per groep telkens maar een deel van de makelaars opnieuw hebben kunnen testen tijdens de twee opvolgmetingen, zijn de schattingen vaak gebaseerd op relatief kleine steekproefgroottes. Ze zijn hierdoor vatbaarder voor steekproefschommelingen. Om de invloed hiervan te minimaliseren, presenteren we ook telkens de gewogen nettodiscriminatiegraad gepoold over de tweede opvolgmetingen.

De eerste groep van 'Consequent discriminerende 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 in 2020 uitmaakten. Tijdens de nulmeting bedroeg de gewogen nettodiscriminatiegraad bij deze groep 68% ($p < 0,01$). De etnische discriminatie bij die makelaars is gedaald naar 44% ($p < 0,01$) in de eerste opvolgmeting en 18% ($p < 0,10$) in de tweede opvolgmeting. Dit is een sterke daling tot ongeveer het algemene discriminatieniveau tijdens de tweede opvolgmeting (16%). Wanneer we de resultaten van de twee opvolgmetingen samen nemen, dan bekomen we een gewogen nettodiscriminatiegraad van 39% ($p < 0,01$), wat nog steeds bijna de helft lager ligt dan het niveau van de nulmeting.

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 de eerste opvolgmeting en opnieuw gestegen naar 38% ($p < 0,01$) in de tweede opvolgmeting. Deze opmerkelijke schommeling lijkt op het eerste gezicht vreemd, maar is te verklaren door de kleine steekproefgrootte van deze groep makelaars in de tweede opvolgmetingen. Wanneer we de resultaten van beide opvolgmetingen samen nemen, bedraagt de gewogen nettodiscriminatiegraad 27% ($p < 0,01$), of nagenoeg het niveau van in de nulmeting. Voor deze groep van ‘af en toe discriminerende makelaars’ kunnen we dus stellen dat hun discriminerend gedrag stabiel is gebleven de afgelopen vijf jaar.

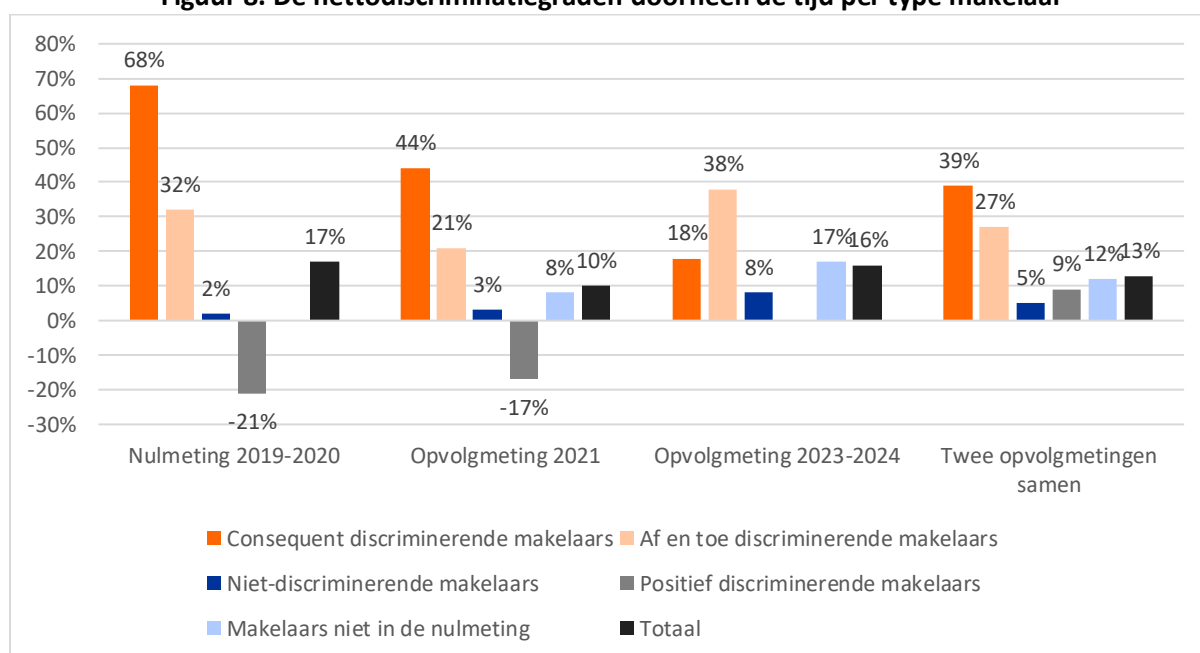
Een derde groep van makelaars discrimineert zelden tot nooit tegen etnische minderheden in de eerste fase van het verhuurproces. De uitnodigingskansen zijn voor kandidaten met een Belgische naam en kandidaten met een niet-Belgische naam quasi dezelfde. De grootte van deze groep in nulmeting van 2020 werd op ca. 53% van de actieve makelaars in Antwerpen geschat. De gewogen nettodiscriminatiegraad van deze makelaars bedroeg in de nulmeting 2% en was niet significant. In de eerste opvolgmeting werd hun discriminatieniveau geschat op 3% (n.s.) en in de tweede opvolgmeting op 8% ($p < 0,05$). Over de twee opvolgmetingen heen bedraagt hun nettodiscriminatiegraad 5% ($p < 0,05$).

