

Discriminatie op de huurwoningmarkt in Brugge

22 MAART 2022

Billie Martiniello, Abel Ghekiere en Prof. Pieter-Paul Verhaeghe
Vakgroep Sociologie - Vrije Universiteit Brussel

Discriminatie = de ongelijke en nadelige behandeling door vastgoedmakelaars en particuliere verhuurders van een kandidaat-huurder omwille van een beschermd kenmerk

Welke kenmerken?

- Etnische afkomst
 - Syrische afkomst
 - Poolse afkomst
- Inkomensbron

Methode: Objectieve monitoring door correspondentietesten



Correspondentietesten

Wat? Twee gelijkaardige kandidaat-huurders contacteren een makelaar of verhuurder naar aanleiding van een concrete huuradvertentie via Immoweb en vragen in correct Nederlands of ze de woning kunnen bezichtigen. De kandidaten verschillen enkel op vlak van het beschermde kenmerk.

Toegepast

- *Etniciteit*: bv. kandidaat met een Syrische naam versus kandidaat met Belgische naam
- *Inkomensbron*: bv. kandidaat met een uitkering versus kandidaat zonder uitkering (+/- gelijk loon)



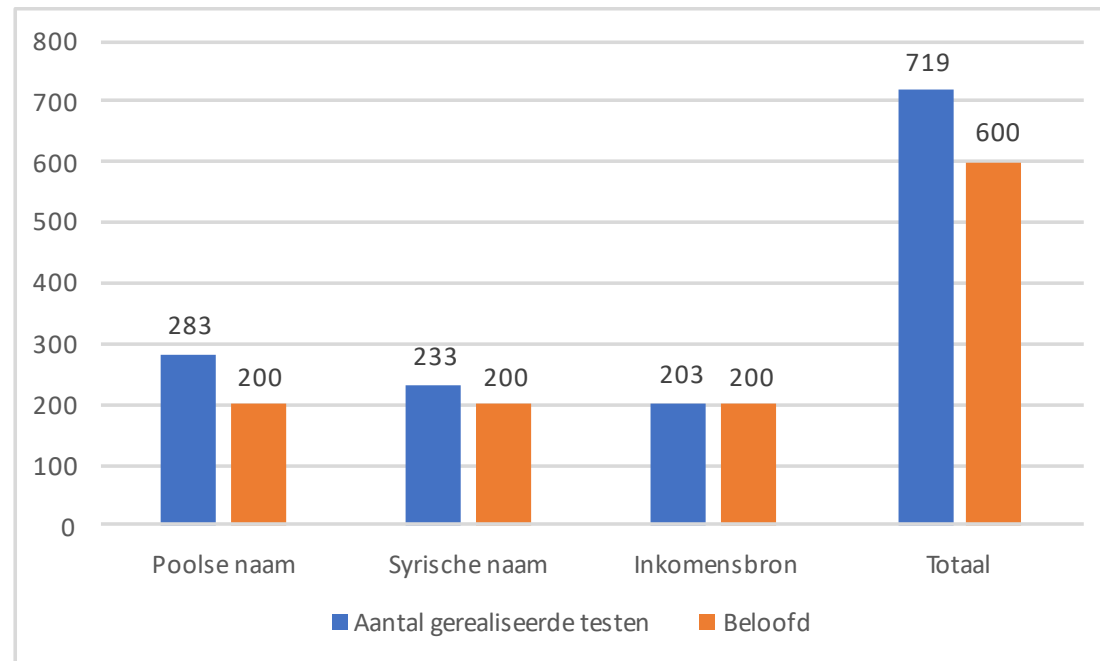
Correspondentietesten

- Nadien worden de **reacties van de makelaars en verhuurders** gedurende 10 dagen bijgehouden. Reacties per **mail**.
- Wanneer de testpersoon significant minder wordt **uitgenodigd** voor een plaatsbezoek dan de controlepersoon = nadelige behandeling te wijten aan discriminatie
- **Wat is een uitnodiging?** Concreet voorstel voor individueel plaatsbezoek of collectief kijkmoment, vraag om te bellen of te mailen om concreet af te spreken, vraag om een aantal mogelijke momenten door te geven, enz.
- **Wat is geen uitnodiging?** Geen reactie, enkel mail met info over het pand, vraag om te bellen of te mailen zonder een concreet engagement voor plaatsbezoek, melding dat de woning reeds verhuurd of in optie is, enz.

