Sensibiliserende en juridische praktijktesten op de Gentse woningmarkt

17 APRIL 2023

Prof. Pieter-Paul Verhaeghe - VUB
Elif Dinçer – VUB & LEVL vzw
Anaïs Luis Vieira – LEVL vzw

1. Introductie

De Stad Gent is een pionier in Europa in de strijd tegen discriminatie op de huurwoningmarkt.[1] In 2014 gaf ze de Universiteit Gent de opdracht om de discriminatie op de Gentse private huurmarkt te onderzoeken aan de hand van **academische praktijktesten** (zogenaamde schriftelijke 'correspondentietesten'). Uit deze **nulmeting** van januari tot en met maart 2015 bleek dat etnische discriminatie wijdverspreid was in Gent.[2] Kandidaat-huurders met een Turks, Marokkaans of Bulgaars klinkende naam konden geen plaatsbezoek krijgen in 26% van de gevallen bij vastgoedmakelaars en in 47% van de gevallen bij particuliere verhuurders, terwijl kandidaat-huurders met een Belgisch klinkende naam wel die mogelijkheid kregen. Kort na deze nulmeting werden de resultaten van het onderzoek in de media bekend gemaakt en werden nieuwe praktijktesten aangekondigd. Alle vastgoedmakelaars in Gent kregen bovendien van het stadsbestuur een persoonlijk schrijven met de boodschap dat discriminatie verboden is en dat ze in de nabije toekomst opnieuw zouden worden gecontroleerd. Wanneer en hoe ze getest zouden worden, werd niet meegedeeld. Er werd ook geen gewag gemaakt van sancties. Door gebrek aan een centraal register met contactgegevens van particuliere verhuurders kon deze groep niet persoonlijk worden aangeschreven. Omdat aan deze praktijktesten nog geen sancties of juridische consequenties waren verbonden, werden deze nadien **sensibiliserende praktijktesten** genoemd.[3] Deze **vervolgmeting** met sensibiliserende praktijktesten werd in de periode van april tot en met juni 2015 georganiseerd. Uit de vervolgmeting bleek dat de etnische discriminatie bij vastgoedmakelaars significant was gedaald van 26% naar 10%. Bij particuliere verhuurders bleef de discriminatie evenwel vrij stabiel: de discriminatie daalde *niet* significant van 47% naar 43%.

Bovenstaande studie was een eerste indicatie dat praktijktesten een verschil kunnen maken tegen discriminatie op de woningmarkt. Het louter aankondigen en uitvoeren van praktijktesten deed de etnische discriminatie bij vastgoedmakelaars fors dalen.[4] De studie had echter vijf belangrijke beperkingen. Eerst en vooral vonden we geen significante daling bij particuliere verhuurders, terwijl dit de groep is die net het meest discrimineert. We weten niet of dit te wijten is aan het feit dat particuliere verhuurders geen persoonlijke brief van het stadsbestuur hadden gekregen, of omdat ze persoonlijk meer betrokken zijn bij het verhuren van hun eigendom, of omdat ze minder professioneel te werk gaan dan makelaars, of omwille van eventueel nog een andere reden. Daarnaast had het quasi-experiment geen controlegroep van makelaars die niet op de hoogte waren van de praktijktesten. Hierdoor kunnen we niet met absolute zekerheid zeggen dat effectief het aankondigen en uitvoeren van de sensibiliserende praktijktesten het verschil heeft veroorzaakt. Het zou theoretisch ook mogelijk zijn dat de daling in discriminatie door andere factoren kan worden verklaard (bv. een groter aanbod aan huurwoningen op de lokale huurmarkt of een algemene daling in discriminatie in de maatschappij). We vinden dit echter weinig waarschijnlijk, omdat de daling bij makelaars zich op een zeer korte termijn voltrok (een aantal maanden) en zeer uitgesproken was (meer dan een halvering). Ten derde bleef bij vastgoedmakelaars een significante minderheid van 10% discrimineren tegen etnische minderheden. Ten vierde werd in deze nul- en vervolgmetingen enkel de

[1] We focussen in deze publicatie enkel op etnische discriminatie, terwijl het Gentse beleid ook betrekking had op andere erkende discriminatiegronden dan 'etnische afstamming', waaronder 'seksuele oriëntatie', 'handicap' en 'inkomensbron'.

[2] 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.

[3] Zie de hoorzitting over discriminatie op de private huurmarkt in het Vlaams Parlement op 1 maart 2018: https://www.vlaamsparlement.be/parlementaire-documenten/gedachtewisselingen-hoorzittingen/1234140

[4] Voor een uitdieping van deze daling zie de working paper: Van der Bracht, K., Verhaeghe, P.P. *Can racism be reduced by inducing compliance? Field experiments of discrimination and the Hawthorne effect.*
Voor het bredere verhaal van het Gentse antidiscriminatiebeleid, zie: Verhaeghe, P.P. (2017). *Liever Sandra dan Samira? Over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie.* Berchem: Uitgeverij EPO.

eerste fase van het verhuurproces onderzocht, zijnde het al dan niet krijgen van een uitnodiging voor een plaatsbezoek. Het is goed mogelijk dat bij vastgoedmakelaars de discriminatie verschoven is naar een latere fase van het verhuurproces, bijvoorbeeld tijdens het plaatsbezoek of bij het al dan niet effectief kunnen huren van een woning. Ten slotte kan men zich de vraag stellen in welke mate de daling in discriminatie bij vastgoedmakelaars duurzaam is op de lange termijn? Zullen makelaars met andere woorden terug meer discrimineren wanneer ze niet meer door praktijktesten gecontroleerd worden of niet?

De studie van 2015 noopte het Gentse stadsbestuur om een versnelling hoger te schakelen in haar beleid tegen discriminatie op de woningmarkt. Tussen november 2016 en november 2017 liet ze alle 86 vastgoedmakelaars die actief waren in Gent testen aan de hand van **proactieve juridische praktijktesten**.[5] Deze juridische praktijktesten hadden een tweeledig doel. Ten eerste wou Stad Gent specifiek meten welke individuele makelaarskantoren discrimineerden en welke niet ten einde meer maatwerk te kunnen leveren. Met de vorige metingen uit 2015 konden immers enkel algemene discriminatiegraden worden berekend voor alle makelaars samen. Voor deze doelstelling diende ze de makelaars meermaals te laten testen - tot zelfs 10 testen per makelaar – om tot statistisch betrouwbare resultaten te komen. Ten tweede wou ze de discriminerende makelaars intensief opvolgen en indien nodig een juridische procedure tegen hen opstarten. Deze juridische praktijktesten werden door In-Gent vzw uitgevoerd onder de wetenschappelijke begeleiding van de Universiteit Gent. Deze juridische praktijktesten waren proactief omdat alle makelaars actief in Gent werden getest en niet enkel diegene waarover er bijvoorbeeld klachten bij Unia waren ingediend. Stad Gent besliste om in deze stap enkel de vastgoedmakelaars met rechtspersoonlijkheid te testen met juridische praktijktesten en niet particuliere verhuurders, omdat ze in eerste instantie wou focussen op de professionele spelers, omdat het moeilijker is om particuliere verhuurders meermaals te testen wegens een gebrek aan voldoende huuradvertenties per verhuurder en uit respect voor de privacy van eigenaar-verhuurders zonder rechtspersoonlijkheid. Uit deze proactieve juridische praktijktesten bleek dat van de 86 geteste makelaars er 12 waren die een significant patroon van discriminatie vertoonden. Uit simulaties bleek bovendien dat indien deze 12 discriminerende makelaars niet langer zouden discrimineren, alle kandidaat-huurders evenveel kans zouden hebben – ongeacht afkomst – om uitgenodigd te worden om de woning te bezichtigen. Met andere woorden, in Gent zorgde slechts een kleine minderheid van makelaars voor de meeste discriminatie tijdens deze fase van het verhuurproces.

Stad Gent besliste daarom om in haar antidiscriminatiebeleid aanvullend te focussen op deze 12 discriminerende makelaars. De 12 makelaars werden uitgenodigd voor een **sensibiliserend gesprek** met medewerkers van Unia, waarbij hen werd uitgelegd wat het onderscheid is tussen legitieme selectie en ongeoorloofde discriminatie. Daarnaast was het ook de bedoeling dat dit gesprek afschrikkend zou werken. Elf van de 12 makelaars gingen in op deze uitnodiging voor een gesprek. De gesprekken vonden plaats in de maanden januari en februari van 2018. Daarnaast werden de 12 makelaars – samen met alle andere makelaars actief in Gent – uitgenodigd voor een **training** op 20 februari 2018 over discriminatie op de private huurwoningmarkt en hoe ze kunnen omgaan met discriminerende vragen van eigenaars. De proactieve praktijktests werden in eerste instantie dus gebruikt als startpunt van trainen, informeren en sensibiliseren.

