



DISCRIMIBRUX 2019

Discriminatie door vastgoedmakelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2019

Onderzoeksrapport

Augustus 2019

Prof. Dr. Pieter-Paul Verhaeghe

Manon Dumon

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

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

Alle rechten voorbehouden. Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke toestemming van de auteurs.

Contact

Prof. Pieter-Paul Verhaeghe

Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel

Pleinlaan 2, 1050 Brussel

Pieter-Paul.Verhaeghe@vub.be

1. Introductie

Het recht op huisvesting is een universeel mensenrecht en een grondrecht in België. Discriminatie op de woningmarkt vormt een inbreuk op deze mensen- en grondrechten. Discriminatie op de woningmarkt verwijst naar de nadelige behandeling van (kandidaat-)huurders omwille van hun etnisch-culturele afkomst, gender, leeftijd, inkomensbron, gezinssamenstelling, handicap of een ander wettelijk beschermd kenmerk.¹ Reeds verschillende overzichtswerken hebben structurele discriminatie aangetoond op de huurwoningmarkt in binnen- en buitenland.² Ook in België hebben onderzoekers reeds het voorkomen van discriminatie aangetoond op basis van etnische origine, gender, mentale en fysieke handicap en inkomensbron.³

Het belangrijkste onderzoek naar discriminatie door vastgoedmakelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de DISCRIMIBRUX-nulmeting uit 2017.⁴ Deze nulmeting uit 2017 maakte van twee methodes gebruik om discriminatie door makelaars bloot te leggen. Ten eerste werd er door middel van 648 mystery calls nagegaan in welke mate makelaars in Brussels ingaan op een discriminerende vraag van eigenaars. Deze techniek meet de intentie om te discrimineren, maar niet daadwerkelijk discriminerend gedrag. Uit de resultaten bleek dat ongeveer een derde van de makelaars actief in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ingaat op de vraag om etnische minderheden en personen met een

¹ Wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie (antidiscriminatiewet) Ordonnantie van 19 maart 2009 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse huisvestingscode

² Riach, P.A., Rich, J. (2002). Field experiments of discrimination in the market place. *The Economic Journal*, 112, 480-518.

Rich, J. (2014). What do field experiments of discrimination in markets tell us? A meta-Analysis of studies conducted since 2000. *IZA Discussion Paper No. 8584*. Bonn: The Institute for the Study of Labor.

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.

Auspurg, K., Schneck, A., Hinz, T. (2019). Closed doors everywhere? A meta-analysis of field experiments on ethnic discrimination in rental housing markets, *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 45, 95-114.

³ Unia (2014). *Diversiteitsbarometer Huisvesting*. Brussel: Unia.

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

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

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

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

⁴ Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). *Discrimibrux - Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Gent: Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

sociale uitkering te discrimineren. Een minderheid van de makelaars weigert echter categoriek om op de discriminerende vraag in te gaan (14% bij de etnisch discriminerende vraag en 7% bij de inkomensbron discriminerende vraag). Bij meer dan de helft van de vastgoedmakelaars was het antwoord vaag, waardoor we niet konden uitmaken of ze discriminerende intenties hadden of niet.⁵

Ten tweede werd in 2017 discriminerend gedrag door makelaars gemeten door middel van 10.978 praktijktesten via een schriftelijk bericht op Immoweb (= correspondentietesten) en 1.542 telefonische praktijktesten (= situatietesten), waarbij de vastgoedmakelaars voor dezelfde huuradvertentie gecontacteerd werden door twee geïnteresseerde kandidaat-huurders met de vraag voor een plaatsbezoek. Beide kandidaten verschilden niet van elkaar op zoveel mogelijk relevante kenmerken, behalve op het vlak van de discriminatiegrond (bv. etniciteit, gender, handicap...). Uit de correspondentietesten bleek zware discriminatie van kandidaat-huurder met een Noord-Afrikaans of Sub-Sahara-Afrikaans klinkende naam ten opzichte van kandidaat-huurders met een Franstalig klinkende naam: de nettodiscriminatiegraad voor mannen met een Noord-Afrikaanse naam bedroeg 23%, voor vrouwen met een Noord-Afrikaanse naam 12%, voor mannen met een Sub-Sahara Afrikaanse naam 21% en voor vrouwen met een Sub-Sahara Afrikaanse naam 23%. Er waren geen indicaties dat kandidaat-huurders met een Oost-Europese naam gediscrimineerd werden. Makelaars discrimineerden bovendien meer via een bericht op Immoweb dan over de telefoon. Het is immers lastiger om een ongewenste kandidaat-huurder actief over de telefoon te moeten afschepen of expliciet te weigeren, dan een e-mail of bericht van die kandidaat-huurder niet te beantwoorden of hem schriftelijk te weigeren. Uit de nulmeting bleek ook dat vastgoedmakelaars discrimineerden op basis van de inkomensbron. In een derde van de huuradvertenties werden kandidaat-huurders met een werkloosheidsuitkering systematisch benadeeld in vergelijking met kandidaat-huurders met een inkomen uit arbeid, zelfs wanneer de hoogte van beide inkomens vergelijkbaar was. Het ging daarom niet om professionele selectie door makelaars op basis van de hoogte van het inkomen, maar om een illegale vorm van selectie op basis van de inkomensbron. Kandidaat-huurders met een handicap werden ook gediscrimineerd in 2017: de nettodiscriminatiegraden bedroeg 15% voor blinde kandidaat-huurders met een assistentiehond en 16% voor kandidaat-huurders met een mentale handicap die zelfstandig konden wonen mits begeleiding. De nulmeting vond ten slotte geen discriminatie tijdens de eerste fase van het verhuurproces ten nadele van jongeren of van

⁵ Voor een diepgaande analyse van de antwoorden van de vastgoedmakelaars, zie: Verstraete, J., Verhaeghe, P.P. (2019). Ethnic discrimination upon request? Real estate agents' strategies for discriminatory questions of clients. *Journal of Housing and the Built Environment*. Resubmitted after major revisions and currently under review.

alleenstaande ouders: beiden werden even vaak uitgenodigd voor een plaatsbezoek als respectievelijk kandidaten van gemiddelde leeftijd en koppels met een kind.

Bovenstaande resultaten uit de nulmeting van 2019 noopten de Brusselse gewestregering om een versnelling hoger te schakelen met een actieplan tegen discriminatie op de huurwoningmarkt.⁶ Het actieplan bestond uit drie categorieën van maatregelen. Een eerste maatregel was de regionalisering van de huurovereenkomsten, waardoor de bestaande maatregelen inzake de strijd tegen discriminatie versterkt werden. Concreet werd het wettelijke toepassingsgebied van de “gelijkheid van behandeling” uitgebreid van de overheids- naar de privésector. Ook het opgeven van de etnische afkomst en de bron van het inkomen werden expliciet bij wet verboden als reden om een kandidaat-huurder te weigeren. De tweede categorie van maatregelen bestond uit een brede reeks van informatie- en sensibiliseringsacties door middel van brochures en affichecampagnes. Ook de mediaoptredens van de Brusselse Minister van Huisvesting waarin ze haar actieplan tegen discriminatie voorstelde, kunnen binnen deze categorie gezien worden.⁷ Ook de beroepsorganisatie IPI communiceerde over het actieplan in haar nieuwsbrief naar haar leden. De derde categorie omvat de organisatie van een opleidingsdag op 27 april 2018 voor vastgoedmakelaars actief in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in samenwerking met Unia en het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (het BIV of l’IPI). Deze training werd zowel in het Frans als Nederlands gegeven en bestond uit een vorming over de antidiscriminatiewetgeving en het actieplan tegen discriminatie. Daarbij werd makelaars aan de hand van een interactief rollenspel aangeleerd hoe ze met discriminerende vragen van klanten kunnen omgaan. Er schreven zich 48 makelaars voor de training in, waarvan er 39 kwamen opdagen. Ondertussen werd er in opvolging van het actieplan ook een ordonnantie voorbereid waarbij inspecteurs de bevoegdheid zouden krijgen om praktijktesten en mystery calls te organiseren om discriminatie aan te tonen. Dit ontwerp van ordonnantie werd op 21 december 2018 in het Brussels parlement goedgekeurd.⁸ Aangezien de inspecteurs pas ten vroegste in september 2019 in actie zullen treden, kan het effect van deze ordonnantie niet door deze studie gemeten worden.