De vierde groep van ‘positief discriminerende makelaars’ vertoonde 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 hier voornamelijk om makelaars met een Belgisch klinkende naam die zich specialiseerden in expats en andere arbeidsmigranten. Hun marktgrootte werd op ca. 6% geschat in 2020 en hun gewogen nettodiscriminatiegraad bedroeg tijdens de nulmeting -21% ($p < 0,01$). Door de kleine steekproefgroottes in de twee opvolgmetingen is het statistisch onverantwoord om aparte percentages per opvolgmeting te berekenen, maar over de twee opvolgmetingen heen schatten we hun gewogen nettodiscriminatiegraad op 9%. Deze discriminatiegraad is echter niet significant afwijkend van nul. Voor deze kleine groep van makelaars kunnen we dus stellen dat ze niet langer positief discrimineren.

Er is ten slotte ook nog een groep van makelaars die nieuw is op de Antwerpse huurwoningmarkt: makelaars die niet werden getest tijdens de nulmeting van 2019-2020, maar wel tijdens één van de twee opvolgmetingen. 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 de eerste opvolgmeting ging het om 61 nieuwe filialen of kantoren, ofwel een geschat marktaandeel van 28% van alle makelaars in 2021. In de tweede nulmeting groeide dit aantal verder tot 90 nieuwe filialen of kantoren. Dit is een marktaandeel van 40% van alle makelaars actief in Antwerpen in 2023-2024. In de eerste opvolgmeting bedroeg de gewogen nettodiscriminatiegraad van deze nieuwe spelers 8% ($p < 0,10$). Dit steeg verder naar 17% in de tweede opvolgmeting ($p < 0,01$). Over de twee opvolgmetingen heen komen we zo aan een niveau van 12% ($p < 0,01$).

Figuur 8 toont de gewogen nettodiscriminatiegraden van de verschillende groepen makelaars doorheen de tijd. Onder de globale evolutie in discriminatie zien we samengevat vijf zaken. Allereerst is er een sterke daling in etnische discriminatie bij de groep van consequent discriminerende makelaars. Ondanks deze daling discrimineert deze groep nog steeds veel meer dan de doorsnee makelaar in Antwerpen. Ten tweede zien we een stabiel discriminatiepatroon bij makelaars die af en toe discrimineren. De groep die aanvankelijk niet discrimineerde, blijft ten derde niet tot weinig discrimineren. Ten vierde zijn de positief discriminerende makelaars gestopt om kandidaten met een niet-Belgische naam te bevoordelen (het cijfer van de nettodiscriminatiegraad werd zelfs positief, maar bleef niet significant afwijkend van nul). Ten slotte zien we vooral een stijging in het niveau van etnische discriminatie bij de groep van nieuwe spelers op de vastgoedmarkt.