In de vervolgfase van de juridische praktijktesten werden de 12 discriminerende makelaars opnieuw meermaals getest op het voorkomen van etnische discriminatie.[6] Deze **reactieve juridische praktijktesten** werden opnieuw

[5] Verhaeghe, P.P. (2017). *Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de proactieve fase.* Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.
[6] Verhaeghe, P.P. (2018). *Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de reactieve fase.* Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

door In-Gent vzw en onder wetenschappelijke begeleiding van de Universiteit Gent georganiseerd tussen maart en september 2018. De praktijktesten waren reactief, omdat enkel de discriminerende makelaars uit de vorige fase werden gecontroleerd en niet alle makelaars. De praktijktesten waren expliciet bedoeld om indien nodig een juridisch dossier te hebben zodat er een klacht kon worden ingediend bij Unia of bij het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV). Deze twee organisaties kunnen vervolgens op basis van de dossiers respectievelijk een burgerrechtelijke en tuchtrechtelijke procedure opstarten. Uit de resultaten van de reactieve praktijktests bleek dat de 12 discriminerende makelaars uit de proactieve juridische testfase niet langer een significant patroon van discriminatie vertoonden in de eerste fase van het verhuurproces: het al dan niet uitnodigen van een geïnteresseerde kandidaat-huurder voor een plaatsbezoek. Bij twee van de 12 discriminerende makelaars was er evenwel nog steeds een vermoeden van discriminatie. De dossiers van deze twee makelaars werden door vzw IN-Gent aan Unia overgemaakt, die op haar beurt vervolgens tegen hen klacht indiende bij de **tuchtkamers van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars**. Deze tuchtkamers zouden reeds een beslissing genomen hebben omtrent deze dossiers, maar deze beslissing is echter op dit moment nog niet openbaar gemaakt op hun website.

Bovenstaande combinatie van training, dialoog en academische, sensibiliserende en juridische praktijktesten onder wetenschappelijke begeleiding wordt ook wel de ‘Gentse’ aanpak van discriminatie op de woningmarkt genoemd. In een **studie uit 2020** hebben we de effectiviteit van deze Gentse aanpak geëvalueerd. Uit de resultaten bleek dat de discriminatie duurzaam was gedaald bij vastgoedmakelaars, met zelfs een positief *spill-over* effect naar particuliere verhuurders. Tegelijkertijd waren er ook indicaties dat er nog steeds werd gediscrimineerd, voornamelijk door nieuwe vastgoedmakelaars die nog niet werden ‘behandeld’ door het Gentse antidiscriminatiebeleid. Onze aanbeveling was dan ook om de (juridische) praktijktesten te herhalen in Gent en uit te breiden met mystery calls.

Dit **nieuwe project** vormt de academische neerslag van deze nieuwe reeks praktijktesten en mystery calls op de Gentse huurwoningmarkt. Er wordt getest op drie discriminatiegronden: etnische herkomst, handicap en gezinssamenstelling. Deze testen hebben twee doelstellingen. Enerzijds zijn ze bedoeld om de vinger verder aan de pols te houden en op geaggregeerd niveau rond discriminatie te sensibiliseren bij makelaars en verhuurders. Anderzijds zullen de testen ook als juridische bewijsmateriaal worden gebruikt om – indien nodig – gerechtelijke stappen te ondernemen tegen individuele makelaars met rechtspersoonlijkheid die hardleers discrimineren.

2. Data en methodologie

2.1. De praktijktesten en mystery shopping

Een helder onderscheid tussen praktijktesten en mystery shopping is van cruciaal belang om de resultaten en methoden op een correcte manier te interpreteren. Naar de typologie van Verhaeghe & Van der Bracht (2017) maken we een onderscheid aan de hand van drie criteria: (1) wordt er al dan niet een discriminerende vraag gesteld (2) is er al dan niet een test- én controleprofiel en (3) is er persoonlijk contact tussen de tester en de geteste organisatie? Deze drie criteria resulteren in een typologie van discriminatietesten, gevisualiseerd in tabel 1.

Tabel 1. Typologie van discriminatietesten

Persoonlijk contact?	Discriminerende vraag? JA	Discriminerende vraag? NEE
JA	Mystery calls & Visits	Situatietesten
NEE	Mystery mails	Corresponden-tie-testen
Test- en controleprofiel? NEE	JA	

Bron: *Verhaeghe & Van der Bracht (2017)*

In deze studie wordt gebruik gemaakt van mystery calls en correspondentietesten. Bij de mystery calls wordt er telefonisch een discriminerende vraag gesteld aan een makelaar. Het ingaan op de discriminerende vraag bij mystery shopping meet enkel een bereidheid tot discrimineren en kan dus niet gebruikt worden om discriminatoir gedrag hard te maken. Daarvoor zijn de correspondentietesten wel geschikt. Deze stellen geen discriminerende vraag maar werken met een test- en controleprofiel, zonder persoonlijk contact.

2.2. De correspondentietesten in deze studie

Tussen juni 2022 en maart 2023 werden er door LEVL vzw 2663 gepaarde correspondentietesten uitgevoerd bij vastgoedmakelaars en particuliere verhuurders in Gent. Praktijktesten op de woningmarkt zijn veldexperimenten waarbij twee personen zich kandidaat stellen om een bestaande huurwoning te kunnen huren. Beide kandidaten zijn op alle relevante kenmerken gelijkaardig, maar verschillen enkel met betrekking tot hun discriminatiegrond. Eén kandidaat komt uit de 'testgroep' (bv. een kandidaat van Turkse origine). De andere kandidaat komt uit de 'controlegroep' (bv. een kandidaat van Belgische origine). Nadien gaan we na in welke mate de kandidaten uit de testgroep systematisch nadeliger werden behandeld door verhuurders of makelaars dan de kandidaten uit de controlegroep. Wanneer er een systematisch nadeliger behandeling is, wordt dit toegeschreven aan discriminatie.

Binnen de groep van praktijktesten wordt er verder een onderscheid gemaakt tussen 'situatietesten' en 'correspondentietesten'.[7] Bij situatietesten (soms ook 'audit studies' genoemd) is er persoonlijke contact tussen de kandidaat-huurder en de verhuurder of makelaar. Men belt bijvoorbeeld de verhuurder op, gaat langs bij het kantoor van de makelaar of doet een plaatsbezoek van de huurwoning. Bij correspondentietesten is er geen persoonlijk contact tussen beiden. De communicatie gebeurt schriftelijk per e-mail of via een bericht op immowebsites. Naar analogie met voorgaande metingen in Gent werd er gekozen voor de schriftelijke variant van praktijktesten: de zogenaamde correspondentietesten.

Binnen de academische wereld wordt er de voorkeur gegeven aan schriftelijke correspondentietesten boven telefonische of face-to-face situatietesten. Bij de schriftelijke praktijktesten valt de uitvoering van de testen immers veel beter te controleren. Men kan de e-mails of berichten naar verhuurders en makelaars zeer vergelijkbaar maken voor de test- en controlepersonen door rekening te houden met tal van zaken, zoals de schrijfstijl, de manier van begroeten en de woordkeuze. Die mate van controle heb je veel minder bij het opbellen van verhuurders of wanneer de test- en controlepersonen daadwerkelijk op plaatsbezoek gaan.[8] Ook al train je de test- en controlepersonen (vaak acteurs) uitvoerig om zo gelijk mogelijk te handelen, er blijven altijd kleine verschillen bestaan. De ene kandidaat is bijvoorbeeld wat vlotter in de omgang of extraverter 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.

Naast dit methodologische argument zijn er ook praktische en ethische redenen om schriftelijke correspondentietesten te prefereren boven situatietesten. Praktisch is het veel omslachtiger en duurder om acteurs te zoeken en te trainen voor de praktijktesten dan om schriftelijke berichten uit te sturen. Bovendien is het veel tijdsintensiever om deze acteurs te laten bellen of een plaatsbezoek te laten doen, waardoor we veel minder testen kunnen doen. Vanuit ethisch standpunt zijn schriftelijke correspondentietesten minder vergaand dan situatietesten. De 'overlast' voor de verhuurders en makelaars beperkt zich bij schriftelijke correspondentietesten immers tot het al dan niet beantwoorden van een e-mail of bericht, terwijl de 'kosten' veel groter zijn bij situatietesten.

Een belangrijk nadeel van schriftelijk correspondentietesten is dat ze enkel het discriminerende gedrag kunnen nagaan in de eerste fase van het verhuurproces. We kunnen enkel nagaan of en welke reactie test- en controlepersonen per e-mail krijgen van de verhuurder of vastgoedmakelaar. Zo kunnen bijvoorbeeld onderzoeken of ze dezelfde uitnodigingskans hebben om een plaatsbezoek van de huurwoning te krijgen of in welke mate ze bijkomende vragen of opmerkingen krijgen. We kunnen echter niet nagaan in welke mate ze (on)gelijk worden behandeld tijdens het plaatsbezoek en of ze uiteindelijk een (on)gelijke kans hebben om de woning te kunnen huren.

