
Discriminatie op de huurwoningmarkt van Brugge

21 JANUARI 2022

Billie Martiniello

Abel Ghekiere

Pieter-Paul Verhaeghe

Vakgroep Sociologie - Vrije Universiteit Brussel



1. Introductie

Met deze studie onderzoeken we in welke mate er discriminatie aanwezig is op de private huurwoningmarkt in Brugge. We spreken van discriminatie als er een niet-legitieme, ongelijke en nadelige behandeling wordt vastgesteld op basis van één of meerdere van de door de wet beschermde kenmerken. Met de hulp van correspondentietesten en statistische analyses werd dit in het najaar van 2021 onderzocht. Dit rapport geeft inzage in het proces, de dataverzameling, de resultaten en beleidsaanbevelingen van de studie.

In overleg met de stad Brugge werden twee beschermde discriminatiegronden voor onderzoek geselecteerd: etnische afkomst en inkomensbron. Gezien de etnische diversiteit en bevolkingssamenstelling in Brugge werd er beslist om discriminatie tegenover huurkandidaten van Syrische of Poolse herkomst te onderzoeken. Voor inkomensbron werd er gekozen om de ongelijke behandeling tussen een kandidaat met een werkloosheidsuitkering en een kandidaat met een loon op te nemen. Beide zijn wettelijk beschermde kenmerken, waar niet op geselecteerd mag worden.

Discriminatie op basis van etniciteit en inkomensbron op de Vlaamse huurwoningmarkt is een structureel probleem. Studies uit verschillende Vlaamse centrumsteden tonen aan dat een kandidaat met een niet-Belgische naam systematisch minder wordt uitgenodigd voor een plaatsbezoek dan zijn quasi-identieke tegenkandidaat met een Belgische naam.¹ Ook personen met een werkloosheidsuitkering ervaren systematische discriminatie ten opzichte van personen met een loon uit arbeid.² De resultaten van deze studie kunnen worden gebruikt om gericht beleid uit te tekenen en beleid te voeren dat zo dicht mogelijk aansluit bij de praktijk.

In dit rapport gaan we eerst dieper in op de gehanteerde data en methodologie die ons in staat stellen om discriminatie objectief vast te stellen. We bespreken de gekozen methode – correspondentietesten – en argumenteren waarom dit de beste manier is om discriminatie adequaat te kunnen meten. Vervolgens gaan we dieper in op de operationalisering van deze testen en presenteren we de resultaten voor beide discriminatiegronden. Hierbij maken we telkens een onderscheid tussen makelaars en private verhuurders. In de resultatensectie worden zowel nettodiscriminatiegraden als uitnodigingskansen gepresenteerd om een zo

¹ Zie o.a.: Verhaeghe, P.P., (2018). *Etnische discriminatie op de private huurwoningmarkt in Antwerpen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

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.

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

Verhaeghe, P.P. (2020). *Etnische discriminatie op de huurwoningmarkt van Kortrijk*. 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*. Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe, P.P., De Coninck, D. (2021). Rental discrimination, perceived threat and public attitudes toward immigration and refugees. *Ethnic and Racial Studies*. Accepted for publication.

² Zie o.a.:

Van der Bracht, K., Verhaeghe, P.P., Van de Putte, B. (2015). *Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: Onderzoeksrapport*. Gent: Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

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

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.

volledig mogelijk beeld te geven. Naast het kwantitatieve luik bespreken we kort de inhoud van een aantal schriftelijke reacties ter ondersteuning van de onderzoeksresultaten. Dit stelt ons in staat om dieper in te gaan op de redenering achter de keuze om deze kandidaat al dan niet uit te nodigen voor een plaatsbezoek. Op basis van de resultaten formuleren we in het vierde deel een algemene conclusie. We concluderen dit rapport met concrete beleidsaanbevelingen voor de stad Brugge.

2. Data en methodologie

Tussen september en december 2021 werden 719 praktijktesten uitgevoerd bij makelaars en particuliere verhuurders op de huurwoningmarkt in Brugge. Bij de methode van praktijktesten stellen twee quasi identieke, fictieve personen zich kandidaat voor éénzelfde huurwoning. Er bestaan twee soorten praktijktesten, de correspondentietesten en de situatietesten. Correspondentietesten onderscheiden zich van situatietesten in de manier waarop de contact-name plaatsvindt. Bij correspondentietesten wordt de testen uitgevoerd via een geschreven bericht (bv. een bericht op een immosite of via e-mail zonder fysiek contact tussen de kandidaat-huurder en de makelaar of verhuurder. Bij situatietesten is er wel fysiek, persoonlijk contact tussen de kandidaat en makelaar of verhuurder. De kandidaat-huurder neemt dan bijvoorbeeld telefonisch contact op met de verhuurder of begeeft zich naar een fysiek plaatsbezoek.