De Brusselse gewestregering heeft de ambitie om de effectiviteit van haar beleid te evalueren. Daarom gaf ze de opdracht voor twee opvolgstudies op de nulmeting uit 2017. De eerste opvolgstudie ging tussen september en oktober 2018 via 520 mystery calls na in welke mate het Brusselse actieplan een effect had op de bereidheid van vastgoedmakelaars om in te gaan op discriminerende vragen van

⁶ Voor meer info, zie: <http://celinefremault.be/nl/situatietesten-om-discriminerende-praktijken-bij-de-toegang-tot-huisvesting-op-te-sporen>

⁷ Zie bijvoorbeeld:

<https://www.bruzz.be/politiek/fremault-actieplan-tegen-discriminatie-op-huurmarkt-2017-06-06>

⁸ Zie: http://www.ejustice.just.fgov.be/mopdf/2019/01/31_1.pdf

klanten.⁹ Uit de resultaten bleek dat de bereidheid om te discrimineren op basis van etnische afkomst significant gedaald was, maar niet de bereid om te discrimineren op basis van de inkomensbron niet significant gedaald. Er konden evenwel geen causale conclusies getrokken worden tussen het actieplan en de gevonden discriminatiepatronen, aangezien er geen controlegroep van makelaars voor handen was op wie het actieplan niet van toepassing was. Ook voor alle andere mogelijke verklaringsfactoren konden we niet controleren (bv. het bredere maatschappelijke klimaat of de vraag en het aanbod op de huurwoningmarkt).

Dit onderzoeksrapport vormt de tweede opvolgstudie ter evaluatie van het actieplan tegen discriminatie. Terwijl de opvolgstudie uit 2018 gebruik maakte van mystery calls om de intentie tot discriminatie te meten, zal deze opvolgstudie discriminerend gedrag meten door middel van correspondentietesten. In overleg met de opdrachtgevers werd beslist om de discriminatie op basis van vier kenmerken te meten: etnische origine, handicap, inkomensbron en gezinssamenstelling. Deze laatste discriminatiegrond werd transversaal naar gender en etnische origine getest. Er werd hierbij rekening gehouden met het advies uit de nulmeting van 2017 om minder correspondentietesten te gebruiken en bijgevolg de discriminatie en het aantal discriminatiegronden minder uitgebreid te onderzoeken. De testing uit 2017 was immers te intensief voor de vastgoedmakelaars. Daarom kozen we er voor om etnische discriminatie enkel te meten bij mannen en door kandidaat-huurders met een Belgische naam te vergelijken met deze met een Noord-Afrikaanse naam (en dus niet Sub-Sahara Afrikaanse of Oost-Europese namen). Daarnaast meten we in deze opvolgstudie de discriminatie op basis van handicap enkel met een kandidaat-huurder met een mentale handicap (en dus niet ook via een blinde kandidaat met een assistentiehond). Ten slotte zal de discriminatiegrond leeftijd niet opnieuw getest worden, omdat deze niet significant was in de nulmeting. Deze vereenvoudigingen van het onderzoeksdesign zorgden er voor dat we in deze opvolgstudie de gezinssamenstelling meer diepgaand kunnen testen. Uit de studie van 2017 bleek dat alleenstaande vaders en moeders even vaak uitgenodigd werden voor een plaatsbezoek dan koppels met een kind. Er was dus geen discriminatie tijdens deze eerste fase van het verhuurproces. Deze opvolgstudie wil nagaan in welke mate dit resultaat verschilt naar gelang de etnische origine van de kandidaat en het al dan niet hebben van kinderen.

⁹ Verhaeghe, P.P., Mastari, L. (2018). *Mystery shopping bij makelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

2. De private huurwoningmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De discriminatie door vastgoedmakelaars wordt onderzocht op de zeer specifieke huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze markt wordt gekenmerkt door relatieve hoge huurprijzen en grote verschillen met betrekking tot de woningkwaliteit.¹⁰ Enerzijds bevinden er zich veel huurwoningen in een abominabele staat. Anderzijds heeft de groeiende (internationale) vraag naar hoogstaande huisvesting een productie- en renovatiegolf in gang gezet met veel dure en kwalitatieve panden tot gevolg. Dit neemt niet weg dat het aanbod op de huurwoningmarkt nog steeds veel te klein is voor de vraag, zeker op het goedkope segment van de markt.

In lijn met de nulmeting van 2017 onderzoeken we de discriminatie in de toegang tot huisvesting, aangeboden op Immoweb.be. Immoweb is de populairste immosite voor huurwoningadvertenties in het Brusselse gewest. Tijdens een periode van zeven maanden, van januari tot en met juli 2019, werd via ‘webscraping’ informatie verzameld over de advertenties op Immoweb met betrekking tot huurwoningen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Publieke informatie op het internet bestaat doorgaans uit een onderliggende, gestructureerde HTML-component en een semigestructureerde menselijke component. Webscraping verbindt beide componenten en voorziet onderzoekers van rijke ‘big’ data.¹¹ Deze data vormden de basis – het zogenaamde steekproefkader – van de huuradvertenties die we nadien door middel van correspondentietesten op discriminatie hebben getest. Bovendien geven de data een beeld van het *online* huurwoningaanbod in het Brusselse gewest.

De correspondentietesten van dit rapport werden uitgevoerd tijdens 45 testrondes. Tabel 1 biedt een overzicht van het totale steekproefkader van de huuradvertenties aangeboden op Immoweb tijdens deze 45 testrondes. Het gemiddeld aantal huurwoningen per testronde bedroeg 883 panden. Veel van deze woningen stonden echter gedurende verschillende testrondes online. In totaal bestond het steekproefkader uit 5526 unieke panden. Van deze 5526 huurwoningen werd 4895 woningen aangeboden door een professionele vastgoedmakelaar (89%) en 631 woningen aangeboden door een particuliere verhuurder (11%). Makelaars zijn dus oververtegenwoordigd op de online huurwoningmarkt in Brussel. Aangezien deze studie zich concentreert op discriminatie door makelaars

¹⁰ Dessouroux, C., Bensliman, R., Bernard, N., De Laet, S., Demonty, F., Marissal, P., Surkyn, J. (2016). Huisvesting in Brussel: diagnose en uitdagingen. *Brussels Studies*, 99, <http://journals.openedition.org/brussels/1352>
Costa, R., De Valk, H. (2018). Chapter 7. Sprouted all around: The emergence and evolution of housing estates in Brussels, Belgium. In: D.B. Hess, T. Tammaru and M. van Ham (eds.), *Housing Estates in Europe. Poverty, Ethnic segregation and Policy challenges* (p. 145-166). Springer.

¹¹ Voor meer info: Boeing, G., Waddell, P. (2017). New insights into rental housing markets across the United States: web scraping and analysing Craigslist listings. *Journal of Planning Education and Research*, 37, 457-476.
Mitchell, R. (2015). *Web scraping with python: collecting data from the modern web*. Sebastopol: O'Reilly.

vormt dit geen probleem. Bijna de helft van de aangeboden woningen (48%) zijn appartementen, met significante verschillen ($p < 0,05$) tussen makelaars (50%) en particuliere verhuurders (36%). Daarnaast maken huizen 33% van het online huurwoningaanbod in Brussel op Immoweb uit, met terug significante verschillen ($p < 0,05$) tussen makelaars (31%) en particuliere verhuurders (48%). De gemiddelde huurprijs voor een huurwoning op Immoweb bedraagt 1314 euro. Deze statistiek is echter vertekend door de zeer hoge huurprijs van een beperkt aantal panden. De mediaan huurprijs van 1250 euro heeft daarom een beter beeld van de prijzen. Er zijn hierbij significante verschillen in de mediaan huurprijs tussen het type woning ($p < 0,05$), waarbij villa's (3750 euro) en huizen (2250 euro) het duurste zijn om te huren en appartementen (1250 euro) en studio's, flats of duplexen (975 euro) het minste duur. Vastgoedmakelaars brengen over het algemeen duurdere woningen op de online huurwoningmarkt dan particuliere verhuurders. Met betrekking tot het aantal slaapkamers per pand blijken er geen noemenswaardige verschillen te zijn tussen vastgoedmakelaars en particuliere verhuurders.