De dataverzameling voor de correspondentietesten verliep in dertien testrondes gespreid over de tien maanden tussen begin juni 2022 en eind maart 2023. In iedere testronde stelden we een steekproefkader op van alle huuradvertenties op de website Immoweb voor woningen gelegen in Gent. Immoweb is nog steeds het grootste digitale platform in België van huuradvertenties van zowel makelaars als particuliere verhuurders. Uit deze

[7] Verhaeghe, P.P., Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie? *Sociologos*, 38, 182-200;
Verhaeghe, P.P. (2017). *Liever Sandra dan Samira? Over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie*. Berchem: Uitgeverij EPO.

[8] Heckman, J., Siegelman, P. (1993), 'The Urban Institute audit studies: Their methods and findings', in: M. Fix, R.J. Struyk (eds.), *Clear and Convincing Evidence: Measurement of Discrimination in America* (p.187-258), Urban Institute Press, Washington DC.

steekproefkaders trokken we telkens at random een steekproef met huuradvertenties om met correspondentietesten te testen. Bij vastgoedmakelaars die op eenzelfde dag meerdere huuradvertenties aanboden, kozen we at random slechts één advertentie per makelaar om te testen om de overlast voor hen te beperken en ook om detectie te voorkomen.

In de volgende fase werden deze huuradvertenties door middel van correspondentietesten getest. LEVL vzw reageerde telkens op de geselecteerde huuradvertenties op Immoweb met twee kandidaat-huurders: een test- en controleprofiel. Beide kandidaten toonden steeds via een bericht op Immoweb hun interesse in de woning en vroegen om de woning te kunnen bezichtigen. De twee kandidaten waren wel verschillend met betrekking tot de discriminatiegrond. Voor de testen van etnische herkomst had de testpersoon een Turks, Ghanees of Slovaaks klinkende naam, terwijl de controlepersoon een Belgisch klinkende naam had. De naam van de kandidaten werd steeds duidelijk gemaakt in hun profiel op Immoweb, in de gekoppelde emailadressen en door het standaardbericht van Immoweb te ondertekenen met hun naam. Uit voorgaand onderzoek blijkt dat de naam van de kandidaat een goede manier is om de etnische afkomst te signaleren.[9] Voor de testen van handicap werkten we met twee type beperkingen. Het testprofiel had ofwel betrekking op dove kandidaten ofwel op rolstoelgebruikers. Deze handicap werd telkens in het bericht verwerkt naar de makelaar of verhuurder. Het controleprofiel was telkens een kandidaat zonder fysieke beperking. Bij de testen van gezinssamenstelling bestond het testprofiel uit alleenstaande ouders met twee kinderen en het controleprofiel uit koppels met twee kinderen.

In de laatste fase van de dataverzameling werden alle reacties per mail van makelaars en verhuurders gedurende 10 dagen bijgehouden. Makelaars en verhuurders krijgen reacties van geïnteresseerden op Immoweb automatisch in hun mailbox en kunnen hierdoor gemakkelijk per mail reageren. Nadien gingen we na in welke mate de testpersoon systematisch nadeliger werd behandeld dan de controlepersoon van Belgische origine. We spreken in deze studie van discriminatie wanneer de controlepersoon door de makelaar of verhuurder wordt uitgenodigd om de huurwoning te bezichtigen, terwijl 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 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 berekenden we per discriminatiegrond steeds vier uitkomsten:

[9] Carpusor, A., Loges, W. (2006). Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology*, 36, 934-952.
Martiniello, B., Verhaeghe, P.P. (2023). Different names, different discrimination? How perceptions of names can explain rental discrimination. *Frontiers in Sociology*, 8, https://doi.org/10.3389/fsoc.2023.1125384
Martiniello, B., Verhaeghe, P.P. (2022). Signaling ethnic-national origin through names? The perception of names from an intersectional perspective. *PLoS ONE*, 17, e0270990.

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).

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

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).

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

3. De **nettodiscriminatiegraad** 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). 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 wordt benadeeld). Vervolgens wordt deze 'toevallige' positieve discriminatie van de negatieve discriminatie afgetrokken. Op die manier krijgt men een netto graad van systematische discriminatie. De nettodiscriminatiegraad drukt het percentage uit waarin de testpersoon systematisch wordt benadeeld door makelaars of verhuurders ten opzichte van de controlepersoon. In lijn met voorgaand internationaal onderzoek wordt met de situatie waarbij beide kandidaten geen antwoord kregen (d) geen rekening gehouden. De nettodiscriminatiegraad wordt als volgt berekend:

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

4. De **uitnodigingsratio**, berekend door de uitnodigingskans van de testpersoon te delen door de uitnodigingskans van de controlepersoon. Deze ratio drukt verhoudingsgewijs de lagere (indien kleiner dan één) of hogere (indien groter dan één) kans uit van de testpersoon om te worden uitgenodigd voor een plaatsbezoek. Indien de ratio perfect gelijk is aan één, dan heeft de testpersoon een perfect gelijke uitnodigingskans als de controlepersoon en is er bijgevolg geen discriminatie.

$$\boldsymbol{Uitnodigingsratio} = \frac{\boldsymbol{a+c}}{\boldsymbol{a+d}}$$

Bij de nettodiscriminatiegraad en uitnodigingsratio gaan we ook na of deze significant afwijkt van respectievelijk nul en één. Dit doen we aan de hand van de McNemar toetsstatistiek. Deze significantietesten resulteren in een p-waarde die de kans uitdrukt dat de nettodiscriminatiegraad of uitnodigingsratio die we hebben berekend toevallig afwijkt van respectievelijk nul en één. Met andere woorden: stel dat er in werkelijkheid geen systematische discriminatie op de huurwoningmarkt plaatsvindt, hoe groot is dan de kans dat de nettodiscriminatiegraad in onze steekproef te wijten is aan een toevallige overselectie van discriminerende

makelaars of verhuurders? De p-waarde drukt op die manier uit hoeveel geloof we kunnen hechten aan de nettodiscriminatiegraad die we bekomen. Hoe dichter de p-waarde bij 0 ligt, hoe kleiner de kans dat de nettodiscriminatiegraad 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 we voor specifieke discriminatiegronden soms met een kleine steekproef 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 ook zo weergegeven. Dit betekent dat de p-waarde dan groter dan 0,10 is. We testen steeds tweezijdig.

2.3. De mystery calls in deze studie

Correspondentietesten kunnen enkel het voorkomen van discriminatie nagaan in de eerste fase van het verhuurproces, waardoor latere eventueel discriminerende fasen onzichtbaar blijven. Een particuliere verhuurder of makelaar kan onder druk van het Gentse antidiscriminatiebeleid misschien wel alle kandidaten een gelijke kans geven om een woning te bezichtigen, maar tijdens of na het plaatsbezoek wel etnische minderheden, rolstoelgebruikers of alleenstaande ouders discrimineren. Een makelaar die bijvoorbeeld alle kandidaten uitnodigt voor een plaatsbezoek, maar de lat wel hoger legt voor alleenstaande ouders of een makelaar die een kandidaat van vreemde origine uitnodigt voor een plaatsbezoek maar toch aangeeft niet te willen verhuren omdat ze de taal onvoldoende spreekt, oefent een vorm van discriminatie uit die niet direct te meten valt met de correspondentietesten. Deze subtiele vormen van discriminatie zijn moeilijker na te gaan via correspondentietesten.

In deze studie probeerden we deze subtiele vormen van discriminatie te onderzoeken aan de hand van mystery calls. Bij de mystery calls worden de makelaars opgebeld door een fictieve eigenaar die zich voordoet als een potentiële klant en bij het verkennende gesprek terloops vraagt om zijn/haar woning niet te verhuren aan etnische minderheden. Dit is een veelvoorkomende vraag die makelaars van (potentiële) klanten krijgen. Wanneer de makelaar hierop ingaat, dan toont dit de bereidheid van de makelaar aan om te discrimineren. We testen enkel etnische discriminatie via deze mystery calls, omdat het zelden voorkomt dat een eigenaar expliciet aan een makelaar vraagt om alleenstaande ouders of personen met een handicap te discrimineren. Deze discriminatiegronden via mystery calls testen zou bijgevolg ongeloofwaardig zijn. In lijn met voorgaand onderzoek werd er met meerdere scenario's gewerkt.[10] Dit zorgde ook voor een zekere standaardisatie van de gesprekken. In totaal voerde LEVL vzw 91 mystery calls uit bij makelaars actief op de Gentse huurwoningmarkt.

[10] 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, 703-721.
Ghekiere, A., Lippens, L., Baert, S., Verhaeghe, P.P. (2023). Ethnic discrimination on paper: Uncovering realtors' willingness to discriminate with mystery mails. *Journal of Applied Economic Letters.* 30, 9, 1235-1238.