In deze studie werd gekozen voor correspondentietesten omwille van verschillende redenen. Ten eerste worden de correspondentietesten binnen de academische wereld gezien als de “gouden methode” om discriminatie objectief te meten. Desalniettemin wordt het belang van de situatietesten binnen hun eigen doeleinden niet in vraag gesteld. Het verschil tussen de twee, en de keuze voor correspondentietesten voor dit onderzoek, ligt bij de standaardisatie die veel minder aanwezig is bij situatietesten. Bij correspondentietesten worden de e-mails en antwoorden namelijk zeer vergelijkbaar gemaakt voor de test- en controlepersonen door rekening te houden met de vorm, de toon en de lengte van het bericht. Op deze manier wordt uitgesloten dat de gemeten ongelijkheden hieraan kunnen worden toegeschreven. Bij situatietesten is het echter veel moeilijker om de contact-name te standaardiseren. Zo kunnen er kleine verschillen bestaan tussen de test- en controlepersoon. De ene kandidaat is mogelijk wat vlotter in de omgang of extravertter dan de andere. Hierdoor kan men nooit perfect weten of een eventuele nadelige behandeling van de testpersoon te wijten is aan discriminatie dan wel aan deze kleine gedragsverschillen.

Ten tweede speelt er een ethisch en praktisch aspect mee met de keuze voor de correspondentietesten. Het is namelijk voor de onderzoeker tijdsefficiënter en goedkoper om de applicaties uit te sturen via e-mail dan om deze uit te voeren met acteurs voor de situatietesten. Bovendien is het veel tijdsintensiever om deze acteurs te laten bellen of een plaatsbezoek te laten doen, waardoor we veel minder testen kunnen realiseren. Vanuit ethisch perspectief zijn situatietesten ook meer verregaand dan de schriftelijke correspondentietesten. Voor de makelaars en particuliere verhuurders is het beantwoorden van een mail minder ‘kostelijk’ en tijdrovend dan het begeleiden van een plaatsbezoek bijvoorbeeld. Daarenboven treden er bij situatietesten mogelijk ook emotionele kosten op voor de acteurs als ze aanvoelen dat ze nadelig worden behandeld.

Desalniettemin bestaan er naast de voordelen van deze correspondentietesten ook enkele nadelen. Met de schriftelijke correspondentietesten testen we enkel de eerste fase van het verhuurproces. We kunnen met andere woorden enkel nagaan of en welke reactie test- en controlepersonen per e-mail krijgen van de verhuurder of

vastgoedmakelaar. Dit stelt ons in staat om discriminatie in deze eerste fase te meten, maar verhindert ons om te onderzoeken welke (on)gelijke behandeling er na deze fase volgt.

In deze studie reageren twee fictieve kandidaat-huurders op éénzelfde woning op Immoweb.be. Immoweb is nog steeds in Vlaanderen de dominante speler van online woningplatformen. De twee kandidaten zijn identiek met uitzondering op de onderzochte discriminatiegrond. Voor etniciteit bijvoorbeeld verschillende de twee kandidaten enkel in hun naam. Voor beide kandidaten wordt er een e-mailadres, telefoonnummer en een profiel op Immoweb.be aangemaakt, om de applicatie uit te kunnen voeren maar ook om detectie te voorkomen. We stuurden telkens eerst de e-mail van de testpersoon uit (de kandidaat met een werkloosheidsuitkering of met een niet-Belgisch klinkende naam) en een aantal uren later de e-mail van de controlepersoon (de kandidaat met een inkomen uit arbeid en met een Belgisch klinkende naam). We voerden één à twee testen uit per week, met voldoende spreiding tussen de testen betreffende dezelfde discriminatiegrond. In de volgende stap hielden we de schriftelijke reacties van de makelaars en verhuurders gedurende tien dagen bij. Vervolgens gaan we na in welke mate de kandidaten uit de testgroep systematisch nadelig werden behandeld dan de kandidaten uit de controlegroep. Wanneer er een systematisch nadelige behandeling is, wordt dit toegeschreven aan discriminatie.

De applicatie voor de woonst op immoweb verloopt telkens op dezelfde manier. We gebruikten het standaardbericht, ingebouwd in de contactfunctie van immoweb: “Beste, ik heb uw pand gevonden op Immoweb en ik zou graag een bezichtiging willen plannen. Bedankt.” Dit bericht werd overgenomen en ondertekend door de fictieve kandidaat met zijn/haar naam. We gebruikten namen die eerder werden gevalideerd aan de hand van een onderzoek naar de perceptie van verschillende namen.³ Zo weten we zeker dat de betreffende namen aan de juiste etniciteit en gender worden toegeschreven. Figuur 1 toont een voorbeeldbericht bij testen op basis van etnische afkomst.