Figuur 8. De nettodiscriminatiegraden doorheen de tijd per type makelaar

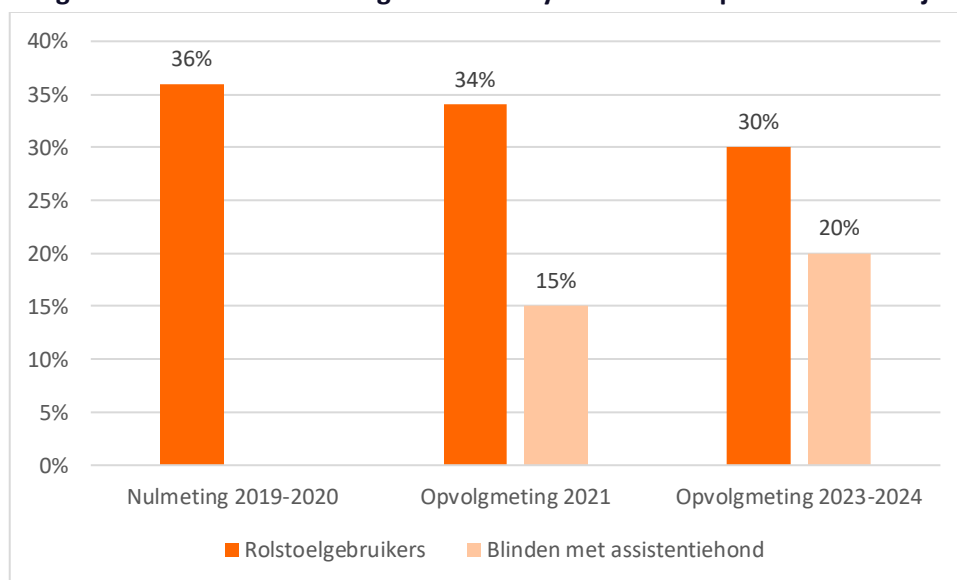


Bij de correspondentietesten naar etnische afkomst werden zowel mannelijke als vrouwelijke kandidaten gebruikt. Hierdoor kunnen we ook nagaan in welke mate er geslachtsverschillen zijn in de uitnodigingskans voor een plaatsbezoek. Tijdens de nulmeting werden vrouwen significant minder uitgenodigd dan mannen. In de eerste opvolgmeting waren evenwel geen significante verschillen meer in uitnodigingskansen tussen mannen en vrouwen. En dit bleek ook niet langer het geval te zijn in deze tweede opvolgmeting: de algemene uitnodigingskansen voor mannen met een Belgische naam was 37% en deze voor vrouwen met een Belgische naam 36%. Deze percentages zijn niet significant verschillend van elkaar.

Discriminatie op basis van fysieke handicap

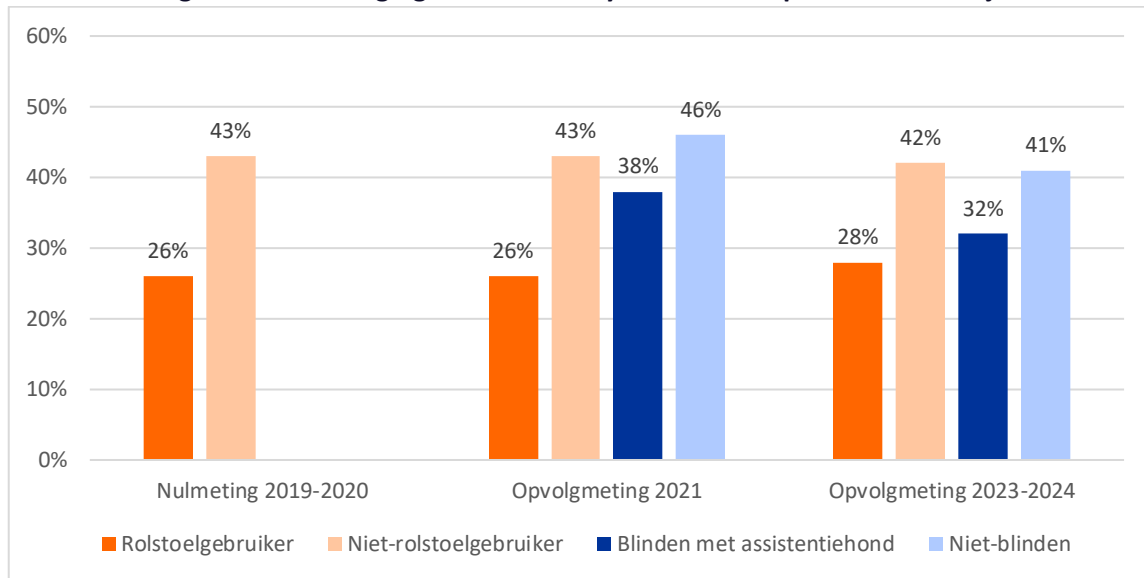
Figuur 9 toont de nettodiscriminatiegraden voor fysieke handicap doorheen de tijd. We maken hierbij een onderscheid tussen discriminatie van rolstoelgebruikers enerzijds en blinde kandidaten met een assistentiehond anderzijds. Deze laatste operationalisatie werd pas getest vanaf de eerste opvolgmeting. Tijdens de nulmeting vonden we dat rolstoelgebruikers significant werden gediscrimineerd op de Antwerpse huurwoningmarkt ($p < 0,01$). Rolstoelgebruikers werden in 36% van de gevallen niet uitgenodigd voor een plaatsbezoek, terwijl niet-rolstoelgebruikers wel werden uitgenodigd. In de eerste en tweede opvolgmeting bleef dit percentage quasi stabiel, met een nettodiscriminatiegraad van respectievelijk 34% en 30% (voor beiden $p < 0,01$). Wat blinde kandidaten met een assistentiehond betreft, hun nettodiscriminatiegraad bedroeg 15% ($p < 0,05$) in de eerste opvolgmeting. Ook deze is vrij stabiel gebleven met een niveau van 20% ($p < 0,05$) in de tweede opvolgmeting.