3. Resultaten

3.1. Geaggregeerde resultaten van de correspondentietesten bij particuliere verhuurders

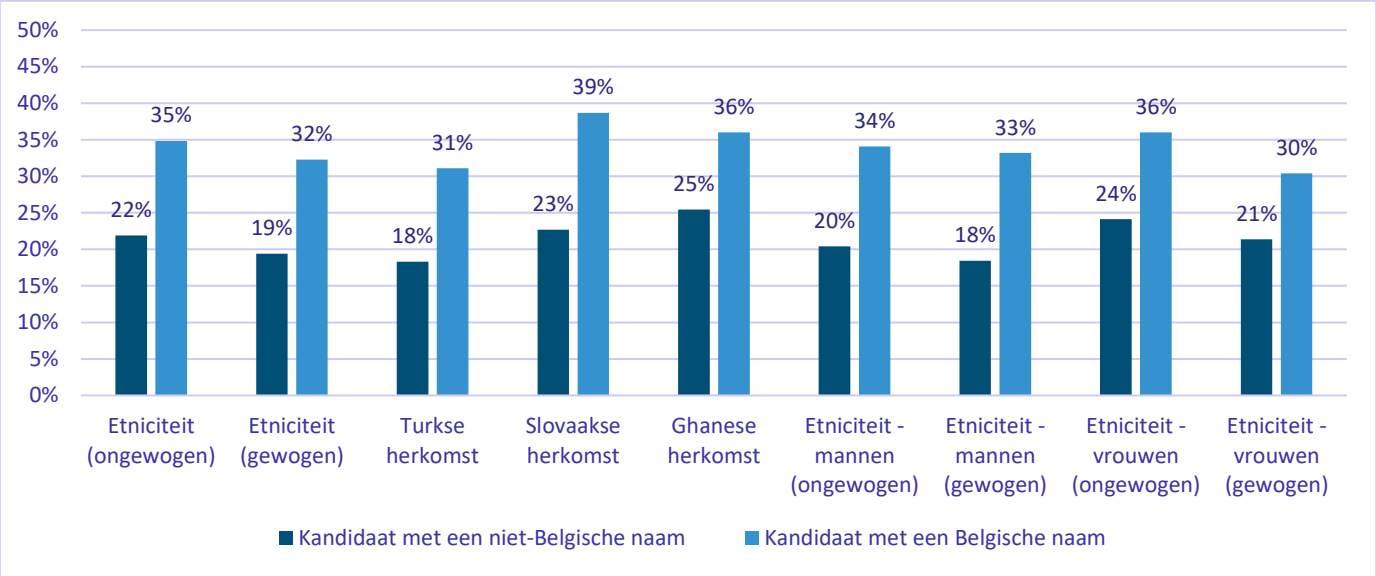
Discriminatie op basis van etnische herkomst

Voor het testen van etnische discriminatie werden er gepaarde correspondentietesten uitgevoerd bij 841 huuradvertenties, aangeboden door particuliere verhuurders. De testpersonen hadden Turks, Slovaaks of Ghanees klinkende namen. De controlepersonen hadden telkens Belgisch klinkende namen. Er werd zowel met vrouwelijke als mannelijke huurkandidaten gewerkt. Binnen iedere gepaarde test was het geslacht van de kandidaat wel steeds hetzelfde. Figuur 3.1.1 toont de uitnodigingskansen voor de verschillende groepen, terwijl figuren 3.1.2 en 3.1.3 respectievelijk de nettodiscriminatiegraden en uitnodigingsratio's tonen. Wanneer we de resultaten voor de drie etnische minderheidsgroepen samennemen, kunnen we zowel geen als wel rekening houden met hun relatieve grootte in de Gentse bevolking. Dit vertaalt zich in zowel 'ongewogen' als 'gewogen' percentages. Bij de gewogen resultaten krijgen de testen van de Turkse huurkandidaten een groter gewicht (factor 2,080025) gezien hun groter aandeel in de Gentse bevolking, terwijl de Slovaakse en Ghanese kandidaten een kleiner gewicht krijgen (respectievelijk factoren van 0,327947 en 0,293456). De gewogen resultaten geven het meest representatieve beeld van de etnische discriminatie in Gent.

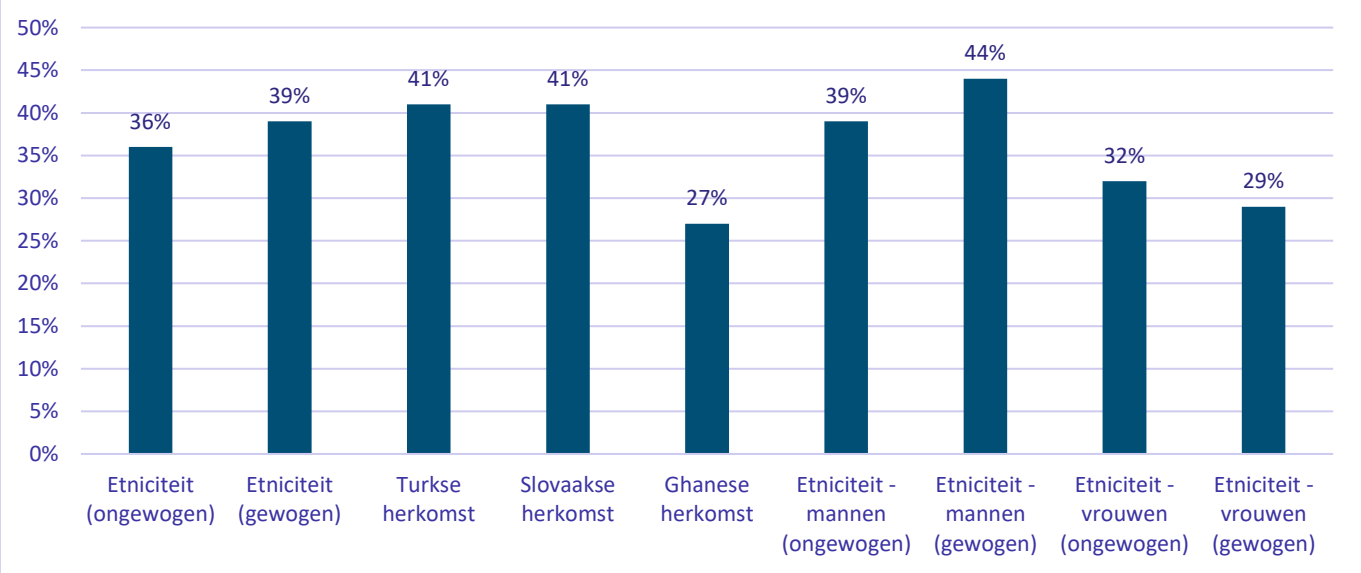
Uit de resultaten blijkt dat etnische minderheden structureel worden gediscrimineerd door particuliere verhuurders op de Gentse private huurmarkt. Kandidaten met een Turkse, Slovaakse of Ghanese naam worden slechts 19% van de huuradvertenties uitgenodigd voor een plaatsbezoek, terwijl kandidaten met een Belgische naam in 32% van de gevallen worden uitgenodigd. Dit verschil is zeer significant ($p < 0,001$). Dit vertaalt zich in een gewogen nettodiscriminatiegraad voor etniciteit van 39%. Dit betekent dat in 39% van de huuradvertenties Turkse, Slovaakse of Ghanese minderheden niet worden uitgenodigd terwijl hun Belgische tegenhangers wel worden uitgenodigd. De relatieve uitnodigingsratio bedraagt 0,60, wat wil zeggen dat verhoudingsgewijs degenen met een vreemd klinkende naam 40% minder vaak een uitnodiging kregen voor een plaatsbezoek.

De nettodiscriminatiegraden in figuur 3.1.2 tonen ook een aantal verschillen tussen de deelgroepen. Zo worden Turkse en Slovaakse Gentenaars in 41% van de gevallen gediscrimineerd door particuliere verhuurders, terwijl Ghanese Gentenaars 'maar' in 27% van de huuradvertenties. De gewogen nettodiscriminatiegraad ligt ook wat hoger bij mannelijke kandidaten (44%), dan bij vrouwelijke kandidaten (29%). Al deze nettodiscriminatiegraden zijn telkens significant op het 0,001 niveau, wat betekent dat elk groep afzonderlijk significant wordt gediscrimineerd. De resultaten zijn met andere worden niet te verklaren vanuit een toevallige ongelijke behandeling door verhuurders.