Figuur 1. Voorbeeldberichten bij discriminatie op basis van etnische afkomst

Voorbeeldbericht van de testpersoon van Syrische afkomst

*Beste,
Ik heb uw pand gevonden op Immoweb en ik zou graag een bezichtiging willen plannen. Bedankt. Met vriendelijke groeten,
Abbud Al-Karim*

Voorbeeldbericht van de controlepersoon van Belgische afkomst

*Beste,
Ik heb uw pand gevonden op Immoweb en ik zou graag een bezichtiging willen plannen. Bedankt. Met vriendelijke groeten,
Pieterjan De Smet*

³ Martiniello, B., & Verhaeghe, P. P. (2021). Signaling Ethnicity and Race Through Names? The Perception of Names from an Intersectional Perspective. *The Perception of Names from an Intersectional Perspective.* (June 29, 2021).

Voor de discriminatiegrond inkomensbron voerden we correspondentietesten uit voor mannen met een inkomen uit werkloosheid. De testpersoon liet steeds weten dat de huur betaald zou worden met een werkloosheidsuitkering, de controlepersoon met inkomen uit arbeid. In beide gevallen was het inkomen steeds quasi even hoog (ca. 1500 euro). Figuur 2 toont een voorbeeldbericht bij testen op basis van inkomensbron.

Figuur 2. Voorbeeldberichten bij discriminatie op basis van inkomensbron

Voorbeeldbericht van de testpersoon met werkloosheidsuitkering

Beste, is het mogelijk om een plaatsbezoek vast te leggen? Ik ben geïnteresseerd om deze woning te huren. De huur zou worden betaald met een werkloosheidsuitkering, maar deze bedraagt 1475 euro dus dat lijkt me in orde. Bedankt!

Voorbeeldbericht van de controlepersoon met een inkomen uit arbeid

Beste, de advertentie voor deze woning heeft mijn interesse gewekt. Is het mogelijk om de woning te bezoeken (liefst na de kantooruren)? Mijn loon bedraagt 1470 netto. Groeten

De dataverzameling in Brugge verliep in verschillende fases. Eerst werd er op de dag dat we de testen uitvoeren een steekproefkader opgesteld met al de huuradvertenties in Brugge op Immoweb. Immoweb is het grootste digitale platform in België van huuradvertenties van zowel makelaars als particuliere verhuurders. De meeste Vlamingen zoeken online een woning via Immoweb.⁴ Uit onze ervaring met correspondentietesten blijkt ook dat veel zoekertjes op alternatieve sites (bv. Zimmo, Immovlan of 2dehands) ook op Immoweb staan. De advertenties voor huurwoningen in Brugge worden aangeboden door particulieren en makelaars van zowel binnen als buiten de stad. De onderzoekspopulatie is daarom veel groter dan enkel Brugse makelaars en verhuurders.

Vervolgens werden hieruit de te testen panden geselecteerd. De volgende richtlijnen werden hiervoor gebruikt:

(I) Bij vastgoedmakelaars die op eenzelfde dag meerdere huuradvertenties aanboden, kozen we willekeurig slechts één advertentie per makelaar teneinde de overlast te beperken en detectie te voorkomen. Om dezelfde redenen werd eenzelfde kantoor slechts om de vier à vijf weken getest voor discriminatie op basis van inkomensbron. Deze discriminatiegrond valt immers meer op dan het testen van etnische discriminatie.

⁴ De populariteit van de verhuurplatformen kan worden nagegaan via Google Trends (voor meer informatie zie McLaren & Shanbhogue, 2011): 67% van de zoekopdrachten gebeurde in 2021 via Immoweb, 26% via Zimmo en 7% via Immovlan in Vlaanderen.

(II) Serviceflats, koten en uitzonderlijk vastgoed werden uit de steekproef verwijderd, omdat deze niches van de huurwoningmarkt te specifiek zijn om te testen.

(III) Advertenties voor huurwoningen met een maandelijkse huur van meer dan 750 euro werden niet opgenomen in de correspondentietesten bij inkomensbron. Advertenties voor huurwoningen boven de 1500 euro, werden niet opgenomen in de correspondentietesten bij etnische afkomst.

We streefden naar een steekproef van 200 testen per discriminatiegrond. Uiteindelijk werden er respectievelijk 283, 233 en 203 correspondentietesten (zie tabel 1) uitgevoerd. Dit resulteerde in een totaal van 719 correspondentietesten.