Figuur 9. Nettodiscriminatiegraden voor fysieke handicap doorheen de tijd



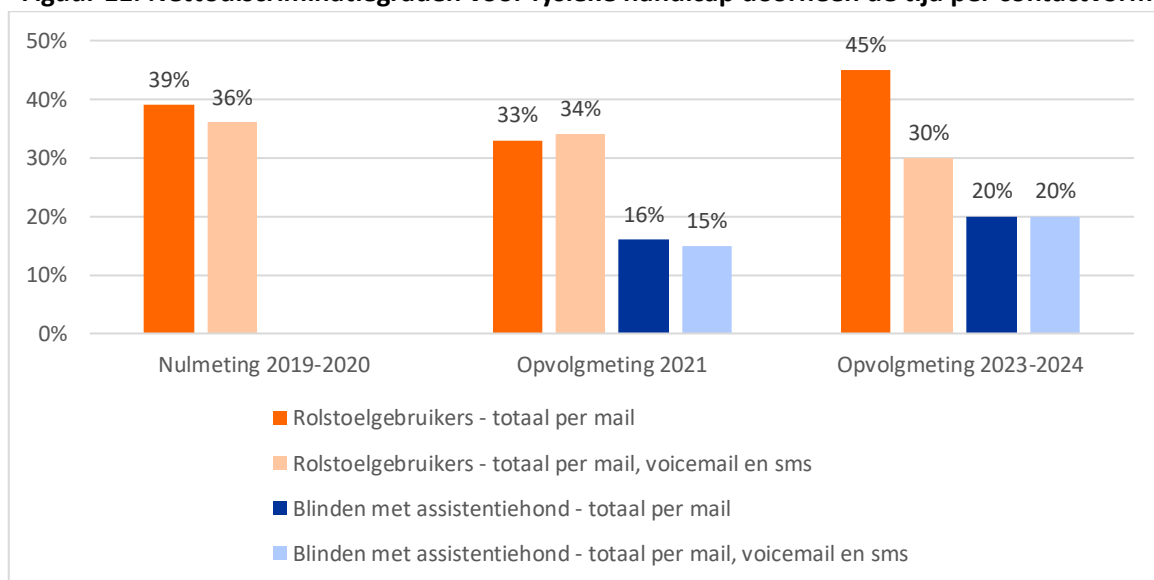
Figuur 10 toont de uitnodigingskansen voor de discriminatietesten van fysieke handicap. Net zoals bij de testen voor etnische discriminatie, zien we dat de uitnodigingskansen licht dalen tussen de eerste en tweede opvolgmeting, maar wel relatief sterker voor blinde kandidaten met een assistentiehond.