Bovenstaande cijfers tonen aan dat voornamelijk de duurdere en meer kwalitatieve woningen op de website van Immoweb aangeboden worden. Tussen de nulmeting van 2017 en deze opvolgstudie heeft er zich echter een nieuwe speler op de online immo-markt van het Brusselse gewest aangeboden: Zimmo.be. De website richt zich exclusief op huuradvertenties van vastgoedmakelaars en kent een groeiende populariteit. Opmerkelijk is dat er op deze site relatief goedkopere huurpanden aangeboden worden. Om deze redenen hebben we het steekproefkader van Immoweb vanaf april 2019 aangevuld met een steekproefkader van Zimmo. De informatie over huuradvertenties werd terug via webscraping verzameld. Uit tabel 2 blijkt dat het huurwoningaanbod op Zimmo inderdaad betaalbaarder is dan dat van Immoweb. Het merendeel van de woningen zijn appartementen (78%) en studio's, flats of duplexen (12%), terwijl slechts 6% van het aanbod op Zimmo huizen betreft. De mediaan huurprijs op Zimmo (950 euro) is ook significant ($p < 0,05$) lager dan deze van Immoweb (1500 euro).

Tabel 1. Steekproefkader van huuradvertenties aangeboden op Immoweb

VASTGOEDMAKELAARS EN PARTICULIERE VERHUURDERS						
	Aantal	Percentage	Gemiddelde huurprijs	Mediaan huurprijs	Gemiddeld aantal slaapkamers	Mediaan aantal slaapkamers
Appartement	2658	48%	€ 1 314	€ 1 250	1,9	2
Huis	1825	33%	€ 2 538	€ 2 250	4,0	4
Penthouse	173	3%	€ 1 712	€ 1 600	2,4	2
Villa	252	5%	€ 4 017	€ 3 750	4,7	4
Studio, flat of duplex	338	6%	€ 1 232	€ 975	2,0	2
Andere	280	5%	€ 2 447	€ 1 500	2,9	2
Totaal	5526	100%	€ 1 906	€ 1 500	2,8	2

VASTGOEDMAKELAARS						
	Aantal	Percentage	Gemiddelde huurprijs	Mediaan huurprijs	Gemiddeld aantal slaapkamers	Mediaan aantal slaapkamers
Appartement	2428	50%	€ 1 337	€ 1 250	2,0	2
Huis	1522	31%	€ 2 659	€ 2 400	4,1	4
Penthouse	164	3%	€ 1 726	€ 1 600	2,4	2
Villa	235	5%	€ 4 089	€ 3 800	4,7	5
Studio, flat of duplex	293	6%	€ 1 247	€ 990	2,1	2
Andere	253	5%	€ 2 599	€ 1 500	2,9	2
Totaal	4895	100%	€ 1 953	€ 1 500	2,8	2

PARTICULIERE VERHUURDERS						
	Aantal	Percentage	Gemiddelde huurprijs	Mediaan huurprijs	Gemiddeld aantal slaapkamers	Mediaan aantal slaapkamers
Appartement	230	36%	€ 1 076	€ 990	1,7	2
Huis	302	48%	€ 1 936	€ 1 750	3,6	3
Penthouse	9	1%	€ 1 457	€ 1 190	2,0	2
Villa	17	3%	€ 3 026	€ 2 900	4,5	4
Studio, flat of duplex	45	7%	€ 1 131	€ 890	1,9	2
Andere	28	4%	€ 1 005	€ 845	2,1	1
Totaal	631	100%	€ 1 546	€ 1 350	2,8	3

Tabel 2. Steekproefkader van huuradvertenties aangeboden op Zimmo

VASTGOEDMAKELAARS						
	Aantal	Percentage	Gemiddelde huurprijs	Mediaan huurprijs	Gemiddeld aantal slaapkamers	Mediaan aantal slaapkamers
Appartement	750	78%	€ 1 099	€ 975	1,8	2
Huis	60	6%	€ 2 459	€ 2 100	4,0	4
Penthouse	23	2%	€ 1 452	€ 1 300	2,1	2
Villa	9	1%	€ 3 127	€ 3 200	4,4	4
Studio, flat of duplex	114	12%	€ 824	€ 775	1,5	1
Andere	8	1%	€ 913	€ 950	1,4	1
Totaal	964	100%	€ 1 177	€ 950	1,8	2

3. Methodologie

3.1. Onderzoeksdesign

In lijn met de nulmeting uit 2017 werden makelaars in deze opvolgmeting voor eenzelfde huurwoning gecontacteerd door twee kandidaat-huurders (een test- en controlepersoon) via een bericht op een immosite. De berichten hadden een vergelijkbare inhoud. Concreet vroegen we of de woning nog steeds beschikbaar is en, indien ja, of het mogelijk is om een afspraak te maken om de woning te bezichtigen. Het bericht werd steeds eerst verstuurd in naam van het testprofiel en vervolgens in naam van het controleprofiel. In de berichten werd er ook een e-mailadres nagelaten, waarop de makelaar kon reageren. De berichten waren steeds in correct Frans opgesteld. De berichten van de testpersoon en de controlepersoon waren quasi-identiek en verschilden enkel voor wat betreft de discriminatiegrond die werd onderzocht. Een eventuele ongelijke behandeling van de kandidaat-huurders kan men daardoor toewijzen aan discriminatie op basis van het te testen kenmerk. Nadien gingen we na of de twee profielen ongelijke antwoorden kregen. We codeerden de reacties tot minstens 14 dagen na het uitsturen van de e-mails. Om de overlast voor verhuurders en vastgoedmakelaars tot een minimum te beperken maakten we nooit concrete afspraken om de woning te bezichtigen. Daardoor zijn de gevolgen van deze correspondentietesten voor makelaars beperkt tot het ontvangen en eventueel beantwoorden van een e-mail van een kandidaat-huurder. Hieronder volgt een overzicht van hoe de verschillende discriminatiegronden getest werden. Doordat de methodologie dezelfde is al deze uit de nulmeting kan een optimale vergelijking gemaakt worden tussen de situatie van 2017 en deze van 2019. De enige afwijking in het onderzoeksdesign is dat we nu ook gebruik maken van huuradvertenties op de website Zimmo ter aanvulling op deze van de website Immoweb.

Etnische discriminatie

Voor de correspondentietesten met etniciteit als discriminatiegrond werden de vastgoedmakelaars via twee type berichten gecontacteerd. Ofwel werden er twee nieuwe quasi-identieke berichten opgesteld (zie figuur 1 en 2), ofwel werd er gebruik gemaakt van de standaardmail die ter beschikking is op 'Immoweb' of 'Zimmo' (zie figuur 3 en 4). Deze laatste werkwijze zorgt voor een zeer hoge interne validiteit van het onderzoek aangezien exact dezelfde mails uitgestuurd worden door beiden profielen, zonder dat dit argwaan opwerkt. De mail afkomstig van het testprofiel werd ondertekend

door een Noord-Afrikaans klinkende mannaam. De mail afkomstig van het controleprofiel werd ondertekend door een Franstalig klinkende mannaam. Voorbeelden van Noord-Afrikaanse mannennamen waren Ahmed Abdellaoui of Mehdi Buhari. Voorbeelden van Frans klinkende mannennamen waren Leon Dubois of Maxime François. Het gebruik van vreemde namen is in voorgaand onderzoek reeds zeer effectief gebleken om etnische discriminatie op de woningmarkt in kaart te brengen.¹²

Figuur 1. Voorbeeldbericht van het Noord-Afrikaans testprofiel

Bonjour,

J'ai vu votre annonce sur Immoweb et j'aimerais louer l'habitation.

Est-ce que je pourrais prendre rendez-vous pour venir la visiter ? Pourriez-vous aussi me dire où l'habitation se trouve exactement ?

Cordialement,

Ahmed Abdellaoui

¹² Carpusor, A., Loges, W. (2006). Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology*, 36, 934-952.

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

Hanson, A., Hawley, Z., Taylor, A. (2011). Subtle discrimination in the rental housing market: evidence from e-mail correspondence with landlords. *Journal of Housing Economics*, 20, 276-284.