Tabel 1. Overzicht van de correspondentietesten

Discriminatiegrond	Testpersoon	Controlepersoon	Aantal beoogde testen	Aantal gerealiseerde testen
Etniciteit	Kandidaat met Poolse naam	Kandidaat met Belgische naam	200	283
	Kandidaat met Syrische naam	Kandidaat met Belgische naam	200	233
Inkomensbron	Kandidaat met werkloosheidsuitkering	Kandidaat met loon	200	203
Totaal			600	719

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

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

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

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

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

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

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

Voor het netto discriminatiepercentage gaan we ook na of deze significant afwijkt van nul. Dit doen we op basis van de teststatistieken van McNemar. De p-waarden die door deze significantietests worden geproduceerd, vertegenwoordigen de kans dat ons berekende nettodiscriminatiepercentage afwijkt van nul. Met andere woorden, stel dat er geen systemische discriminatie is op de huurwoningmarkt, wat is dan de kans dat het netto discriminatiepercentage in onze steekproef te wijten is aan de toevallige overselectie van discriminerende makelaars? Daarom drukt de p-waarde ons vertrouwen uit in de mate van verkregen nettodiscriminatie. Hoe dichter de p-waarde bij 0 ligt, hoe kleiner de kans dat het netto discriminatiepercentage per ongeluk van nul afwijkt, en hoe groter de kans op daadwerkelijke discriminatie. In de sociale wetenschappen wordt meestal de grens van 0,05 gehanteerd. Met andere woorden, als de kans dat het resultaat door toeval ontstaat kleiner is dan 5%, wordt het resultaat als significant beschouwd. We hanteren hier dezelfde vuistregel en geven in de resultaten aan of de p-waarde lager is dan 0,05, 0,01 of 0,001. Omdat we vaak kleine steekproeven gebruiken, zullen we ook resultaten geven met p-waarden onder de 0,10, maar deze resultaten moeten met voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Er worden ook niet-significante resultaten weergegeven. Dit betekent dat de p-waarde groter is dan 0,10 en dat het gevonden patroon in de steekproef niet veralgemeend kan worden naar de populatie van makelaars en/of verhuurders.

3. Resultaten

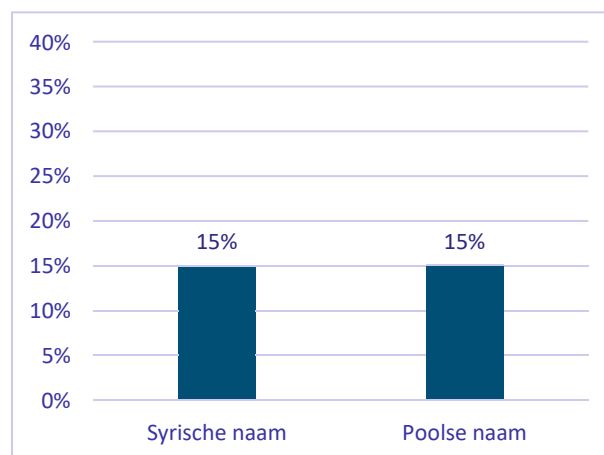
In wat volgt bespreken we de resultaten van de uitgevoerde academische correspondentietesten. We maken hier een onderscheid tussen twee discriminatiegronden: (1) etnische afkomst en (2) inkomensbron. Bij etnische afkomst hebben we een verder onderscheid gemaakt tussen Poolse en Syrische namen in vergelijking met Belgische namen. Voor beide discriminatiegronden berekenen en presenteren we zowel de nettodiscriminatiegraden als de uitnodigingskansen.

3.1. Discriminatie op basis van etnische afkomst

De nettodiscriminatiegraad wordt berekend door de schriftelijke reacties van de makelaars en private verhuurders te vergelijken tussen de testpersoon (kandidaat-huurder met een niet-Belgische naam) en controlepersoon (kandidaat-huurder met een Belgische naam) te vergelijken. Er werden in totaal 516 advertenties getest: 330 aangeboden door vastgoedmakelaars en 186 door private verhuurders.