Figuur 10. Uitnodigingskansen voor fysieke handicap doorheen de tijd



In figuur 11 maken we ten slotte ook nog een onderscheid per contactvorm. Voor de discriminatie van blinden met hond maakt de contactvorm nagenoeg geen verschil. Voor de discriminatie van rolstoelgebruikers zien we bij de laatste meting dat de contactvorm wel een belangrijke rol speelt. Rolstoelgebruikers worden veel minder door makelaars gediscrimineerd wanneer we ook rekening houden met de telefonische reacties (met name voicemail en sms). Dit komt mogelijks omdat makelaars sneller de telefoon nemen om de vraag voor een redelijke aanpassing rechtstreeks met de kandidaat te bespreken.

Figuur 11. Nettodiscriminatiegraden voor fysieke handicap doorheen de tijd per contactvorm



4. Conclusie en beleidsaanbevelingen

Het doel van deze tweede opvolgmeting was om de evolutie te monitoren in het voorkomen van discriminatie sinds de nulmeting. We voerden hiervoor tussen oktober 2023 en januari 2024 opnieuw academische correspondentietesten uit bij vastgoedmakelaars op de professionele huurwoningmarkt van Antwerpen. In deze meting hebben we twee discriminatiegronden getest: etnische afkomst en fysieke handicap. Concreet onderzochten we de etnische discriminatie van kandidaten met een Marokkaanse, Turkse, Congolese of Roemeense naam. Wat de discriminatie op basis van fysieke handicap betreft, gingen we na in welke mate rolstoelgebruikers en blinden met een assistentiehond worden gediscrimineerd.

Etnische discriminatie

Uit de resultaten blijkt dat etnische minderheden **nog steeds structureel worden gediscrimineerd** op de huurwoningmarkt van Antwerpen. Kandidaten met een niet-Belgische naam worden in deze meting nog in 16% van de huuradvertenties niet uitgenodigd voor een plaatsbezoek terwijl gelijkwaardige kandidaten met een Belgische naam wel worden uitgenodigd. Sinds het begin van de legislatuur zien we **eerst een daling** van de etnische discriminatie en daarna **terug een stijging**. Onderliggend stellen we een structurele daling vast van de etnische discriminatie door makelaars per mail. Tegelijkertijd zijn ze recent wel terug meer gaan discrimineren per telefoon.

Deze evolutie in etnische discriminatie kan door verschillende factoren worden verklaard. Enerzijds gaf het Antwerpse stadsbestuur veel aandacht aan de resultaten uit de eerste nulmeting. Ze werden breed in de media gecommuniceerd en een deel van de makelaars werd ook per brief op de hoogte gesteld van de eerste sensibiliserende opvolgmeting. Ook de belangvereniging van makelaars – het CIB – communiceerde over het thema met de oproep om niet langer te discrimineren. Dit alles samen kan tot een veranderde cultuur hebben geleid waarbij makelaars zich meer bewust werden van hun soms onbewuste vooroordelen, afgeschrikt werden door het controlerende effect van praktijktesten en misschien ook minder werden geconfronteerd met discriminerende vragen van hun klanten. Uit onderzoek in Gent bleek reeds dat het aankondigen en uitvoeren van sensibiliserende praktijktesten de etnische discriminatie doen dalen.¹² Dit wordt hier nogmaals bevestigd. De aanbeveling is bijgevolg om verder in te zetten op **sensibiliserende praktijktesten**, zeker bij de nieuwe spelers op de huurwoningmarkt (zie verder).

Anderzijds steeg de etnische discriminatie helaas ook terug naar het einde van de legislatuur toe. We botsen hier op de limieten van het puur sensibiliserende karakter van de uitgevoerde praktijktesten. Er blijkt een groep van makelaars in Antwerpen actief te zijn die consequent blijft discrimineren tegen kandidaten met een niet-Belgische naam (zie verder). De systematiek van hun discriminerend gedrag sluit uit dat dit om onbewuste discriminatie gaat of enkel om discriminatie op vraag van de eigenaar. Sensibiliserende acties volstaan niet langer bij deze groep van makelaars. We bevelen voor deze specifieke groep een antidiscriminatiebeleid met handhaving aan. Uit internationaal onderzoek blijkt dat een zogenaamde *compliance* benadering van sensibiliseren en empoweren beter werkt tegen discriminatie, wanneer ze aangevuld wordt met een *deterrence* benadering van afschrikken en