Hogan, B., Berry, B. (2011). Racial and ethnic biases in rental housing: an audit study of online apartment listings. *City & Community*, 10, 351-372.

Baldini, M., Federici, M. (2011). Ethnic discrimination in the Italian rental housing market. *Journal of Housing Economics*, 20, 1-14.

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

Figuur 2. Voorbeeldbericht van het Frans controleprofiel

Bonjour,

Étant à la recherche d'un appartement sur Bruxelles, je suis particulièrement intéressé par votre annonce. J'espère que vous êtes toujours à la recherche d'un locataire. Merci de me dire quand je peux venir le visiter.

D'avance merci,

Maxim François

Figuur 3. Voorbeeldbericht van het standaardbericht gegeven door 'Immoweb' voor het testprofiel

J'ai découvert votre appartement sur Immoweb et je souhaite plus d'informations et planifier une visite s'il vous plaît. Merci

Ahmed Abdellaoui

Figuur 4. Voorbeeldbericht van het standaardbericht gegeven door 'Zimmo' voor het controleprofiel

Je suis intéressé par ce bien avec le Code Zimmo JBKLZ.

Maxim François

Etnische discriminatie werd niet transversaal naar gender getest. Dit resulteert in één vergelijking voor deze discriminatiegrond:

- Een Noord-Afrikaans klinkende mannaam versus een Belgisch klinkende mannaam.

Net zoals in het DISCRIMIBRUX-rapport uit 2017 wordt in dit rapport voor het gemak gesproken over 'Noord-Afrikaanse' en 'Belgische' kandidaten. Hiermee wordt er echter kandidaten bedoeld met respectievelijk een Noord-Afrikaanse en Franstalige naam. De groepen verwijzen naar de etnische herkomst en niet noodzakelijk naar het geboorteland of de nationaliteit. Een 'Noord-Afrikaanse man' kan met andere woorden verwijzen naar een diverse groep van mannen van Noord-Afrikaanse herkomst, gaande van een man die in Noord-Afrika geboren is en de Belgische nationaliteit niet heeft tot een man die in België geboren is en de Belgische nationaliteit heeft, maar wiens grootouders in Noord-Afrika geboren zijn.

Inkomensbron discriminatie

Discriminatie op basis van de inkomensbron werd nagegaan door in het bericht van de testpersoon te signaleren dat (1) de huurprijs zou betaald worden met een werkloosheidsuitkering en/of dat (2) de kandidaat-huurder omwille van zijn werkloosheid vaak beschikbaar is om de woning te bezichtigen. In het bericht van de controlepersoon werd meegegeven dat de persoon een inkomen uit werk heeft door zijn loon te vermelden en/of te stellen dat hij bij het plaatsbezoek zijn loonfiches kan meedoen. Ofwel werd bij zowel de test- als controlepersoon steeds de hoogte van het inkomen vermeld, ofwel werd de hoogte van het inkomen in beide gevallen niet vermeld. De meest zuivere test is deze wanneer zowel de hoogte van de uitkering als de hoogte van het loon vermeld werd. In deze testen was de werkloosheidsuitkering telkens ongeveer even hoog als het loon. Een eventueel ongelijke behandeling door de makelaar kan hierdoor niet meer verklaard worden vanuit de hoogte van het inkomen. Door de inkomenshoogte te vermelden, kan een eventueel ongelijke behandeling enkel te wijten zijn aan discriminatie op basis van de bron van het inkomen. We konden echter niet telkens de inkomenshoogte meegeven, omdat dit te opvallend voor makelaars zou zijn. Om de correspondentietesten voor inkomensbron geloofwaardig te maken hebben de test- en controlepersonen enkel gereageerd op huuradvertenties die ze met hun uitkering/loon kunnen betalen (zie 3.2. Steekproef). Figuren 5 en 6 tonen voorbeeldberichten van testen, waarbij de inkomenshoogte vermeld werd voor zowel de test- als controlepersoon.

Figuur 5. Voorbeeldbericht van het testprofiel met werkloosheidsuitkering

Madame, Monsieur,

Je vous écris suite à la maison que vous avez placée sur Immoweb. Je souhaiterais un rendez-vous pour la visiter s.v.p. Je suis disponible durant la journée et en soirée (je suis au chômage pour le moment). Ça ne devrait pas poser un problème car mon chômage s'élève à €1602.

Merci de me contacter.

Veuillez recevoir mes plus cordiales salutations,

Gilles Mercier

Figuur 6. Voorbeeldbericht van het controleprofiel met loon

Bonjour,

Je vous écris en référence à l'appartement sur Immoweb. Si c'est possible, je souhaiterais un rendez-vous pour le visiter (mon salaire mensuel s'élève à €1545 net).

D'avance merci,

Thomas Petit

Dit resulteert in volgende vergelijking:

- Een man met een werkloosheidsuitkering versus een man met een loon

Gezinssamenstelling discriminatie

Discriminatie op grond van de gezinssamenstelling werd in dit rapport zeer uitgebreid getest. De nulmeting uit 2017 gaf geen indicaties dat kandidaat-huurders minder of meer uitgenodigd werden voor een plaatsbezoek omwille van hun gezinssamenstelling. Hierbij werd er echter enkel Belgische kandidaten onderling vergeleken en werden alleen alleenstaande ouders vergeleken met koppels met een kind. Deze bevindingen riepen vragen op en dit rapport wil dan ook de invloed van gezinssamenstelling op de uitnodigingskansen meer uitgebreid testen. Discriminatie op grond van gezinssamenstelling werd bijgevolg transversaal getest naar gender en etniciteit. Dit resulteerde in een vergelijking van twaalf profielen. De referentiecategorie was steeds een Belgisch koppel zonder kinderen, waarbij de man namens het koppel de vastgoedmakelaar contacteert. De assumptie hierbij is dat het niet uitmaakt of de man dan wel de vrouw namens een koppel de makelaar contacteert. Deze assumptie hebben we echter ook expliciet getest door de referentiecategorie (Belgisch koppel zonder kinderen) waarbij de man de makelaar contacteert, te vergelijken met dezelfde categorie (Belgisch koppel zonder kinderen) waarbij de vrouw de makelaar contacteert. Dit resulteert in 13 profielen (zie tabel 3) en 12 vergelijkingen (zie tabel 4).

Tabel 3. Profielen van de correspondentietesten van gezinssamenstelling

Gender van de test- of controlepersoon	Gezinssamenstelling (burgerlijke staat)	Gezinssamenstelling (kinderen)	Etniciteit
Man	Koppel	0 kinderen	Belgisch
Man	Koppel	2 kinderen	Belgisch
Man	Koppel	0 kinderen	Noord-Afrikaans
Man	Koppel	2 kinderen	Noord-Afrikaans
Man	Single	0 kinderen	Belgisch
Man	Single	2 kinderen	Belgisch
Man	Single	0 kinderen	Noord-Afrikaans
Man	Single	2 kinderen	Noord-Afrikaans
Vrouw	Single	0 kinderen	Belgisch
Vrouw	Single	2 kinderen	Belgisch
Vrouw	Single	0 kinderen	Noord-Afrikaans
Vrouw	Single	2 kinderen	Noord-Afrikaans
Vrouw	Koppel	0 kinderen	Belgisch

Tabel 4. Vergelijking profielen gezinssamenstelling

Controlepersoon	Testpersoon
Belgisch koppel zonder kinderen (man)	Belgisch koppel zonder kinderen (vrouw)
Belgisch koppel zonder kinderen (man)	Belgisch koppel met 2 kinderen (man)
Belgisch koppel zonder kinderen (man)	Belgische single zonder kinderen (man)
Belgisch koppel zonder kinderen (man)	Belgische single zonder kinderen (vrouw)
Belgisch koppel zonder kinderen (man)	Belgische single met 2 kinderen (man)
Belgisch koppel zonder kinderen (man)	Belgische single met 2 kinderen (vrouw)
Belgisch koppel zonder kinderen (man)	Noord-Afrikaans koppel zonder kinderen (man)
Belgisch koppel zonder kinderen (man)	Noord-Afrikaans koppel met 2 kinderen (man)
Belgisch koppel zonder kinderen (man)	Noord-Afrikaanse single zonder kinderen (man)
Belgisch koppel zonder kinderen (man)	Noord-Afrikaanse single zonder kinderen (vrouw)
Belgisch koppel zonder kinderen (man)	Noord-Afrikaanse single met 2 kinderen (man)
Belgisch koppel zonder kinderen (man)	Noord-Afrikaanse single met 2 kinderen (vrouw)

In alle contactnames met de makelaar werd de gezinssamenstelling telkens subtiel verwoord (zie voorbeelden in figuren 8 en 9).