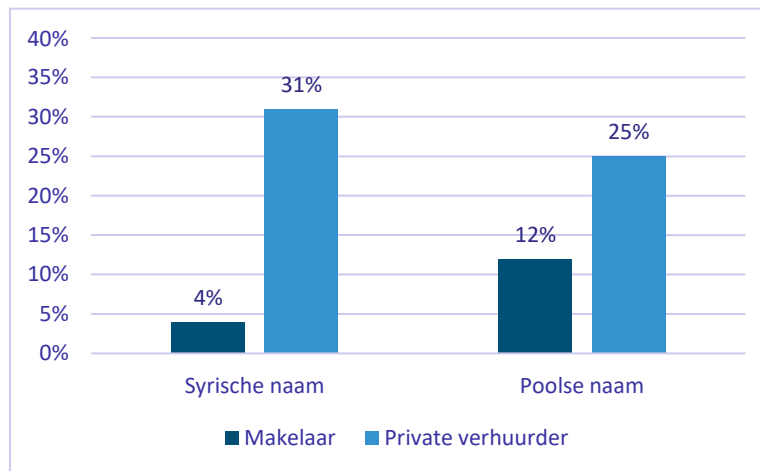
De algemene nettodiscriminatiegraad, deze voor makelaars en private verhuurders tezamen, wordt weergegeven in figuur 1. Hieruit blijkt dat personen met een Syrische en Poolse naam geconfronteerd worden met evenveel discriminatie. Met andere woorden, in 15% van de huuradvertenties wordt een persoon met een Syrische of Poolse naam niet uitgenodigd voor een plaatsbezoek, maar een persoon met een Belgische naam wel. In beide gevallen zijn de waarden statistisch significant, met een p-waarde van $p < 0.05$ en $p < 0.01$ voor respectievelijk Syrische en Poolse namen.

Figuur 1. Algemene nettodiscriminatiegraden naargelang etnische afkomst



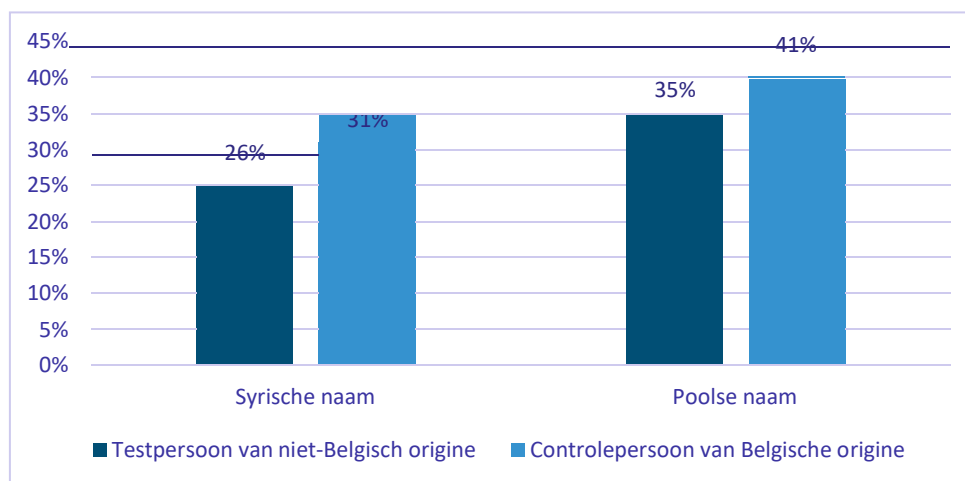
Private verhuurders discrimineren opmerkelijk meer tegen kandidaten van vreemde herkomst dan vastgoedmakelaars (zie figuur 2). Voor personen met een Syrische naam vinden we een nettodiscriminatiegraad van respectievelijk 4% (niet sig.) bij makelaars en 31% ($p < 0.01$) bij private verhuurders. Voor personen met een Poolse naam vinden we een nettodiscriminatiegraad van 12% ($p < 0.05$) bij makelaars en 25% ($p < 0.05$) bij private verhuurders.

Figuur 2. Nettodiscriminatiegraden naargelang etnische afkomst, opgesplitst tussen vastgoedmakelaars en private verhuurders



De uitnodigingskansen voor personen met een Syrische naam (26%) zijn significant ($p < 0.01$) lager dan deze van personen met een Belgische naam (31%) (zie figuur 3). Daarentegen verschillen de uitnodigingskansen voor personen met een Poolse naam (35%) niet significant van deze van personen met een Belgische naam (41%). De uitnodigingskansen zijn voor alle kandidaat-huurders hoger door vastgoedmakelaars dan door private verhuurders ($p < 0.05$). Bovendien vinden we dat hoe meer slaapkamers een woning bezit, hoe lager de uitnodigingskans voor personen met een Syrische naam ($p < 0.05$), maar niet voor personen met een Belgische of Poolse naam. De discriminatie van Syrische kandidaten is dus meer uitgesproken bij grote huurwoningen. Mogelijks komt dit doordat grote huurwoningen schaarser zijn op de Brugse huurwoningmarkt, waardoor er meer competitie is. Deze competitie slaat soms door in discriminatie. De huurprijs en het type woning (appartement, huis of studio) hebben geen invloed op de uitnodigingskansen.