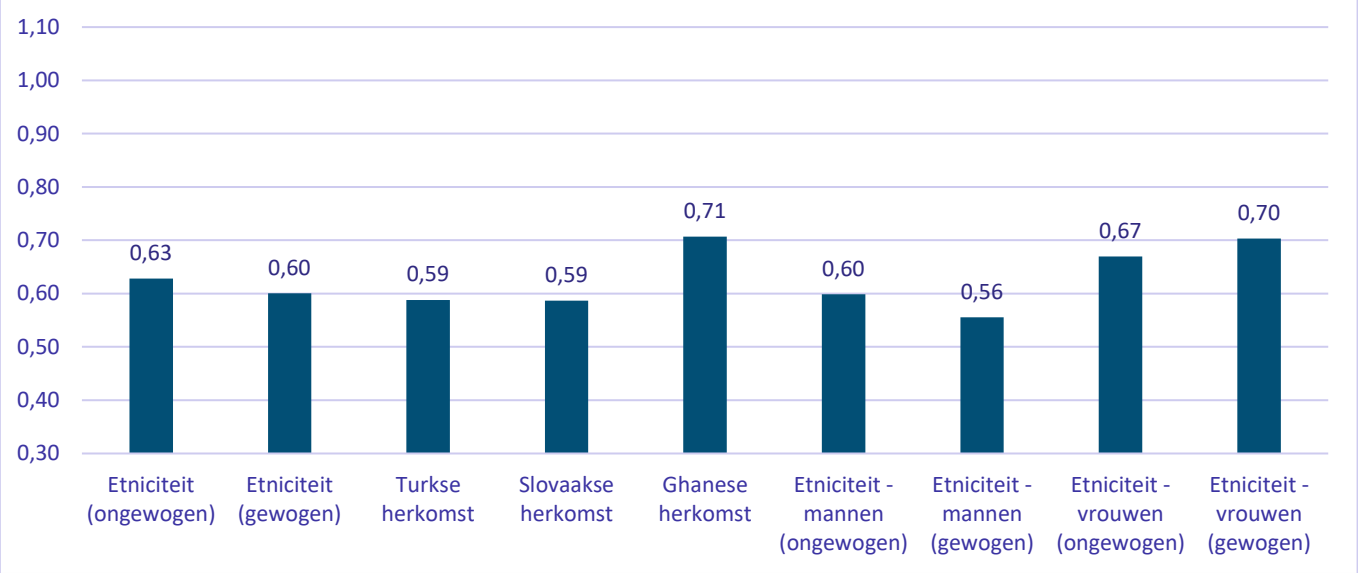
Figuur 3.1.1. Uitnodigingskansen voor etnische discriminatie door particuliere verhuurders



Figuur 3.1.2. Nettodiscriminatiegraden voor etnische discriminatie door particuliere verhuurders



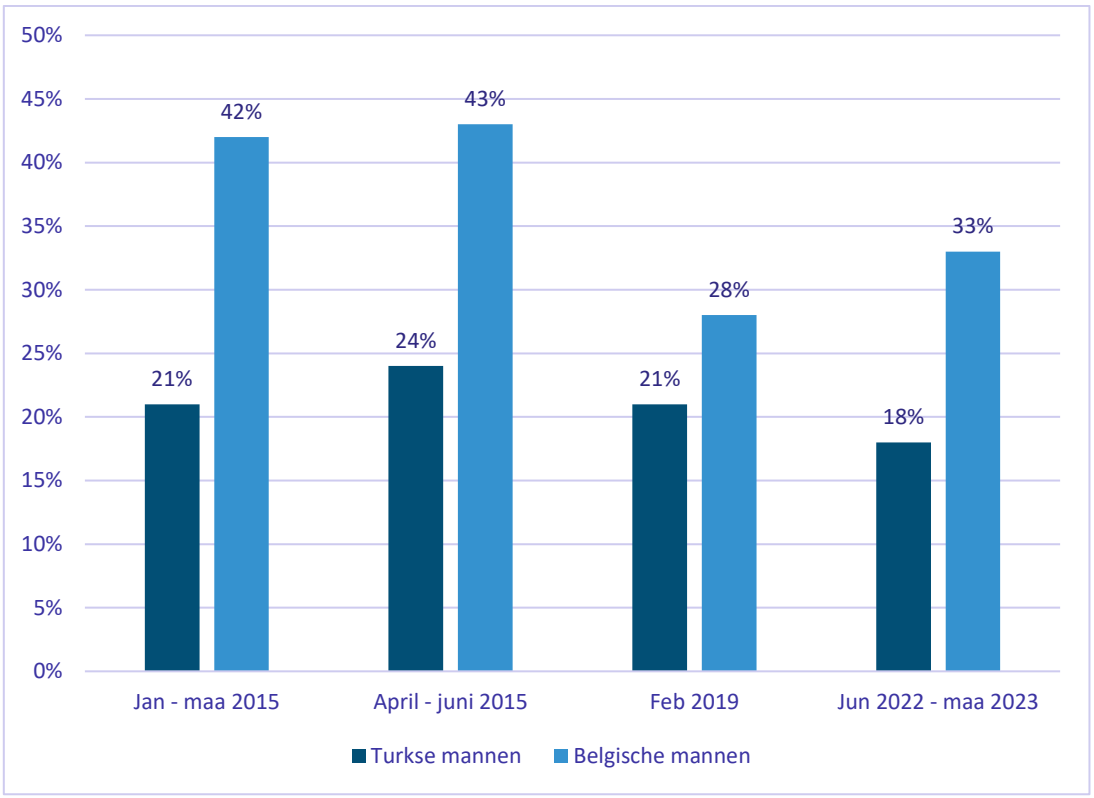
Figuur 3.1.3. Uitnodigingsratio's voor etnische discriminatie door particuliere verhuurders



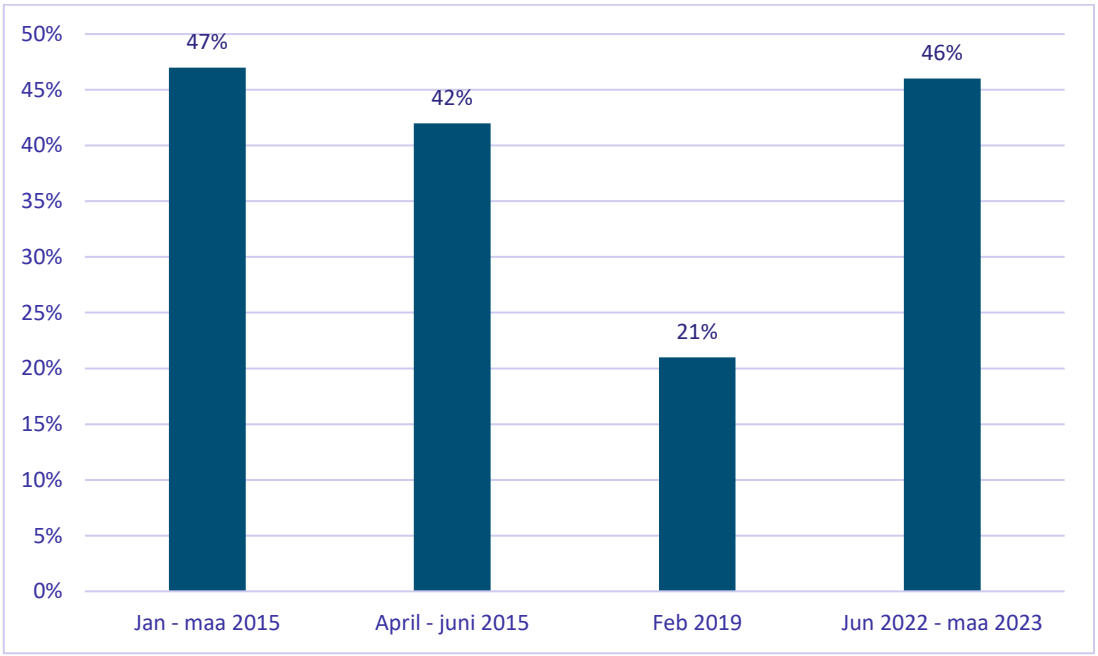
Doordat voorgaande studies ook reeds de discriminatie van Turkse mannelijke kandidaten hebben getest, kunnen we de evolutie in discriminatie voor deze specifieke groep nagaan doorheen de tijd (zie figuren 3.1.4 en 3.1.5). De nettodiscriminatiegraden in 3.1.5 bleven relatief stabiel tijdens de eerste twee meetpunten in 2015, respectievelijk 47% in januari-maart 2015 en 42% in april-juni 2015. De discriminatie daalde daarna sterk tot een niveau van 21% in februari 2019. Wanneer we naar de onderliggende uitnodigingskansen kijken in figuur 3.1.4 zien we dat voornamelijk de kansen op een plaatsbezoek daalden voor de Belgische Gentenaars tussen 2015 en 2019, wat zich vertaalt in minder relatieve discriminatie. Die daling was opmerkelijk omdat er in die jaren in feite enkel een uitgesproken beleid werd gevoerd ten aanzien van de makelaars in Gent, maar niet naar de particuliere verhuurders. In een vorige evaluatie spraken we dan ook van een positief 'spill-over effect' van de makelaars naar de particuliere verhuurders in Gent.[11] Een alternatieve en misschien complementaire verklaring is dat de meting uit 2019 enkel betrekking had op de maand februari, wat mogelijks een drukkere maand op de huurwoningmarkt is met minder kansen op een plaatsbezoek tot gevolg, onafhankelijk van etnische herkomst. Desalniettemin blijkt uit deze nieuwe meting van juni 2022 – maart 2023 dat het mogelijkse spill-over effect volledig is uitgewerkt. De nettodiscriminatiegraad is terug gestegen naar 46%. We zien hierbij dat de uitnodigingskansen van Turkse Gentenaars laag blijven en zelfs licht zijn gedaald, en dat voornamelijk de kansen van Belgische Gentenaars terug zijn gestegen.