Figuur 8. Voorbeeldbericht van de alleenstaande Noord-Afrikaanse moeder met 2 kinderen als testpersoon

Monsieur, madame,

Je vis avec mes deux enfants et je suis en recherche d'une nouvelle habitation. Je suis intéressée par votre annonce sur Immoweb. Je souhaiterais envisager une visite pour l'appartement. Pouvez-vous me dire quel moment vous conviendrait le mieux ?

Cordialement,

Sadia Abdella

Figuur 9. Voorbeeldbericht van een Belgisch koppel zonder kinderen als controlepersoon

Monsieur, madame,

J'ai pris connaissance de votre annonce sur Immoweb. Votre appartement m'intéresse. S'il est toujours disponible j'aimerais prendre rendez-vous pour venir le visiter avec ma femme. Nous sommes disponibles pendant les soirées.

Cordialement,

Alexandre Marchal et Sophie Lejeune

Handicap discriminatie

Discriminatie op grond van een mentale beperking werd onderzocht door een testpersoon die zelfstandig kan wonen mits begeleiding. Het bericht naar de makelaar werd verstuurd door de '*administrateur du bien*' die stelt een huurwoning voor zijn zorgpersoon met een mentale handicap te zoeken (zie figuur 10). De controlepersoon was een kandidaat-huurder die interesse toont voor een huurwoning zonder evenwel iets over zijn mentale gezondheidstoestand te vermelden (zie figuur 11).

Figuur 10. Voorbeeldbericht voor de testpersoon met een mentale beperking

Madame, monsieur,

Je suis l'administrateur d'une personne protégée, Samuel. Samuel et moi sommes en recherche d'un nouveau logement pour lui. Il a un handicap mental mais est tout à fait en mesure de vivre par ses propres moyens avec une assistance. Nous avons vu votre annonce et il serait intéressé par l'appartement que vous louez. Est-il toujours libre ? Peut-on le visiter s.v.p. ?

Cordialement,

Julien Dupont

Figuur 11. Voorbeeldbericht voor de controlepersoon zonder mentale beperking

Monsieur, madame,

Je me permets de vous écrire au sujet de votre annonce sur Immoweb pour savoir si l'appartement est toujours libre et s'il serait possible de le visiter?

D'avance merci,

Mathieu Pacquet

Deze discriminatiegrond werd niet transversaal naar gender of etniciteit getest. Er werd één vergelijking gemaakt:

- Een mannelijke testpersoon met mentale beperking versus een controlepersoon zonder mentale beperking.

3.2. Steekproef

Het steekproefkader voor de schriftelijke correspondentietesten bestond uit advertenties voor huurwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangeboden door vastgoedmakelaars. Het steekproefkader werd samengesteld op basis van de huuradvertenties op de websites Immoweb.be (periode januari – juli 2019) en Zimmo.be (periode april-juli 2019). Doorheen het project namen we de tweede website mee in het steekproefkader op, ten einde meer huuradvertenties (met goedkopere huurpanden) te kunnen selecteren. We selecteerden dagelijks de advertenties van

makelaars voor panden gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Uit dit steekproefkader van huuradvertenties namen we per testronde een steekproef, waarbij er slechts één huuradvertentie per vastgoedmakelaar geselecteerd werd (met uitzondering voor sommige testen voor inkomensbron). Voor de correspondentietesten van een aantal specifieke discriminatiegronden hanteerden we daarnaast ook nog een aantal bijkomende selectiecriteria.

- Bij de correspondentietesten naar discriminatie op grond van gezinssamenstelling (bv. een alleenstaande ouder met kind versus een koppel met kind) selecteerden we enkel huurwoningen met minstens twee slaapkamers.
- Voor de testen naar inkomensdiscriminatie selecteerden we enkel huurwoningen met een huurprijs die betaalbaar is met een werkloosheidsuitkering. Er werd een maximum huurprijs van €1000 euro gehanteerd. Het loon en de werkloosheidsuitkering van de test- en controlepersoon varieerde tussen €1500 en €1700. De zogenaamde 1/3-regel, waarbij maximum 1/3 van het beschikbaar inkomen aan huur uitgegeven wordt, konden we niet volgen. Deze regel is niet werkbaar op de krappe huurmarkt van goedkope woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Er zijn te weinig woningen beschikbaar voor relatief lage inkomens. Voor het bepalen van de maximum huurprijs maakten we daarom gebruik van de methode van de referentiebudgetten. Een referentiebudget verwijst naar een minimum inkomen dat noodzakelijk is om menswaardig te kunnen leven. Het uitgangspunt zijn hierbij de fundamentele behoeften die vervuld moeten zijn om volwaardig te kunnen participeren aan de samenleving. Deze financiële ondergrenzen worden berekend door per gezinstype een korf van levensnoodzakelijke goederen en diensten samen te stellen met een bijhorend prijskaartje. Men berekent dus per gezinstype het minimumbudget om menswaardig te kunnen leven. Het bedrag dat personen dan kunnen besteden aan huur is dan gelijk aan het resterende bedrag van het gezinsinkomen na aftrek van dit referentiebudget. Voor de steekproeven bij inkomensbron werden maximum twee panden per makelaar geselecteerd. Deze regel werd gehanteerd om de steekproef zo groot mogelijk te maken, aangezien het aanbod van goedkope woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zeer schaars is.
- Ten slotte hebben we voor alle correspondentietesten steeds de zeer dure panden (hoger dan €3000) uit elke steekproef verwijderd.

Door deze restricties moesten we voor dezelfde discriminatiegrond verschillende ronden van correspondentietesten organiseren, met telkens een nieuwe steekproef per ronde. Tabel 5 biedt een

overzicht van de verschillende ronden, het aantal geplande testen en het aantal uitgevoerde testen per vergelijking. In totaal werden er 5509 huurwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest via schriftelijke correspondentietesten op discriminatie onderzocht. Dit is minder dan het aantal geplande testen. Dit is grotendeels te wijten aan het beperkte aanbod ‘goedkope’ huurwoningen in Brussel. Hierdoor is er telkens slechts een kleine steekproef haalbaar bij ‘inkomensbron’ aangezien voor deze discriminatiegrond panden met een huurprijs van meer dan €1000 verwijderd werden.

Tabel 5. Overzicht van het aantal ronden, geteste woningen en uitgestuurde berichten voor de schriftelijke correspondentietesten

Discriminatiegrond	Test	Aantal test-rondes	Aantal uitgevoerde testen	Aantal uitgestuurde mails
Etnische origine	Noord-Afrikaans vs. Belgisch	7	956	1912
Inkomensbron	Uitkering vs. Loon	8	369	738
Gezinssamenstelling	Koppel M 0 kind Belgisch vs. Koppel M, 2 kind, B	2	287	574
	Koppel M 0 kind Belgisch vs. Koppel M, 0 kind, NA	2	261	522
	Koppel M 0 kind Belgisch vs. Koppel M, 2 kind, NA	2	307	614
	Koppel M 0 kind Belgisch vs. Single M, 0 kind, B	2	274	548
	Koppel M 0 kind Belgisch vs. Single V, 0 kind, B	2	293	586
	Koppel M 0 kind Belgisch vs. Single M, 2 kind, B	2	289	578
	Koppel M 0 kind Belgisch vs. Single M, 0 kind, NA	2	294	588
	Koppel M 0 kind Belgisch vs. Single M, 2 kind, NA	2	260	520
	Koppel M 0 kind Belgisch vs. Single V, 2 kind, B	2	291	582
	Koppel M 0 kind Belgisch vs. Single V, 0 kind, NA	2	224	448
	Koppel M 0 kind Belgisch vs. Single V, 2 kind, NA	2	255	510
	Koppel M 0 kind Belgisch vs. Koppel V, 0 kind, B	2	278	556
Mentale beperking	Handicap vs. Niet-handicap	6	871	1742
TOTAAL		45	5509	11018

3.3. Analysetechnieken

Discriminatie wordt in deze studie gedefinieerd als een systematisch nadelige behandeling door een makelaar van een kandidaat-huurder ten opzichte van een andere, gelijkaardige kandidaat-huurder, omwille van zijn/haar etnische afkomst, inkomensbron, gezinssamenstelling, mentale beperking en/of gender. In deze studie spreken we van discriminatie wanneer de ene kandidaat-huurder (de controlepersoon) door de makelaar uitgenodigd wordt om de huurwoning te bezichtigen, terwijl de andere kandidaat-huurder (de testpersoon) niet wordt uitgenodigd om de huurwoning te bezichtigen of gewoonweg geen antwoord krijgt.