Figuur 3. Uitnodigingskansen naargelang etnische afkomst

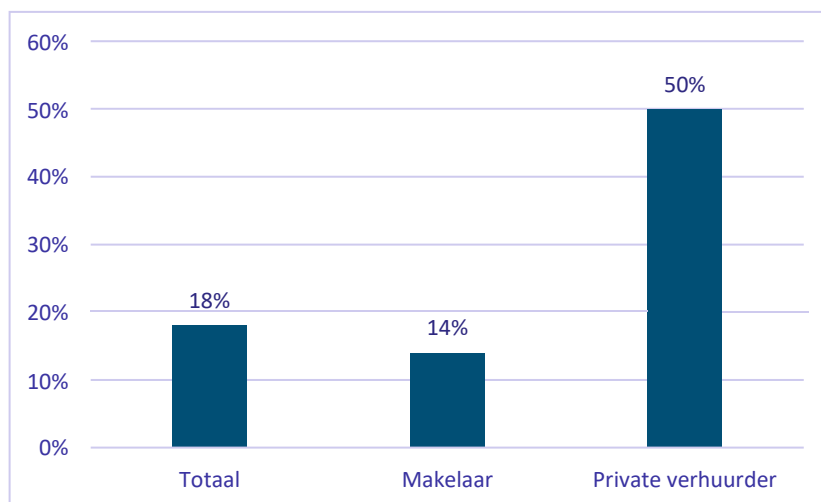


3.2. Discriminatie op basis van inkomensbron

Bij het meten van discriminatie op basis van inkomensbron contacteren twee kandidaat-huurders met een Belgische naam éénzelfde vastgoedmakelaar of private verhuurder met de vraag of ze de woning kunnen bezichtigen. Net zoals voor andere correspondentietesten zijn ook hier beide profielen zo gelijkaardig mogelijk met uitzondering voor de gemeten discriminatiegrond, hier inkomensbron. Met andere woorden gaan we na in welke mate de testpersonen (kandidaten met een werkloosheidsuitkering) minder worden uitgenodigd dan de controlepersonen (kandidaten met een loon). Aangezien we hier discriminatie op basis van de bron - en niet de hoogte - van het inkomen nagaan, liggen de werkloosheidsuitkering en het loon ongeveer even hoog. Voor deze discriminatiegrond onderzochten we enkel huuradvertenties met een maximale huurprijs van €750 per maand. Er werden hier in totaal 203 advertenties getest: 175 aangeboden door makelaars en 28 door private verhuurders.

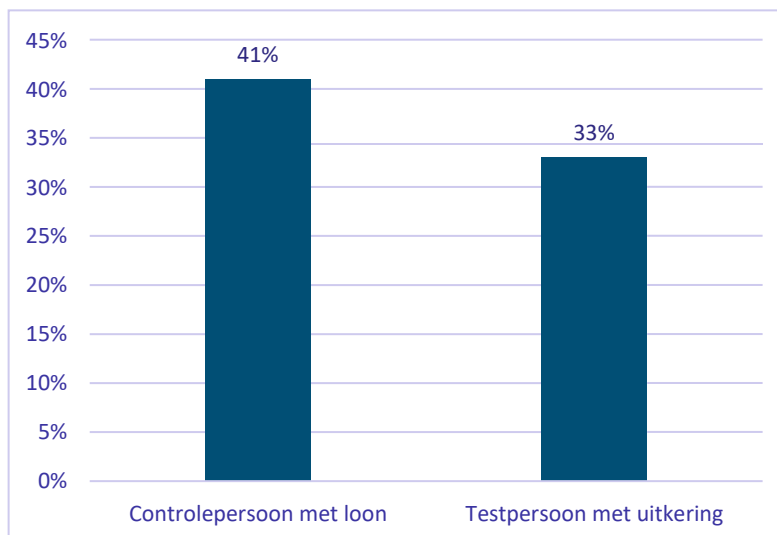
In figuur 4 geven we de algemene nettodiscriminatiegraad weer voor vastgoedmakelaars en private verhuurders tezamen, alsook beiden apart. In 18% van de huuradvertenties wordt de kandidaat-huurder met een uitkering niet uitgenodigd voor een plaatsbezoek, maar de kandidaat-huurder met een loon wel. Deze waarde is statistisch significant ($p < 0.01$). Bovendien ligt de nettodiscriminatiegraad veel hoger bij private verhuurders (50%; $p < 0.10$) dan bij vastgoedmakelaars (14%; $p < 0.05$). Desalniettemin moet dit resultaat met enige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd, wegens het zeer kleine aantal private verhuurders in de steekproef en bijgevolg het slechts randsignificante resultaat voor deze laatste.