[11] Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de woningmarkt in Gent structureel gedaald?* Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Figuur 3.1.4. Evolutie in uitnodigingskansen doorheen van Turkse en Belgische mannen door particuliere verhuurders



Figuur 3.1.5. Evolutie in nettodiscriminatiegraden doorheen de tijd van discriminatie van Turkse mannen door particuliere verhuurders

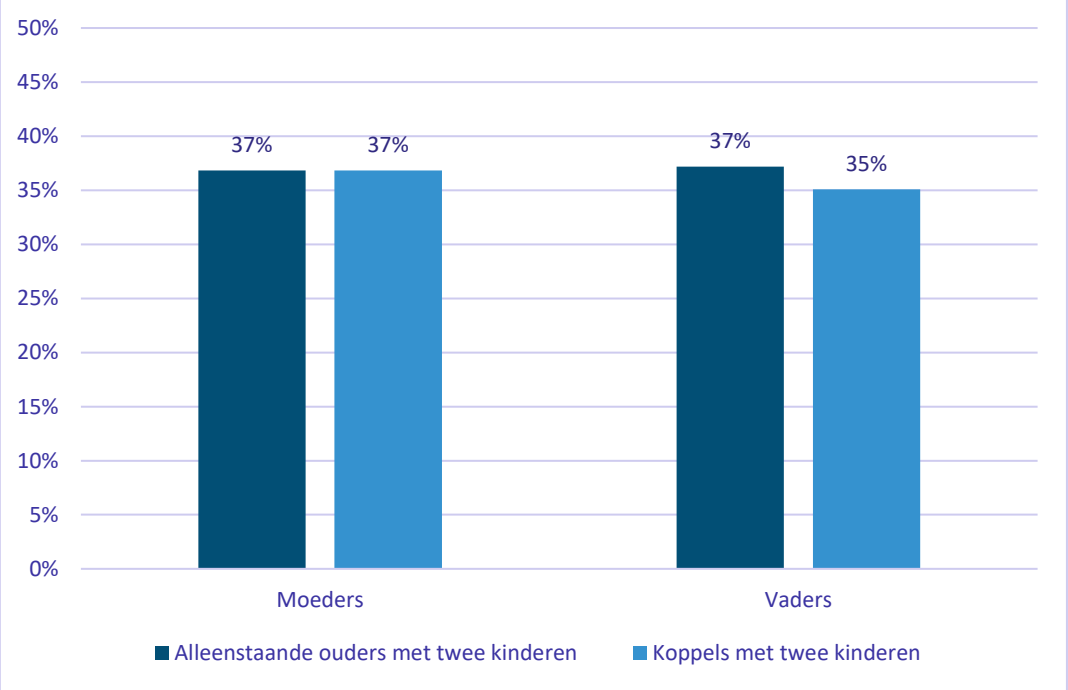


Discriminatie op basis van gezinssamenstelling

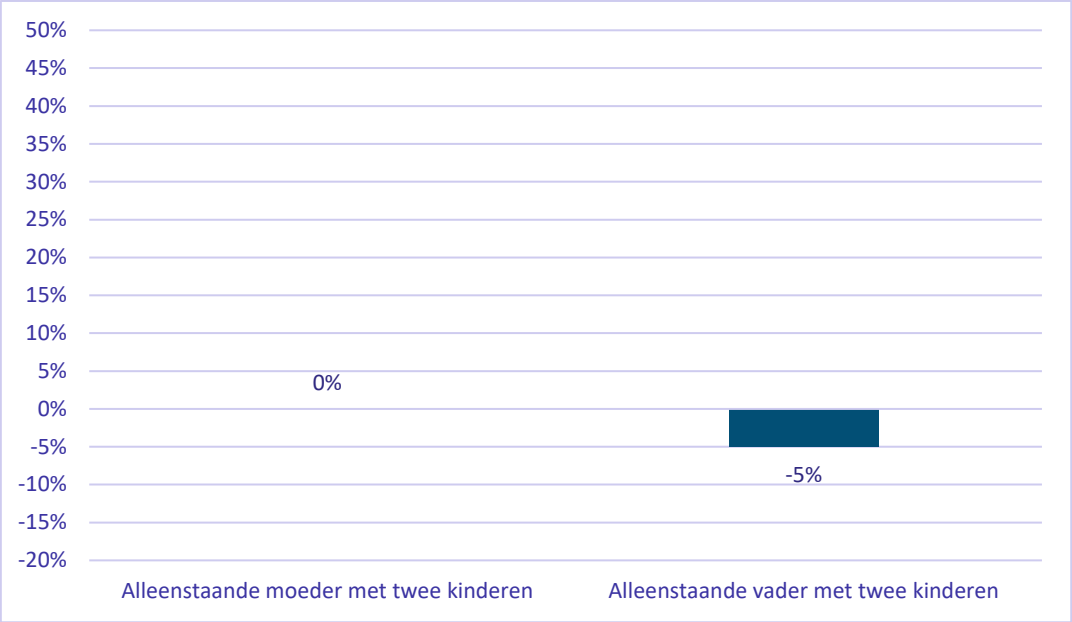
De discriminatie op basis van gezinssamenstelling werd getest bij 362 huuradvertenties voor woningen in Gent, aangeboden door particuliere verhuurders: 191 voor alleenstaande vaders en 171 voor alleenstaande moeders. De testpersoon was ofwel een alleenstaande vader met twee kindjes, ofwel een alleenstaande moeder met twee kindjes. Bij het controleprofiel ging het steeds om een koppel met twee kinderen. Hierbij contacteerde de vrouw de verhuurder bij gepaarde testen met een alleenstaande moeder als testpersoon, en deed de man hetzelfde bij testen met een alleenstaande vader als testpersoon. Op die manier was het geslacht van de kandidaat steeds dezelfde binnen iedere test en kan een eventuele ongelijke behandeling niet worden verklaard vanuit het geslacht van de afzender. Gezien de gezinsgrootte contacteerden we enkel verhuurders voor huurwoningen met minstens twee slaapkamers.

Figuur 3.1.6 toont de uitnodigingskansen voor de verschillende groepen, terwijl figuren 3.1.7 en 3.1.8 respectievelijk de nettodiscriminatiegraden en uitnodigingsratio's tonen. De uitnodigingskansen van alleenstaande moeders en koppels met twee kindjes zijn telkens dezelfde. Beide profielen worden in 37% van de huuradvertenties uitgenodigd voor een plaatsbezoek. Dit vertaalt zich in een nettodiscriminatiegraad van 0% en een uitnodigingsratio van perfect één. Ook de uitnodigingskansen van alleenstaande vaders en koppels met twee kindjes waren niet significant verschillend van elkaar, respectievelijk 37% en 35%. De nettodiscriminatiegraad (-5%) en de uitnodigingsratio (1,06) zijn bij alleenstaande vaders bijgevolg niet verschillend van respectievelijk nul en één. Er zijn met andere woorden geen indicaties van discriminatie van alleenstaande ouders door particuliere verhuurders in de eerste fase van het verhuurproces.

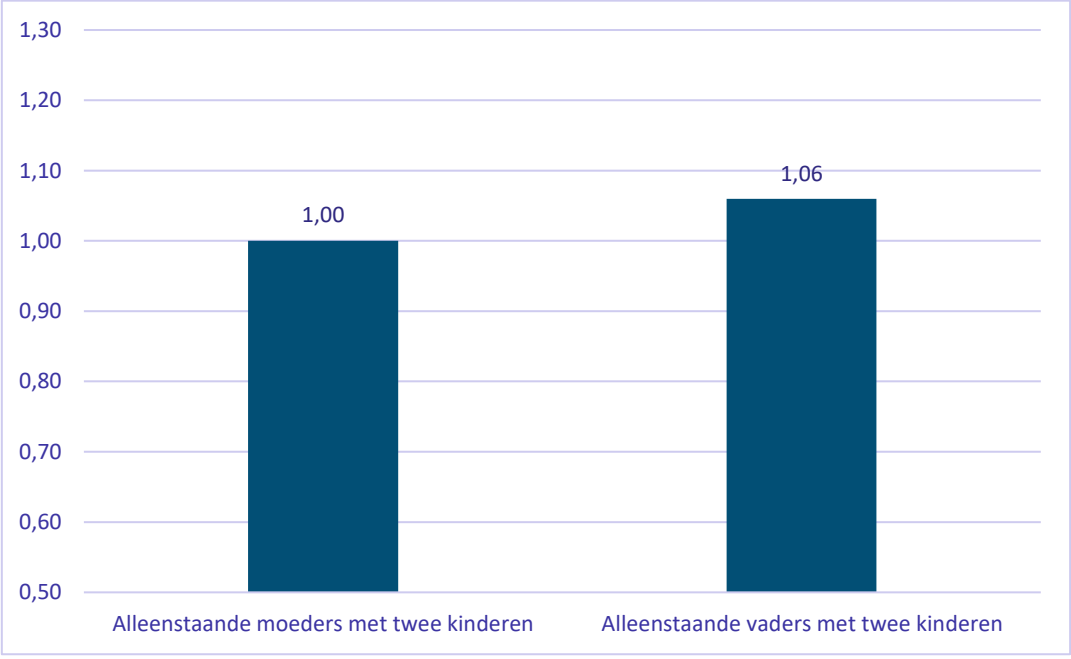
Figuur 3.1.6. Uitnodigingskansen voor discriminatie op basis van gezinssamenstelling door particuliere verhuurders