Bij deze operationalisatie zijn er steeds vier mogelijkheden: (a) de test- en controlepersonen werden allebei door de makelaar 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 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 **netto-discriminatiegraad 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 ($a+b+c$).¹³ 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 benadeeld wordt). Vervolgens wordt deze 'toevallige' positieve discriminatie van de negatieve discriminatie afgetrokken. Op die manier krijgt men een netto graad van systematische discriminatie. De netto-discriminatiegraad drukt het percentage uit waarin de testpersoon systematisch benadeeld wordt door makelaars ten

¹³ Voor meer info, zie:

Ross, S., Turner, M.A. (2005). Housing discrimination in metropolitan America: explaining changes between 1989 and 2000. *Social Problems*, 52, 152-180.

Turner, M.A., Ross, S., Glaster, G., Yinger, J. (2002). *Discrimination in Metropolitan Housing Markets: Phase I – National Results from Phase I of the HDS 2000*. Washington, DC: US Department of Housing and Urban Development.

opzichte van de controlepersoon. In lijn met de aanbevelingen van de Internationale Arbeidsorganisatie wordt met de situatie waarbij beide kandidaten geen antwoord kregen (*d*) geen rekening gehouden.¹⁴ De netto-discriminatiegraad wordt als volgt berekend:¹⁵

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

Bij de netto-discriminatiegraad gaan we ook na of deze significant afwijkt van nul. Dit doen we aan de hand van de McNemar toetsstatistiek.¹⁶ Deze significantietesten resulteren in een p-waarde die de kans uitdrukt dat de netto-discriminatiegraad die we berekend hebben 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 de netto-discriminatiegraad 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 netto-discriminatiegraad die we bekomen. Hoe dichter de p-waarde bij 0 ligt, hoe kleiner de kans dat de netto-discriminatiegraad 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

¹⁴ Bovenkerk F. 1992. *A Manual for International Comparative Research on Discrimination on the Grounds of 'Race' and 'Ethnic origin'*. Geneva: International Labour Organization.

Zie ook: Riach, P., Rich, J. (2014). Field experiments of discrimination in the market place. *The Economic Journal*, 112, 480-518.

¹⁵ Voor meer informatie zie:

Ondrich, J., Ross, S., Yinger, J. (2000). How common is housing discrimination? Improving on traditional measures. *Journal of Urban Economics*, 47, 470-500.

Pitingolo, R., Ross, S. (2015). Housing discrimination among available housing units in 2012: Do paired testing studies understatement housing discrimination? *Housing Policy Debate*, 17, 61-85.

Riach, P.A., Rich, J. (2002). Field experiments of discrimination in the market place. *The Economic Journal* 112, 480-518.

Ross, S., Turner, M.A. (2005). Housing discrimination in metropolitan America: explaining changes between 1989 and 2000. *Social Problems*, 52, 152-180.

Turner, M.A., Ross, S., Glaster, G., Yinger, J. (2002). *Discrimination in Metropolitan Housing Markets: Phase I – National Results from Phase I of the HDS 2000*. Washington, DC: US Department of Housing and Urban Development.

¹⁶ Voor het testen van de netto-discriminatiegraad maken we gebruik van de McNemar-toetsstatistiek die als volgt berekend wordt: $(b - c)^2 / (b + c)$. Het resultaat volgt een Chi²-verdeling met 1 vrijheidsgraad. Voor meer info zie:

Agresti, A. (1996). *An introduction to categorical data analysis*. New York: John Wiley.

Vuolo, M., Uggen, C., Lageson, S. (2016). Statistical power in experimental audit studies: cautions and calculations for matched tests with nominal outcomes. *Sociological Methods and Research*, 45, 260-303.

we vaak met kleine steekproeven werken, geven we ook de resultaten met een p-waarde lager dan 0.10, maar deze moeten voorzichtig geïnterpreteerd worden. Resultaten die niet significant zijn, worden met n.s. weergegeven. Dit betekent dat de p-waarde dan groter dan 0.10 is.

De uitnodigingskansen en nettodiscriminatiegraden uit dit rapport kunnen onderling vergeleken worden. Bovendien kunnen de nettodiscriminatiegraden ook vergeleken worden met deze uit de nulmeting van 2017. Bij iedere vergelijking moeten we echter met de mogelijkheid van kleine schommelingen rekening houden. Deze schommelingen kunnen veroorzaakt worden door marktmechanismen (bv. een drukke periode voor makelaars waarbij zowel de test-als controlepersoon een lage uitnodigingskans hebben met minder discriminatie tot gevolg) of door de steekproefgrootte (dit geldt voornamelijk voor relatief kleine steekproeven bij de discriminatiegrond gezinssamenstelling). Als vuistregel kunnen we stellen dat hoe groter de steekproef van een bepaalde discriminatiegrond en hoe meer deze steekproef gespreid is over verschillende testrondes (en dus doorheen de tijd), hoe betrouwbaarder de gevonden nettodiscriminatiegraden en uitnodigingskansen zijn. In het algemeen liggen de uitnodigingskansen wat hoger bij huurwoningen aangeboden op Immoweb dan bij deze op Zimmo: 7% bij de testpersoon en 6% bij de controlepersoon. Dit heeft echter nauwelijks invloed op de relatieve benadeling van de testpersonen en de gevonden nettodiscriminatiegraden.

4. Resultaten

In tabel 6 worden de uitnodigingskansen en nettodiscriminatiegraden weergegeven van de correspondentietesten uitgevoerd van januari tot en met juli 2019. We bespreken hieronder per discriminatiegrond de resultaten.

Etnische origine

Voor etnische afkomst werden reacties van makelaars voor kandidaten met een Noord-Afrikaans klinkende mannaam (testpersoon) vergeleken met deze voor kandidaten met een Belgisch klinkende mannaam (controlepersoon). De uitnodigingskans voor de Noord-Afrikaanse kandidaat bedraagt 35% en deze van de Belgische kandidaat 46%. De nettodiscriminatiegraad voor etnische origine is 20% ($p < 0.001$). Kandidaten met een Noord-Afrikaanse mannaam werden in de eerste helft van 2019 nog steeds systematisch door vastgoedmakelaars in Brussel gediscrimineerd ten opzichte van kandidaten met een Belgische mannaam. Deze nettodiscriminatiegraad is nauwelijks lager dan deze uit de studie van 2017, dewelke was 23%. Door de vrij omvangrijke steekproef van correspondentietesten ($N = 956$) en de zeven verschillende testrondes kan de netto-discriminatiegraad van 20% in dit rapport als zeer betrouwbaar beschouwd worden.