Figuur 4. Nettodiscriminatiegraden naargelang inkomensbron: algemeen en opgesplitst tussen makelaars en verhuurders



Naast de nettodiscriminatiegraden berekenen we eveneens de uitnodigingskansen. Deze liggen hoger voor de controlepersonen met een loon (41%) dan voor de testpersonen met een uitkering (33%) (figuur 5). Dit verschil is statistisch randsignificant ($p = 0.052$). We vinden geen significant verschil in uitnodigingskansen tussen makelaars en private verhuurders, mogelijkst ten gevolge van de zeer kleine steekproef van verhuurders voor deze discriminatiegrond. Ook de huurprijs, het aantal slaapkamers en de type woning hebben geen invloed op de uitnodigingskansen.

Figuur 5. Uitnodigingskansen naargelang inkomensbron



In tegenstelling tot etnische discriminatie, stellen we discriminatie naargelang inkomensbron soms eveneens openlijk vast in schriftelijke reacties. Sommige vastgoedmakelaars of private verhuurders wijzen de kandidaat-huurder met een uitkering af met als reden dat het inkomen niet hoog genoeg ligt. Hoewel de kandidaat-huurder met een loon – die in hoogte overeenkomt met de uitkering – niet wordt afgewezen. Daarnaast zijn er eveneens kandidaat-huurders die niet worden uitgenodigd voor een plaatsbezoek met als reden dat de eigenaar liefst niet verhuurt aan een persoon met een uitkering.

“Beste, het inkomen is niet voldoende hoog om dit appartement te huren.”

“Beste, bedankt voor uw interesse in onze studio. Echter is het zo dat de eigenaar momenteel een kandidaat verkiest met een vaste job. Indien u een contract getekend heeft, mag u mij hiervan zeker ook een kopie bezorgen.”

Deze voorbeelden tonen enerzijds aan dat de bron en de hoogte van het inkomen sterk vervlochten zijn in de perceptie van makelaars en verhuurders. Ondanks dat enkel de solvabiliteit en dus de hoogte van het inkomen een objectief selectiecriteria is, zien we dat de bron van het inkomen eveneens een belangrijke rol speelt in de praktijk. Anderzijds bevestigen deze voorbeelden eveneens dat een deel van de discriminatie niet enkel plaatsvindt op initiatief van de vastgoedmakelaars zelf, maar ook op vraag van de eigenaars van de woning.⁵ Desalniettemin zijn beiden verboden en bijgevolg ook strafbaar.

⁵ Verstraete, J., Verhaeghe, P.P. (2020). Ethnic discrimination upon request? Real estate agents' strategies for discriminatory questions of clients. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35,

4. Algemene conclusie

Het doel van dit onderzoek was om discriminatie op de private huurwoningmarkt van Brugge in kaart te brengen. Hierbij hebben we twee discriminatiegronden onderzocht: etnische afkomst en inkomensbron. Bij het onderzoeken naar etnische discriminatie hebben we een verder onderscheid gemaakt tussen Syrische en Poolse namen in vergelijking met Belgische namen. Inkomensbron werd geoperationaliseerd door een kandidaat-huurder met een uitkering te vergelijken met een kandidaat-huurder met een loon. Aangezien we enkel discriminatie ten opzichte van de bron van het inkomen willen meten en dus niet de hoogte van het inkomen, werden de uitkering en het loon evenwaardig in hoogte gemaakt. Voor elke discriminatiegrond berekenden we de nettodiscriminatiegraad en de uitnodigingskansen.

Wat **etnische discriminatie** betreft, vinden we dat er systematisch wordt gediscrimineerd tegenover personen met een niet-Belgische naam. We vinden éézelfde nettodiscriminatiegraad voor kandidaat-huurders met een Syrische en Poolse naam, namelijk 15%. In 15% van de huuradvertenties worden Syrische en Poolse kandidaten dus gediscrimineerd in Brugge. Bovendien zijn de discriminatiegraden significant hoger voor private verhuurders dan bij vastgoedmakelaars: respectievelijk 31% en 4% voor Syrische namen en 25% en 12% voor Poolse namen. Dit verschil tussen private verhuurders en vastgoedmakelaars vinden we eveneens terug in andere steden, maar weliswaar met andere discriminatiegraden.⁶ Het is moeilijk om de discriminatiegraden in Brugge te vergelijken met deze van andere geteste steden, omdat we hier andere etnische origines hebben getest. Ook is het niet evident om de Brugse situatie te vergelijken met een exploratieve studie uit 2019 in Brugge, aangezien daar kandidaten met een Marokkaanse naam werden getest in vergelijking met kandidaten met een Belgische naam.⁷ Toen werd een nettodiscriminatiegraad van 30% gevonden bij vastgoedmakelaars en 36% bij private verhuurders. De discriminatiegraden van Syrische en Poolse kandidaten in deze studie uit 2021 liggen opmerkelijk lager dan deze van Marokkaanse kandidaten vastgesteld in de studie uit 2019. Hiervoor zijn twee potentiële verklaringen: (1) Kandidaten met een Marokkaanse naam worden meer gediscrimineerd dan kandidaten met een Syrische of Poolse naam, ofwel (2) Er is sprake van een daling in de huurdiscriminatie in Brugge tussen 2019 en 2021 (althans voor vastgoedmakelaars). Om trends te kunnen detecteren is het zinvol dat eventueel vervolgonderzoek ook met kandidaten met Marokkaanse namen zou werken.