¹² Zie in dit verband ook de Gentse studie: Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse huurwoningmarkt structureel gedaald?* Brussel: Vakgroep Sociologie – Vrije Universiteit Brussel.

handhaven.¹³ We pleiten bijgevolg voor de invoering van **juridische correspondentietesten en mystery shopping** op de huurwoningmarkt in Antwerpen. Deze juridische testen kunnen het nodige bewijsmateriaal leveren om het vermoeden van discriminatie aan te tonen in een tuchtrechtelijke of burgerrechtelijk procedure tegen makelaars.

Tegelijkertijd vindt de stijgende discriminatie plaats binnen een context van een **huurwoningmarkt onder druk**, waarbij alle kandidaten minder worden uitgenodigd, maar vooral hen met een Marokkaans, Turks of Congolees klinkende naam. Dit fenomeen met een stijging in etnische discriminatie konden we ook recent vaststellen op de huurwoningmarkt van Gent.¹⁴ Een tekort aan betaalbare woningen op de woningmarkt zorgt ervoor dat verhuurders en vastgoedmakelaars kieskeuriger en strenger kunnen zijn ten opzichte van kandidaat-huurders. Deze selectie slaat soms door in onwettige discriminatie. Iedere maatregel die het aanbod van betaalbaar wonen in Antwerpen verhoogt, is daarom ook een goede maatregel tegen discriminatie. Uit ons onderzoek uit 2020 blijkt dat het Antwerpse woningaanbod voornamelijk te beperkt is 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, zou de stad Antwerpen verder moeten inzetten op een voldoende groot betaalbaar huuraanbod voor de Antwerpenaren met een beperkt inkomen en voor de grotere gezinnen.

Binnen dit algemene patroon zien we echter **grote verschillen tussen vastgoedmakelaars**. De grootste winst werd de afgelopen jaren geboekt bij de groep van makelaars die in de nulmeting consequent discrimineerde tegen etnische minderheden. Zij discrimineren nu opvallend minder dan vijf jaar geleden. Ondanks deze daling discrimineert een deel van deze groep wel nog steeds veel meer dan de andere makelaars in Antwerpen, en dat ondanks alle sensibiliserende acties. Daarnaast zien we een stabiel niveau van discriminatie door makelaars die in de nulmeting af en toe discrimineerden. Bovenstaande twee groepen zijn verantwoordelijk voor de meeste etnische discriminatie op de Antwerpse huurwoningmarkt. Bij hen valt nog de meeste winst te boeken in de strijd tegen discriminatie. Wel moeten we vaststellen dat de louter sensibiliserende maatregelen op sectorniveau van zowel de overheid als de vastgoedsector niet volstaan om de discriminatie bij deze twee groepen (verder) te doen dalen. Meer is nodig. Concreet stellen we een meer individuele opvolging van deze makelaars voor in plaats van de huidige sectorale aanpak. Bij een sectorale aanpak wordt er enkel op geaggregeerd sectorniveau gemeten en gesensibiliseerd. Bij een individuele aanpak worden (problematische) makelaars individueel opgevolgd. Een makelaar persoonlijk aanspreken is immers effectiever dan op sectoraal niveau. Deze individuele opvolging kan in eerste instantie nog sensibiliserend zijn, maar indien nodig is er ook best een juridische stok achter de deur. We bevelen hiervoor juridische praktijktesten en mystery shopping aan. Voor de individuele bemiddeling lijkt een rol weggelegd te zijn voor het nieuwe Vlaams Mensenrechten Instituut (VMRI). Voor het uitvoeren en opvolgen van de juridische testen kan er het best worden samengewerkt met een middenveldorganisatie (in tandem met een academische partner voor de wetenschappelijke begeleiding). Deze dubbele piste werd recent ook door Stad Gent bewandeld, waar de procedure bij het VMRI nog hangende is.