Figuur 3.1.7. Nettodiscriminatiegraden voor discriminatie op basis van gezinssamenstelling door particuliere verhuurders



Figuur 3.1.8. Uitnodigingsratio's voor discriminatie op basis van gezinssamenstelling door particuliere verhuurders

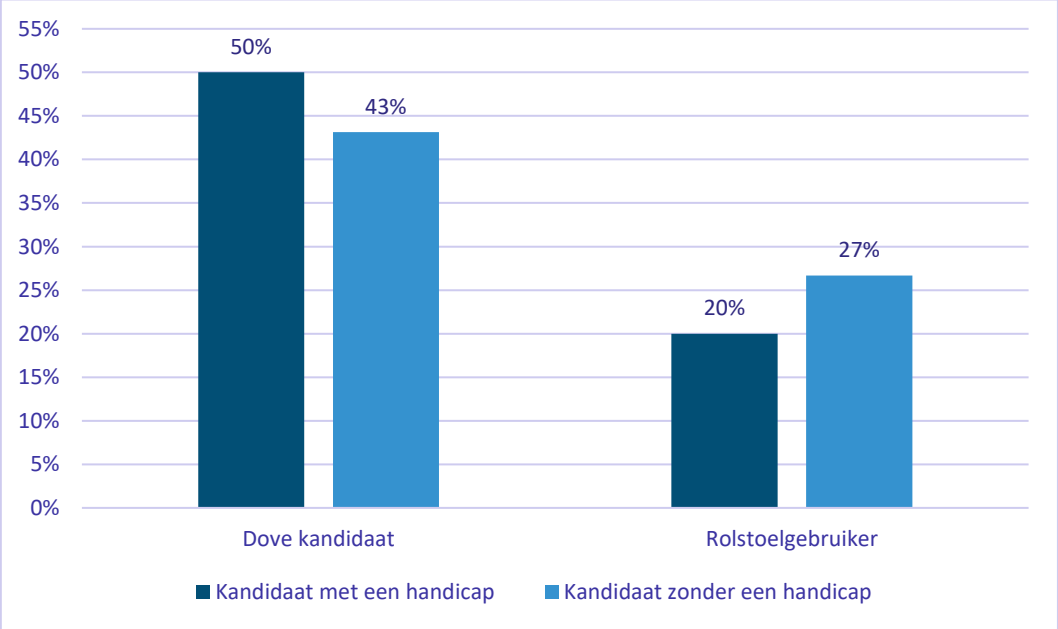


Discriminatie op basis van handicap

Discriminatie op basis van handicap werd geoperationaliseerd aan de hand van twee vormen van fysieke beperking. Er werden 160 correspondentietesten bij particuliere verhuurders uitgevoerd, waarbij de testpersoon een dove kandidaat was en de controlepersoon niet-doof. Daarnaast werden er ook 75 testen uitgevoerd met een rolstoelgebruiker als testprofiel en een kandidaat zonder handicap als controleprofiel. Deze laatste testen werden enkel uitgevoerd voor woningen op het gelijkvloers of waar een lift in het gebouw aanwezig is. In het bericht van de rolstoelgebruiker werd ook gevraagd naar de mogelijkheid om op eigen kosten (dus op kosten van de huurkandidaat) redelijke aanpassingen uit te voeren. Volgens Gelijkekansendecreet mogen deze redelijke aanpassingen niet worden geweigerd zolang ze mogelijk en redelijk zijn. Onderstaande figuren geven terug de uitnodigingskansen, nettodiscriminatiegraden en uitnodigingsratio's weer.

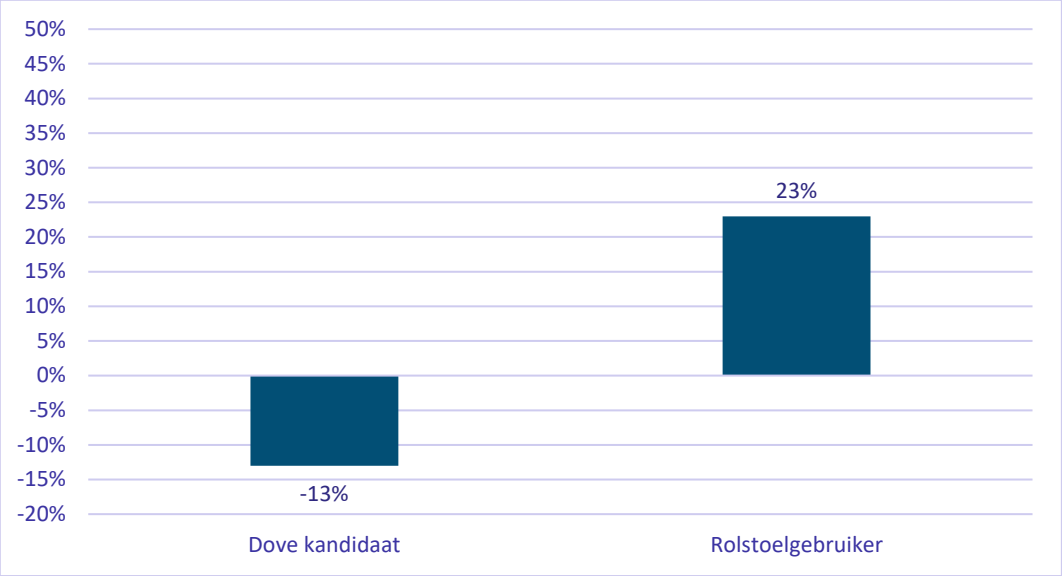
Uit de resultaten blijkt dat het heel belangrijk is om een onderscheid te maken tussen het type beperking. De uitnodigingskansen van dove kandidaten (50%) zijn significant ($p < 0,05$) hoger dan deze van hun niet-dove tegenhangers (43%). Dit vertaalt zich in een nettodiscriminatiegraad van -13%, wat betekent dat dove kandidaten in 13% van de huuradvertenties wel worden uitgenodigd voor een plaatsbezoek, terwijl niet-dove kandidaten niet worden uitgenodigd. De uitnodigingsratio is bijgevolg positief: ze worden verhoudingsgewijs 16% meer uitgenodigd dan hun niet-dove tegenhangers. Daartegenover staat de situatie van rolstoelgebruikers. Hun uitnodigingskansen (20%) zijn in deze gepaarde testen randsignificant lager ($p < 0,10$) dan de kandidaten zonder een fysieke beperking (27%).[12] Dit betekent dat rolstoelgebruikers structureel worden gediscrimineerd door particuliere verhuurders. De nettodiscriminatiegraad bedraagt 23% en de uitnodigingsratio is 0,75.

Figuur 3.1.9. Uitnodigingskansen voor discriminatie op basis van handicap door particuliere verhuurders

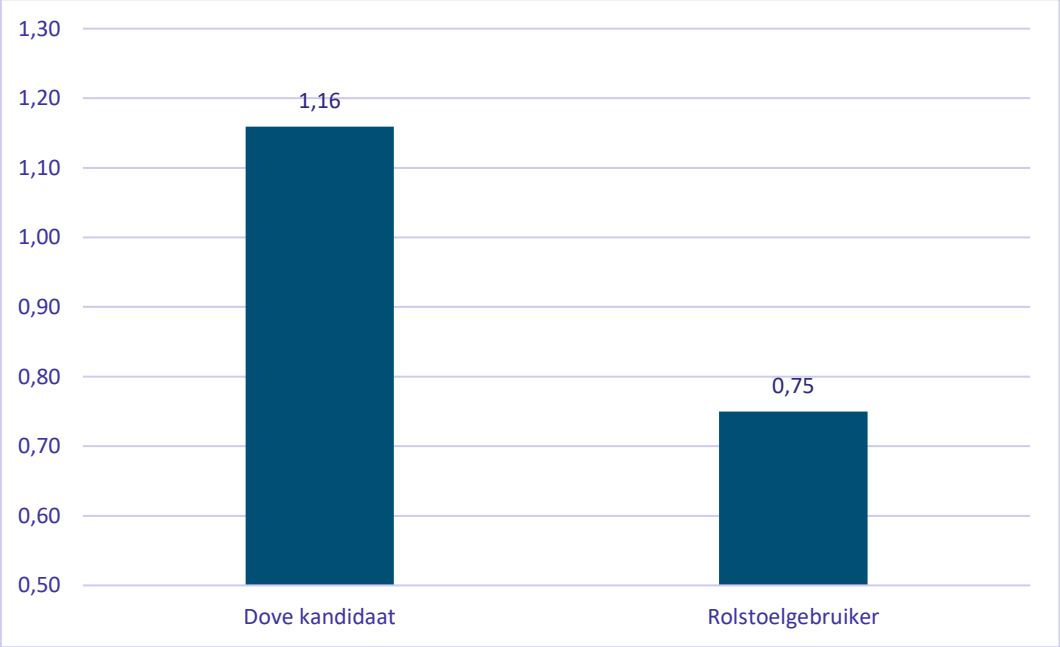


[12] De uitnodigingskansen zijn bij deze testen voor zowel test- als controlepersonen lager. Dit komt waarschijnlijk door toevalschommelingen, in de hand gewerkt door het lagere aantal testen (n=75).