Wat **discriminatie** ten opzichte van **inkomensbron** betreft, vinden we een nettodiscriminatiegraad van 18% voor vastgoedmakelaars en private verhuurders tezamen. In 18% van de huuradvertenties worden met andere woorden personen met een werkloosheidsuitkering gediscrimineerd op de Brugse huurwoningmarkt. Dit percentage is hoger in vergelijking met het gevonden percentage in Stad Mechelen (9%), maar hoger dan dat van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (30%). Brugge lijkt tussen een middenpositie te bekleden. De nettodiscriminatiegraden suggereren bovendien dat private verhuurders opvallend meer discrimineren dan vastgoedmakelaars op basis van de inkomensbron, maar we kunnen dit door de kleine steekproef van

⁶ 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. (2020). *Ethnic discrimination on the housing market of Wallonia: an explorative study*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

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

⁷ Deze verkennende studie werd uitgevoerd door het team van Prof. Verhaeghe, zonder overleg met Stad Brugge en kaderde in een breder project naar discriminatie van Marokkaanse kandidaten in verschillende Belgische steden. De keuze van de herkomstgroep in deze verkennende studie werd door Prof. Verhaeghe genomen en niet door Stad Brugge.

verhuurders niet statistisch bevestigen. De kleine steekproefgrootte van private verhuurders kwam door het beperkt aantal huuradvertenties op de private huurwoningmarkt in Brugge per testronde, de grens op huuradvertenties tot 750€ en de oververtegenwoordiging van makelaars in dit prijssegment. Desalniettemin vinden we een systematisch nadelige behandeling tegenover personen met een uitkering. Dit komt soms ook openlijk tot uiting in schriftelijke reacties van private verhuurders of makelaars, die enerzijds verwijzen naar de hoogte van het inkomen of anderzijds weergeven dat de eigenaar niet wenst te verhuren aan een persoon met een uitkering.

Bovenstaande conclusies moeten gezien worden tegen de achtergrond van een aantal **beperkingen** van dit onderzoek. Allereerst hebben we ons hier slechts beperkt tot twee discriminatiegronden en wat etnische discriminatie betreft ook tot slechts twee etnische groepen. Er bestaan nog andere relevante discriminatiegronden, zoals gender, seksuele oriëntatie alsook fysieke en mentale handicap die evenzeer belangrijk zijn om te onderzoeken. Ook andere etnische groepen worden waarschijnlijk systematisch benadeeld op de woningmarkt en zijn dus eveneens van belang. Ten tweede, door middel van correspondentietesten kunnen we slechts de eerste fase van het huurproces analyseren. Dit houdt in dat we enkel een nadelige behandeling kunnen meten in het al dan niet uitgenodigd worden voor een plaatsbezoek. Om deze reden wordt de aanwezige discriminatie op de Brugse private huurwoningmarkt in dit onderzoek onderschat. Daarnaast krijgen we met correspondentietesten geen inzicht in de onderliggende motivaties en intenties om al dan niet te discrimineren, maar meten we enkel discriminerend gedrag. Als laatste baseren we ons steekproefkader op Immoweb, één van de grootste websites voor huurwoningen. Desalniettemin wordt een belangrijk aandeel woningen verhuurd via informele weg of offline, wat in dit onderzoek een blinde vlek blijft.

Dankwoord

De auteurs wensen graag volgende instanties of personen te danken: Stad Brugge, de leden van de stuurgroep van dit project en de jobstudenten M. Verhulst en J. Yeboah-Afari.

Referenties

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

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

Van der Bracht, K., Verhaeghe, P.P., Van de Putte, B. (2015). *Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: Onderzoeksrapport.* Gent: Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

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

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

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

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

Verhaeghe, P.P., De Coninck, D. (2021). Rental discrimination, perceived threat and public attitudes toward immigration and refugees. *Ethnic and Racial Studies.* Accepted for publication.

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

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