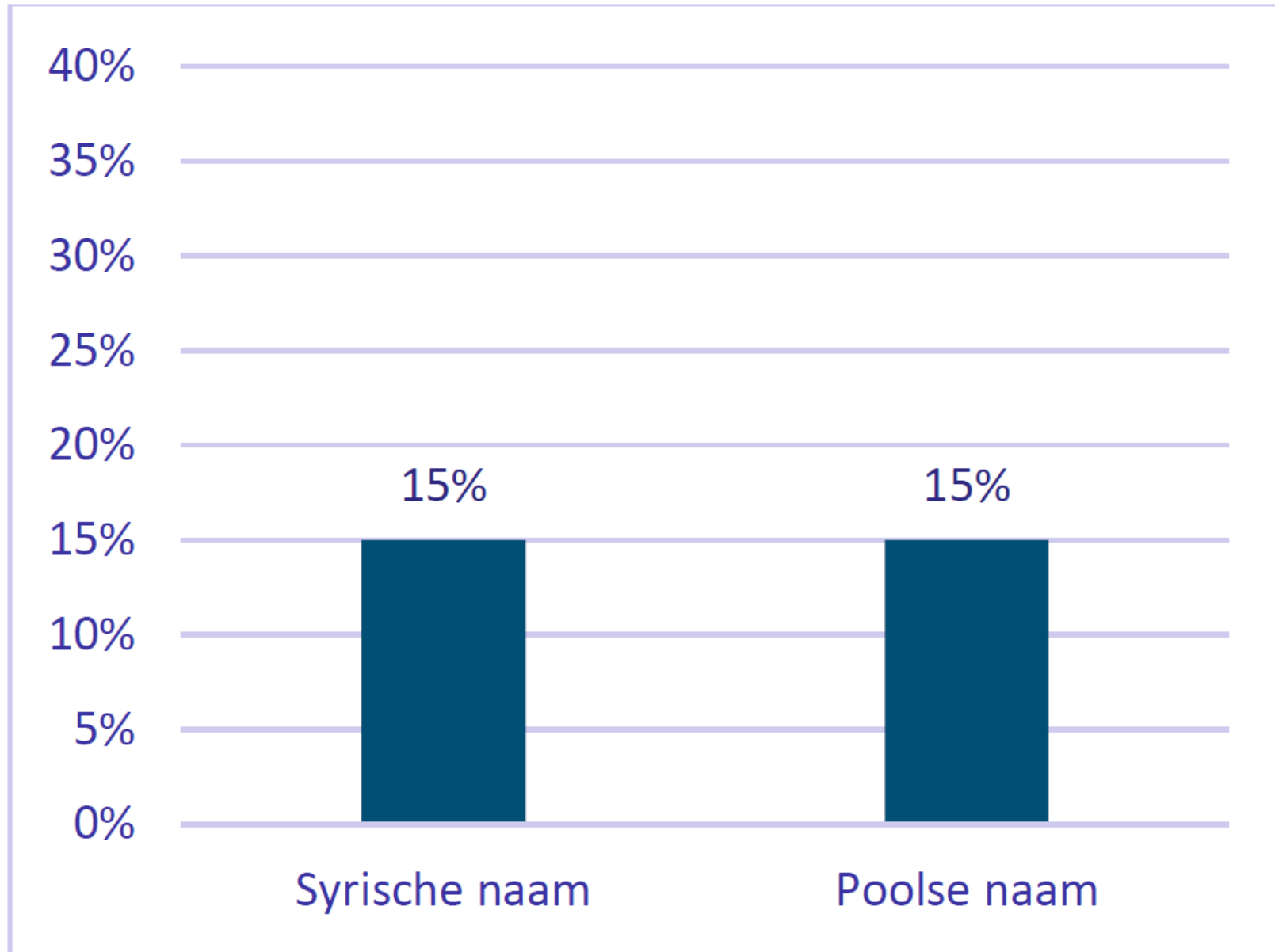


Overzicht dataverzameling

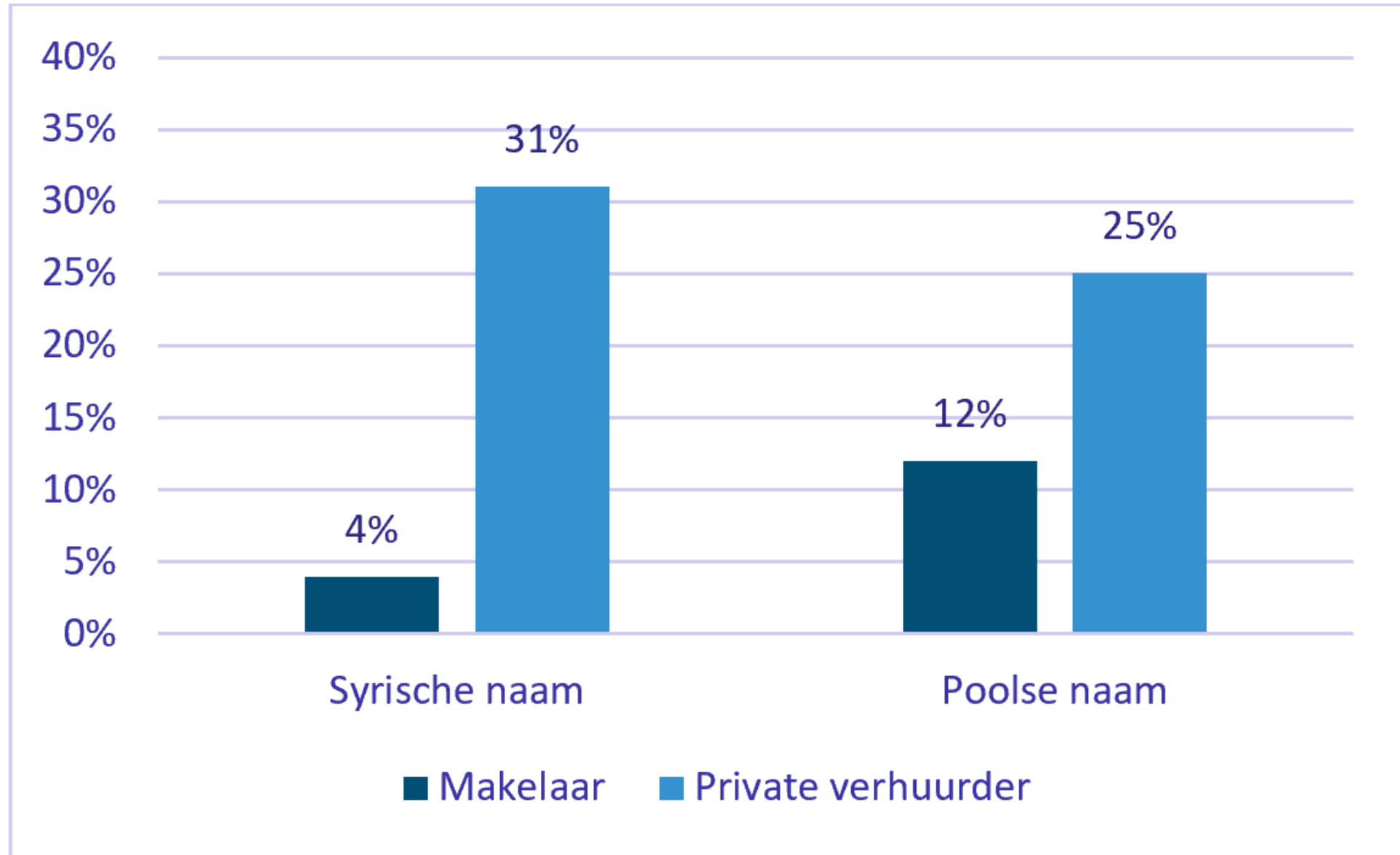
- **Dataverzameling:**
 - Van 1 september t.e.m 26 november 2021
- **719 praktijktesten uitgevoerd**