Naast bovenstaande twee probleemgroepen van makelaars, konden we ook twee andere groepen doorheen de tijd opvolgen. Enerzijds was er een grote groep van makelaars dat in de nulmeting niet discrimineerde en dit vijf jaar later nog steeds niet doet. Deze makelaars behandelen alle kandidaten

¹³ Baldwin, R., Cave, M. (1999). *Understanding regulation. Theory, strategy and practice*. Oxford University Press.

¹⁴ Verhaeghe P.P., Dincer, E., Luis Vieira (2023). *Sensibiliserende en juridische praktijktesten op de Gentse woningmarkt*. Brussel: Vakgroep Sociologie – Vrije Universiteit Brussel.

gelijk, ongeacht hun etnische afkomst, en zijn een voorbeeld voor de sector. Anderzijds was er ook een zeer kleine groep van makelaars die aanvankelijk positief discrimineerde ten voordele van kandidaten met een niet-Belgische naam. Bij deze groep zien we dat deze ‘positieve discriminatie’ is verdwenen.

Ten slotte kwamen er de afgelopen legislatuur ook heel wat nieuwe spelers bij op de vastgoedmarkt in Antwerpen. Dit gaat om zowel nieuwe kantoren, bestaande kantoren die voordien nog niet actief waren in Antwerpen als nieuwe filialen van bestaande makelaarsketens in Antwerpen. Bij een deel van deze nieuwe spelers gaat het ook om past afgestudeerde makelaars die een cursus hebben gevolgd bij de hogeschool en/of het BIV. Helaas zien we dat ook deze nieuwe spelers discrimineren tegen etnische minderheden. Dit is een fenomeen dat we ook reeds op de huurwoningmarkt in Gent konden vaststellen.¹⁵ We bevelen hier aan dat de sensibiliserende acties van training en testen bij deze nieuwe spelers worden herhaald, met indien nodig op termijn ook een rol voor handhaving.

Discriminatie op basis van fysieke handicap

De opvolgmeting toonde ook **systematische discriminatie** aan op basis van fysiek handicap. Rolstoelgebruikers die vroegen om een redelijke aanpassing worden het meest gediscrimineerd op de Antwerpse huurmarkt: in een derde van de huuradvertenties worden zij niet uitgenodigd, terwijl een kandidaat zonder handicap wel. De discriminatie van deze kwetsbare groep is helaas **quasi stabiel gebleven** tussen de nul- en twee opvolgmetingen. Ook in Leuven konden we recent dit stabiele patroon van hardnekkige uitsluiting vaststellen. Naast rolstoelgebruikers worden ook blinde kandidaten met een assistentiehond gediscrimineerd in hun toegang tot een woning. Hun nettodiscriminatiegraad bedroeg in de tweede opvolgmeting 20% en helaas is deze ook vrij stabiel gebleven doorheen de tijd. Voor deze groep weten we uit ander onderzoek dat het voornamelijk de assistentiehond is die een probleem vormt voor veel verhuurders en makelaars.

Uit de kwalitatieve bevraging van makelaars en eigenaars tijdens de nulmeting bleek dat er bij hen ook veel onduidelijkheden zijn 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 blijven evenwel vrij abstract en de sector heeft nood aan een meer toegepaste vertaalslag. Het zou goed zijn moesten de stakeholders 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

¹⁵ Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse huurwoningmarkt structureel gedaald?* Brussel: Vakgroep Sociologie – Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe P.P., Dincer, E., Luis Vieira (2023). *Sensibiliserende en juridische praktijktesten op de Gentse woningmarkt*. Brussel: Vakgroep Sociologie – Vrije Universiteit Brussel.

de vergrijzing en de wens van veel ouderen om zo lang mogelijk 'thuis' te kunnen wonen, betekenen veel redelijke aanpassingen eigenlijk een investering in de woning met een groter verhuringspotentieel in de toekomst.