Inkomensbron

Voor deze discriminatiegrond werd een kandidaat-huurder met een werkloosheidsuitkering (testpersoon) vergeleken met een kandidaat-huurder met een loon (controlepersoon). De uitnodigingskans voor de testpersoon was 23% en deze van de controlepersoon was 31%. Wat opvalt is dat deze uitnodigingskansen veel lager zijn dan bij de andere correspondentietesten. Dat komt waarschijnlijk omdat de correspondentietesten voor inkomensbron enkel uitgevoerd zijn bij huurwoningen met een maandelijkse huurprijs van maximum € 1000. Dit deel van de huurmarkt is zeer krap in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met veel vraag en weinig aanbod. Hierdoor zijn de algemene uitnodigingskansen lager voor iedereen. Ondanks deze lage kans op uitnodiging zien we toch een opvallend verschil naargelang de bron van het inkomen. De netto-discriminatiegraad bedraagt 23% ($p < 0.001$). Kandidaat-huurders met een werkloosheidsuitkering worden significant nadeliger behandeld door makelaars dan kandidaat-huurders met een arbeidsinkomen. Ook deze

netto-discriminatiegraad is nauwelijks lager dan deze uit de studie van 2017, met name 29%. Ook hier vinden we dus geen markante verbetering in vergelijking met twee jaar geleden. Door het beperkte aanbod van goedkope huurwoningen in Brussel is de steekproef minder omvangrijk dan bij de discriminatiegronden etniciteit en handicap, maar wel nog voldoende groot (N = 369). Bovendien zijn de uitnodigingskansen en de netto-discriminatiegraad gebaseerd op acht testrondes, waardoor ze resistent zijn tegen schommelingen doorheen de tijd.

Gezinssamenstelling

Voor gezinssamenstelling vergeleken we kandidaat-huurders die verschillen op de criteria burgerlijke staat (koppel versus single), aantal kinderen (geen versus twee kinderen), gender (man versus vrouw) en etnische afkomst (Belgische naam versus Noord-Afrikaanse naam). De resultaten van deze correspondentietesten moeten voorzichtiger geïnterpreteerd worden. Iedere vergelijking is immers gebaseerd op slechts twee testrondes. Bovendien is de steekproef van iedere vergelijking aan de lage kant ($255 \leq N \leq 307$).

De controlepersoon is steeds een kinderloos koppel van Belgische origine waarbij de man de vastgoedmakelaar contacteert. De uitnodigingskans voor dit controleprofiel is gemiddeld 40%. De assumptie hierbij was dat het niet uitmaakt of de man dan wel de vrouw van een kinderloos, Belgisch koppel de makelaar contacteert. Deze assumptie hebben we echter ook expliciet getest en ze lijkt te kloppen. De uitnodigingskans van een kinderloos, Belgisch koppel waarbij de vrouw de makelaar contacteert is 39% en verschilt niet significant van het controleprofiel. Ook de netto-discriminatiegraad is hier niet significant.

Binnen de groep van Belgische kandidaat-huurders hebben we geen sterke indicaties dat de gezinssamenstelling een invloed heeft op het al dan niet krijgen van een uitnodiging voor een plaatsbezoek. De uitnodigingskansen van de testpersonen variëren hier steeds tussen 37% en 43%. Bijna alle nettodiscriminatiegraden schommelen ook rond het nulpunt en zijn niet significant. Enkel de uitnodigingskansen van Belgische koppels met twee kinderen en alleenstaande, Belgische moeders zijn relatief wat hoger, waarbij ze telkens positief gediscrimineerd worden (respectievelijk -9% en -7%), maar deze zijn niet significant afwijkend van nul. Ook in de studie van 2017 vonden we geen significante discriminatie van alleenstaande ouders van Belgische origine. We kunnen dus stellen dat kandidaat-huurders van Belgische origine niet gediscrimineerd worden in deze fase van het verhuurproces omwille van hun gezinssamenstelling.

Binnen de groep van Noord-Afrikaanse kandidaat-huurders zien we een gemengd patroon. In het algemeen wordt de volledige categorie van Noord-Afrikaanse kandidaten gediscrimineerd, met een uitnodigingskans van 37% en een nettodiscriminatiegraad van 9% ($p < 0.001$). Opmerkelijk is de zeer lage, relatieve uitnodigingskans voor een alleenstaande, kinderloze man met een Noord-Afrikaanse naam (34% versus 46%). De netto-discriminatiegraad bedraagt voor dit profiel 22% ($p < 0.001$). Ook Noord-Afrikaanse alleenstaande vaders met twee kinderen hebben een lagere uitnodigingskans (41% versus 47%) en een significante discriminatiegraad van 12% ($p < 0.05$). Noord-Afrikaanse mannen met een partnerrelatie worden dan weer niet significant gediscrimineerd: de uitnodigingskans is 36% (versus 40%) en de nettodiscriminatiegraad 8% ($p = n.s.$). Deze resultaten suggereren dat vooral Noord-Afrikaanse mannen (en niet de vrouwen) gediscrimineerd worden op de Brusselse huurwoningmarkt, maar dat deze benadeling minder groot is wanneer ze een partner hebben. Het hebben van kinderen maakt hier nauwelijks een verschil. Bij de vrouwen met een Noord-Afrikaanse naam kunnen we geen significante nettodiscriminatiegraden vinden.

Mentale beperking

Voor mentale beperking werden de reacties van makelaars op de 'administrateur du bien' die stelt een huurwoning voor zijn zorgpersoon met een mentale handicap te zoeken (testpersoon), vergeleken met deze voor kandidaten zonder een mentale handicap (controlepersoon). De uitnodigingskans voor de testpersoon bedraagt 28% en deze van de controlepersoon 44%. De netto-discriminatiegraad is hier 29% ($p < 0.001$) en is gebaseerd op een voldoende grote steekproef ($N = 871$) en zes testrondes. Kandidaat-huurders met een mentale beperking worden met andere woorden significant gediscrimineerd door makelaars op de Brusselse huurwoningmarkt. De netto-discriminatiegraad is hier bovendien hoger dan deze uit 2017 (16%). Van een vermindering in discriminatie is er hier dus zeker ook geen sprake.

Tabel 6. Uitnodigingskansen en nettodiscriminatiegraden

Testpersoon	Controlepersoon	Uitnodigingskans testpersoon	Uitnodigingskans controlepersoon	Netto- discriminatie	McNemar teststatistiek	Significantie	N
ETNICITEIT							
Noord-Afrikaanse naam	Belgische naam	35%	46%	20%	44,84	p < 0,001	956
INKOMENSBRON							
Werkloosheidsuitkering	Loon	23%	31%	23%	12,49	p < 0,001	369
GEZINSSAMENSTELLING							
Koppel, vrouw, 0 kind en Belgisch	Koppel, man, 0 kind en Belgisch	39%	38%	-2%	0,97	n.s.	278
Koppel, man, 2 kind en Belgisch	Koppel, man, 0 kind en Belgisch	37%	33%	-9%	2,25	n.s.	287
Single, man, 0 kind en Belgisch	Koppel, man, 0 kind en Belgisch	41%	43%	3%	0,27	n.s.	274
Single, vrouw, 0 kind en Belgisch	Koppel, man, 0 kind en Belgisch	40%	37%	-5%	0,75	n.s.	293
Single, man, 2 kind en Belgisch	Koppel, man, 0 kind en Belgisch	38%	38%	0%	0,00	n.s.	289
Single, vrouw, 2 kind en Belgisch	Koppel, man, 0 kind en Belgisch	43%	39%	-7%	1,61	n.s.	291
Koppel, man, 0 kind en Noord-Afrikaans	Koppel, man, 0 kind en Belgisch	36%	40%	8%	1,92	n.s.	261
Koppel, man, 2 kind en Noord-Afrikaans	Koppel, man, 0 kind en Belgisch	38%	41%	5%	0,89	n.s.	307
Single, man, 0 kind en Noord-Afrikaans	Koppel, man, 0 kind en Belgisch	34%	46%	22%	16,51	p < 0,001	294
Single, vrouw, 0 kind en Noord-Afrikaans	Koppel, man, 0 kind en Belgisch	39%	41%	3%	0,31	n.s.	224
Single, man, 2 kind en Noord-Afrikaans	Koppel, man, 0 kind en Belgisch	41%	47%	12%	5,90	p < 0,05	260
Single, vrouw, 2 kind en Noord-Afrikaans	Koppel, man, 0 kind en Belgisch	33%	34%	2%	0,06	n.s.	255
HANDICAP							
Mentale beperking	Geen mentale beperking	28%	44%	29%	64,76	p < 0,001	871