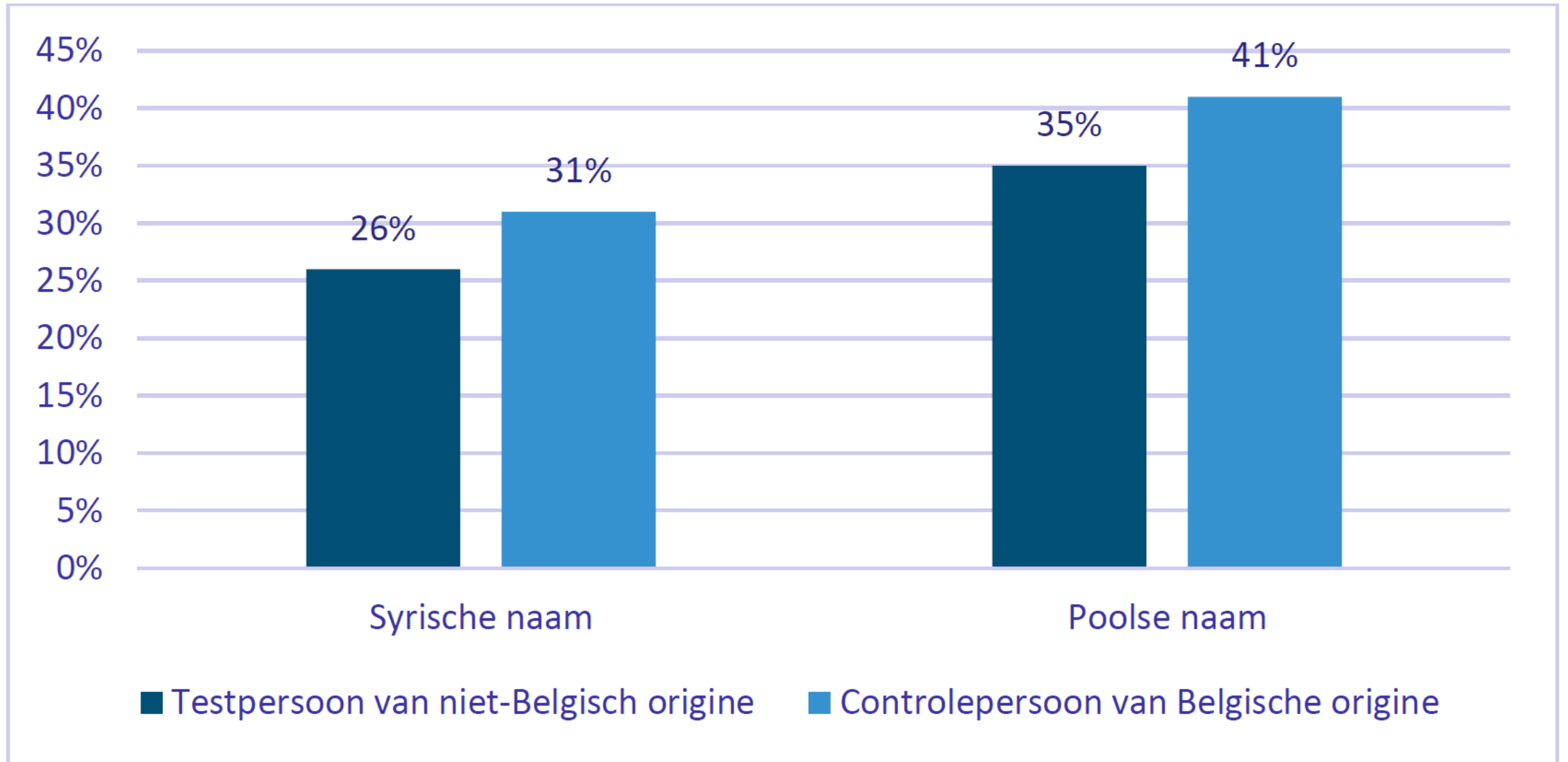
Figuur 1. Algemene nettodiscriminatiegraden naargelang etnische afkomst