Limitaties van het onderzoek

Bovenstaande bevindingen moeten worden gelezen binnen de contouren van een aantal limitaties. Ten eerste zijn de gevonden nettodiscriminatiegraden inferentiële schattingen van de discriminatie op de Antwerpse woningmarkt. Bovendien zijn ze ook afhankelijk van soms kleine methodologische keuzes. Een voorgaande studie op de Vlaamse huurmarkt vond bijvoorbeeld dat de mate van etnische discriminatie deels afhankelijk is van de religieuze en etnische perceptie van de specifieke namen.¹⁶ Het gebruik van andere Marokkaanse, Turkse, Congolese, Roemeense of Belgische namen zou met andere woorden resulteren in licht andere percentages. Voor alle duidelijkheid: de grootordes van de gevonden percentages zijn robuust, maar kleine fluctuaties ten gevolge van toeval of kleine methodologische keuzes kunnen niet worden uitgesloten. Ten tweede onderzoeken we met correspondentietesten slechts de eerste fase van het huurproces, namelijk het al dan niet worden uitgenodigd voor een plaatsbezoek. Discriminatie beperkt zich echter niet enkel tot deze eerste fase. Om deze reden onderschat dit onderzoek in enige mate de aanwezigheid van discriminatie. Een laatste beperking is dat we de correspondentietesten enkel uitvoerden bij huuradvertenties op Immoweb. Alhoewel dit de grootste website is voor huurwoningen, wordt een belangrijk aandeel woningen verhuurd via informele weg of offline. Dit gebeurt vooral in het onderste segment van de huurmarkt, waar de schaarste het grootst is en waar dus doorgaans keuzes moeten worden gemaakt tussen een ruim aantal kandidaat-huurders. We hebben echter geen zicht op de mate van discriminatie in de verhuur van woningen via informele weg of offline.

¹⁶ Martiniello, B., Verhaeghe, P.P. (2023). Different names, different discrimination? How perceptions of names can explain rental discrimination. *Frontiers in Sociology*, 8, <https://doi.org/10.3389/fsoc.2023.1125384>

Referenties

Baldwin, R., Cave, M. (1999). *Understanding regulation. Theory, strategy and practice*. Oxford University Press.

Dincer, E., Verhaeghe, P.P. (2023). *Discriminatie op de huurwoningmarkt van Sint-Niklaas*. Brussel: Vakgroep Sociologie – Vrije Universiteit Brussel.

Flage, A. (2018). Ethnic and gender discrimination in the rental housing market: evidence from a meta-analysis of correspondence tests, 2006-2017. *Journal of Housing Economics*, 41, 251-273.

Gaddis, M. (2017). Racial/Ethnic Perceptions from Hispanic Names: Selecting Names to Test for Discrimination. *Socius*, 3, 1-11.

Ghekiere, A., Martiniello, B., Verhaeghe, P.P. (2022). Addressing methodological assumptions of correspondence tests when measuring discrimination. *International Journal of Social Research Methodology*. In press.

Martiniello, B., Verhaeghe, P.P. (2022). Signaling ethnic-national origin through names? The perception of names from an intersectional perspective. *PLoS ONE*, 17, e0270990.

Martiniello, B., Verhaeghe, P.P. (2022). *Discriminatie door makelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen: de sensibiliserende meting*. Brussel: Vakgroep Sociologie – Vrije Universiteit Brussel.

Martiniello, B., Verhaeghe, P.P. (2023). Different names, different discrimination? How perceptions of names can explain rental discrimination. *Frontiers in Sociology*, 8, <https://doi.org/10.3389/fsoc.2023.1125384>

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

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

Verhaeghe P.P., Dincer, E., Luis Vieira (2023). *Sensibiliserende en juridische praktijktesten op de Gentse woningmarkt*. Brussel: Vakgroep Sociologie – Vrije Universiteit Brussel.

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

Verhaeghe, P.P., Martiniello, B., Ghekiere, A. (2020). *Discriminatie op door makelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen: de nulmeting*. Brussel: Vakgroep Sociologie – Vrije Universiteit Brussel.

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

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. (2022) Correspondence Studies. In: Zimmermann K.F. (eds) *Handbook of Labor, Human Resources and Population Economics*. Springer, Cham.

Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2021). The impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination on the housing market. *European Societies*. 23 (sup1), S384-S399.

Dankwoord

We willen volgende personen bedanken bij hun hulp bij de dataverzameling: Esmée Sonnevile, Anaïs Luis Vieira, Soukaïna Sbihi en Beyza Tuncer.

Ethische goedkeuring

Deze studie kreeg positief ethisch advies van de ethische commissie voor humane wetenschappen van de Vrije Universiteit Brussel (dossier ECHW 191).