5. Conclusie

Deze opvolgmeting onderzocht het voorkomen van discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tijdens de eerste zeven maanden van 2019. We voerden hiervoor 5509 correspondentietesten via Immoweb uit. Er werden vier discriminatiegronden getest: etnische origine, handicap, inkomensbron en gezinssamenstelling. Deze laatste discriminatiegrond werd uitgebreid transversaal naar gender en etnische origine getest. De resultaten wijzen er op dat kandidaat-huurders met een Noord-Afrikaanse naam, een werkloosheidsuitkering of een mentale beperking systematisch gediscrimineerd worden op de Brusselse huurwoningmarkt. Ze worden significant minder uitgenodigd door de makelaar voor een plaatsbezoek. Tot slot bevestigen de voorlopige resultaten de bevindingen uit 2017 omtrent gezinssamenstelling. Bij kandidaat-huurders met een Belgische naam heeft de burgerlijke staat, het geslacht en het al dan niet hebben van kinderen geen invloed op het krijgen van een uitnodiging voor een plaatsbezoek. Dit sluit natuurlijk niet de mogelijkheid uit dat gezinssamenstelling wel een rol speelt tijdens en na het plaatsbezoek. Bij kandidaat-huurders met een Noord-Afrikaanse naam lijkt de gezinssamenstelling wel een significante rol te spelen: daar worden voornamelijk Noord-Afrikaanse, alleenstaande mannen gediscrimineerd en veel minder de Noord-Afrikaanse koppels of Noord-Afrikaanse vrouwen.

We vinden in deze opvolgmeting geen indicaties dat de discriminatie op de huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verminderd is ten opzichte van de nulmeting uit 2017. Alle berekende nettodiscriminatiegraden zijn ofwel relatief stabiel gebleven (etnische origine, inkomensbron of gezinssamenstelling) ofwel gestegen (mentale handicap). Het actieplan heeft voorlopig dus nog niet het gewenste effect gehad op het discriminerende gedrag van vastgoedmakelaars actief in het Brusselse gewest. Hierbij dient echter wel onderstreept te worden dat de gestemde ordonnantie met betrekking tot de praktijktesten door de woninginspectie pas ten vroegste in september 2019 in de praktijk omgezet zal worden en bijgevolg buiten de meetperiode van deze opvolgstudie valt. Over de impact van deze ordonnantie kunnen we op dit moment dus nog niets zeggen.

De resultaten van deze opvolgstudie moeten gezien worden tegen de achtergrond van een aantal beperkingen.

Ten eerste hebben we enkel de eerste fase van het verhuurproces onderzocht. We stelden bij het eerste contact tussen de kandidaat-huurder en de makelaar reeds significante discriminatie vast van heel wat precare groepen in onze samenleving. Men kan zich de vraag stellen of deze groepen nog meer gediscrimineerd zouden worden in de latere fasen van het verhuurproces, bijvoorbeeld bij het

plaatsbezoek of tijdens de onderhandeling van het huurcontract? In lijn met de nulmeting uit 2017 hebben we deze latere fasen van het verhuurproces niet onderzocht. Ten tweede hebben we enkel het discriminerende gedrag onderzocht in de toegang tot huisvesting aangeboden door vastgoedmakelaars via online huuradvertenties. Het meer goedkope segment van de huurwoningmarkt wordt hierdoor niet gevat, evenals het informele circuit van huren en verhuren. Indien de discriminatie net in deze delen van de markt het grootst zou zijn, dan zou dit betekenen dat onze resultaten eerder een onderschatting van de discriminatie betekenen. Dit heeft echter geen invloed op onze vergelijking met de discriminatiegraden uit 2017, aangezien we toen ook enkel online huuradvertenties getest hebben. Ten slotte was er in deze studie geen controlegroep van makelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op wie het actieplan niet van toepassing was. Ook voor alle andere externe invloeden konden we niet controleren, bijvoorbeeld het bredere maatschappelijke klimaat of de vraag en het aanbod op de huurwoningmarkt. Hierdoor moeten we voorzichtig zijn met onze uitspraken over de impact van het actieplan op het discriminerende gedrag van makelaars. Ondanks deze beperkingen toonde dit onderzoek objectief aan dat discriminatie door vastgoedmakelaars nog steeds wijdverspreid is op de private huurmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Referentielijst

- Agresti, A. (1996). *An introduction to categorical data analysis*. New York: John Wiley.
- Ahmed, A., Hammarstedt, M. (2008). Discrimination in the rental housing market: a field experiment on the internet. *Journal of Urban Economics*, 64, 362-372.
- Auspurg, K., Schneck, A., Hinz, T. (2019). Closed doors everywhere? A meta-analysis of field experiments on ethnic discrimination in rental housing markets, *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 45, 95-114.
- Baldini, M., Federici, M. (2011). Ethnic discrimination in the Italian rental housing market. *Journal of Housing Economics*, 20, 1-14.
- Boeing, G., Waddell, P. (2017). New insights into rental housing markets across the United States: web scraping and analysing Craigslist listings. *Journal of Planning Education and Research*, 37, 457-476.
- Bovenkerk F. 1992. *A Manual for International Comparative Research on Discrimination on the Grounds of 'Race' and 'Ethnic origin'*. Geneva: International Labour Organization.
- Carpusor, A., Loges, W. (2006). Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology*, 36, 934-952.
- Costa, R., De Valk, H. (2018). Chapter 7. Sprouted all around: The emergence and evolution of housing estates in Brussels, Belgium. In: D.B. Hess, T. Tammaru and M. van Ham (eds.), *Housing Estates in Europe. Poverty, Ethnic segregation and Policy challenges* (p. 145-166). Springer.
- Dessouroux, C., Bensliman, R., Bernard, N., De Laet, S., Demonty, F., Marissal, P., Surkyn, J. (2016). Huisvesting in Brussel: diagnose en uitdagingen. *Brussels Studies*, 99, <http://journals.openedition.org/brussels/1352>
- Mitchell, R. (2015). *Web scraping with python: collecting data from the modern web*. Sebastopol: O'Reilly.
- 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.
- Hanson, A., Hawley, Z., Taylor, A. (2011). Subtle discrimination in the rental housing market: evidence from e-mail correspondence with landlords. *Journal of Housing Economics*, 20, 276-284.
- Hogan, B., Berry, B. (2011). Racial and ethnic biases in rental housing: an audit study of online apartment listings. *City & Community*, 10, 351-372.

Ondrich, J., Ross, S., Yinger, J. (2000). How common is housing discrimination? Improving on traditional measures. *Journal of Urban Economics*, 47, 470-500.

Pitingolo, R., Ross, S. (2015). Housing discrimination among available housing units in 2012: Do paired testing studies understate housing discrimination? *Housing Policy Debate*, 17, 61-85.

Riach, P.A., Rich, J. (2002). Field experiments of discrimination in the market place. *The Economic Journal*, 112, 480-518.

Rich, J. (2014). What do field experiments of discrimination in markets tell us? A meta-Analysis of studies conducted since 2000. *IZA Discussion Paper No. 8584*. Bonn: The Institute for the Study of Labor.

Ross, S., Turner, M.A. (2005). Housing discrimination in metropolitan America: explaining changes between 1989 and 2000. *Social Problems*, 52, 152-180.

Turner, M.A., Ross, S., Glaster, G., Yinger, J. (2002). *Discrimination in Metropolitan Housing Markets: Phase I – National Results from Phase I of the HDS 2000*. Washington, DC: US Department of Housing and Urban Development.

Unia (2014). *Diversiteitsbarometer Huisvesting*. Brussel: Interfederale Gelijkekansencentrum.

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

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 door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Gent: Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

Verhaeghe, P.P., Mastari, L. (2018). *Mystery shopping bij makelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. 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., Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie? *Sociologos*, 38, 182-200.

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.

Verstraete, J., Verhaeghe, P.P. (2019). Ethnic discrimination upon request? Real estate agents' strategies for discriminatory questions of clients. *Journal of Housing and the Built Environment*. Resubmitted after major revisions and currently under review.

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.

Vuolo, M., Uggen, C., Lageson, S. (2016). Statistical power in experimental audit studies: cautions and calculations for matched tests with nominal outcomes. *Sociological Methods and Research*, 45, 260-303.

Wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie (antidiscriminatiewet).

Ordonnantie van 19 maart 2009 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse huisvestingscode.

Ordonnantie van 21 december 2018 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode teneinde de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting te versterken.