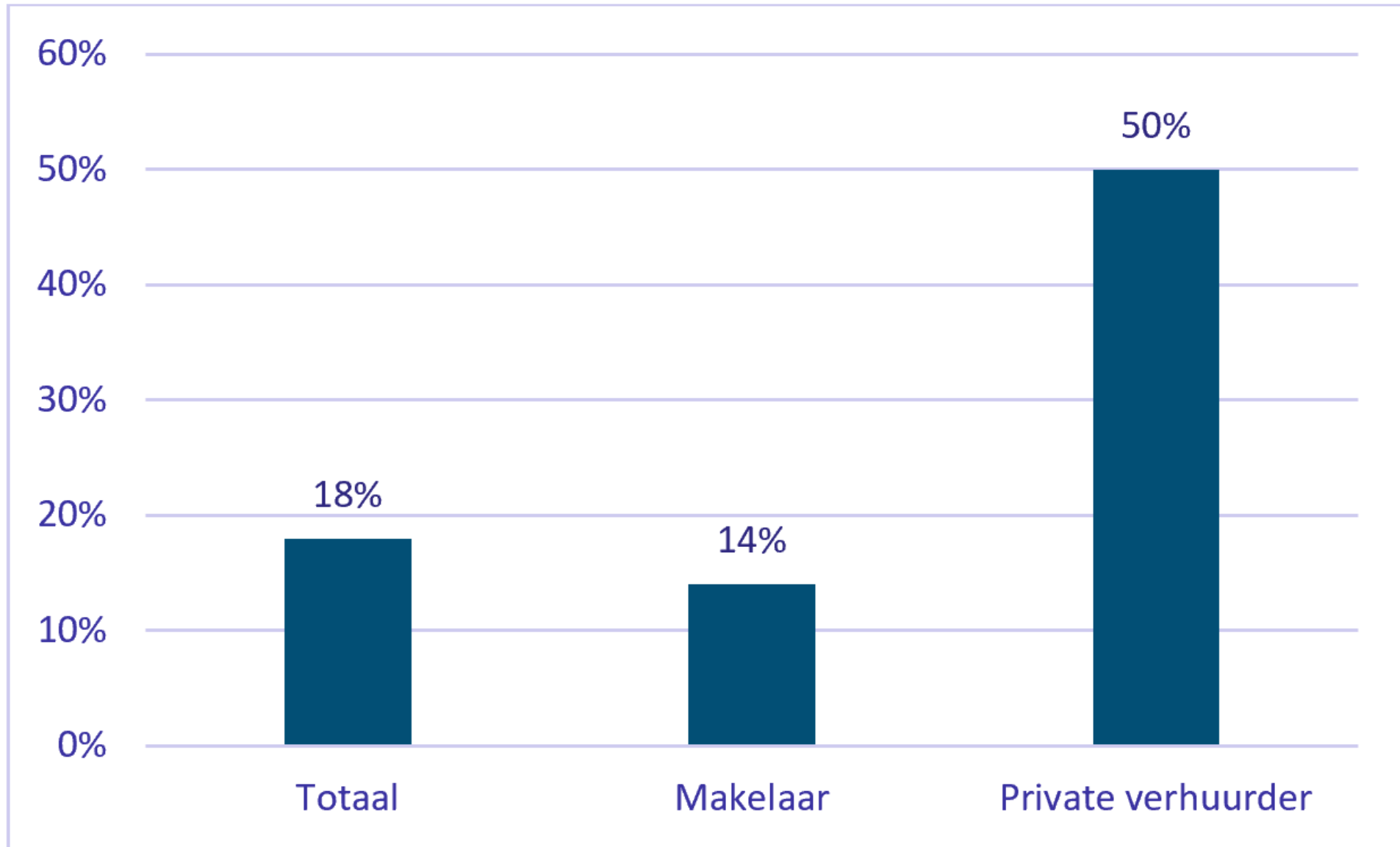
**Figuur 2. Nettodiscriminatiegraden naargelang etnische afkomst
Opgesplitst tussen vastgoedmakelaars en private verhuurders**



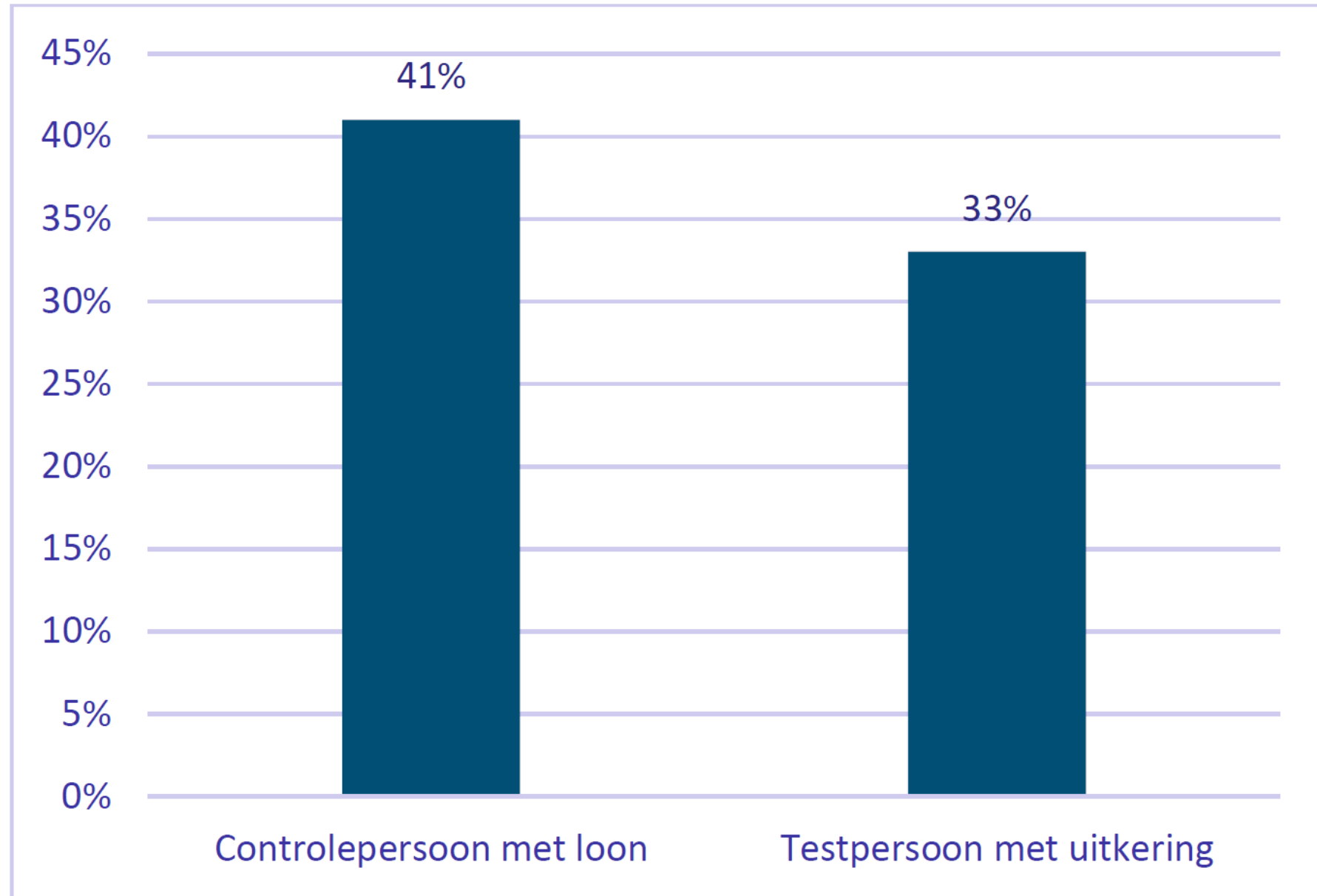
Figuur 3. Uitnodigingskansen naargelang etnische afkomst



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



Figuur 5. Uitnodigingskansen naargelang inkomensbron



“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.”

Conclusie

- Structurele **etnische discriminatie** op de huurwoning van Brugge:
 - Kandidaten met Poolse en Syrische naam worden significant minder uitgenodigd
 - Particuliere verhuurders discrimineren meer dan makelaars
- Vergelijking met **studie van 2019** in Brugge
 - Kandidaten met Marokkaanse naam worden significant minder uitgenodigd (30% makelaars & 36% verhuurders)
 - Ofwel worden kandidaten met Syrische/Poolse naam minder gediscrimineerd dan kandidaten met Marokkaanse naam
 - Ofwel lijkt discriminatie te zijn afgenomen bij makelaars sinds 2019, maar niet bij verhuurders



Conclusie

- Structurele **discriminatie op basis van inkomens bron**
 - Kandidaten met een werkloosheidsuitkering worden significant minder uitgenodigd dan kandidaten met een loon
 - Particuliere verhuurders discrimineren meer dan makelaars



Vragen of opmerkingen?