Figuur 3.1.10. Nettodiscriminatiegraden voor discriminatie op basis van handicap door particuliere verhuurders



Figuur 3.1.11. Uitnodigingsratio's voor discriminatie op basis van handicap door particuliere verhuurders



De discriminatie van rolstoelgebruikers door verhuurders dient echter goed worden gekaderd. De gevraagde redelijke aanpassingen werden vaak als minder evident beschouwd door de eigenaars. Van de 75 huuradvertenties die werden getest met rolstoelgebruikers als testprofiel, waren er zeven gevallen waarbij niet de rolstoelgebruiker, maar wel het controleprofiel zonder handicap werd uitgenodigd voor bezichtiging van het pand. In drie van de zeven gevallen kreeg de testpersoon geen reactie van de verhuurder. In nog eens één geval

antwoordden de verhuurders dat de woning niet geschikt was voor rolstoelgebruikers en werd er niet dieper ingegaan op de vraag van de kandidaat om de woning toegankelijk te maken via redelijke aanpassingen. In ten slotte drie andere gevallen oordeelden de verhuurders dat de woning niet geschikt was vanwege praktische redenen (bv. aanwezigheid van oude steile trappen of een molenaarstrap) en stelden ze ook expliciet dat redelijke aanpassingen niet mogelijk zijn (bv. het is beschermd patrimonium). In deze gevallen stuurden de verhuurders soms zelfs foto's door die de moeilijkheden van het pand aantoonden. Volgens het Gelijkekansendecreet mag een verhuurder een kandidaat-huurder weigeren wegens een handicap, indien de verhuurder kan aantonen dat er geen redelijke aanpassingen mogelijk zijn. Niet antwoorden op de vraag voor een bezichtiging of de vraag voor redelijke aanpassingen (de eerste vier gevallen) valt hier niet onder. De laatste drie gevallen vallen hier mogelijks wel onder, maar dat zou case per case en vaak ter plaatse moeten worden beoordeeld. Omdat in onze testen de rolstoelgebruiker steeds niet werd uitgenodigd voor een plaatsbezoek, zijn bovenstaande gevallen wel steeds meegenomen in de berekeningen van de uitnodigingskansen, nettodiscriminatiegraden en uitnodigingsratio's. Deze percentages moeten dan ook met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd.

3.2. Geaggregeerde resultaten van de correspondentietesten bij makelaars

Discriminatie op basis van etnische herkomst

Etnische discriminatie door vastgoedmakelaars werd onderzocht aan de hand van gepaarde correspondentietesten bij 683 huuradvertenties. De testpersonen hadden terug een Turkse, Slovaakse of Ghanese naam. De controlepersonen hadden telkens Belgisch klinkende namen. Er werd zowel met vrouwelijke als mannelijke huurkandidaten gewerkt. Figuur 3.2.1 toont de uitnodigingskansen voor de verschillende groepen, terwijl figuren 3.2.2 en 3.2.3 respectievelijk de nettodiscriminatiegraden en uitnodigingsratio's tonen. Net zoals bij de particuliere verhuurders wegen we terug de resultaten wanneer we de ervaringen van de drie etnische minderheidsgroepen samennemen. Op die manier houden we rekening met het groter aandeel van de Turkse gemeenschap in de Gentse bevolking dan de Slovaakse en Ghanese groepen. Bij de gewogen resultaten krijgen de testen van de Turkse huurkandidaten een groter gewicht (factor 1,964798), terwijl de Slovaakse en Ghanese kandidaten een kleiner gewicht krijgen (respectievelijk factoren van 0,313801 en 0,329342). De gewogen resultaten geven het meest representatieve beeld van de etnische discriminatie in Gent.

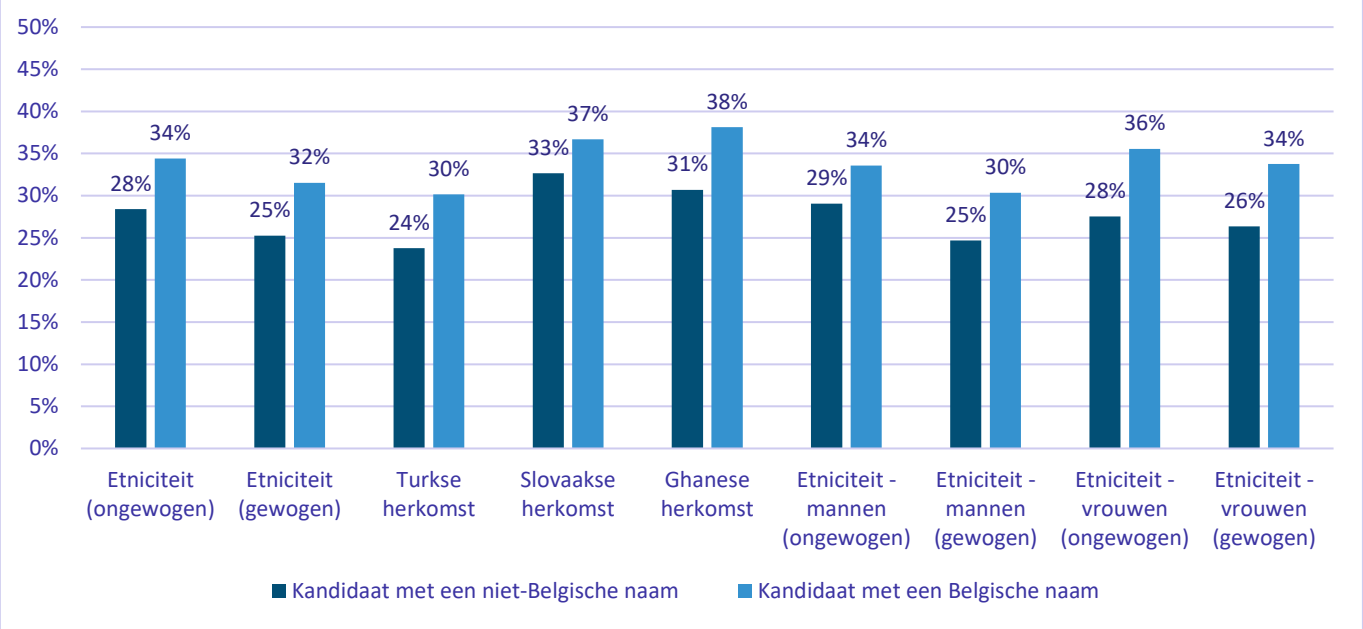
De correspondentietesten tonen objectief aan dat etnische minderheden nog steeds systematisch worden gediscrimineerd door vastgoedmakelaars op de Gentse huurwoningmarkt. Kandidaten met een Belgische naam krijgen significant meer ($p < 0,001$) een uitnodiging voor een plaatsbezoek van makelaars dan kandidaten met een niet-Belgische naam (25% versus 32%). De nettodiscriminatiegraad is 18%, wat betekent dat in 18% van de huuradvertenties etnische minderheden niet worden uitgenodigd terwijl hun Belgische tegenhangers wel worden uitgenodigd. De uitnodigingsratio is dan ook 0,80. Dit impliceert dat kandidaten met een vreemd klinkende naam verhoudingsgewijs 20% minder worden uitgenodigd dan kandidaten met een Belgische naam.

Ook hier verschillen de verschillende deelgroepen in de mate waarin ze worden gediscrimineerd door makelaars. Met een nettodiscriminatiegraad van 10% worden Slovaakse Gentenaars wat minder gediscrimineerd dan de Turkse of Ghanese makelaars (nettodiscriminatiegraden van respectievelijk 19% en 18%). In tegenstelling tot de particuliere verhuurders verschilt de mate van etnische discriminatie door makelaars nauwelijks tussen vrouwen en mannen. De gewogen nettodiscriminatiegraad voor mannelijk kandidaten bedraagt 17%, terwijl deze voor vrouwelijke kandidaten 20% is. Al deze nettodiscriminatiegraden zijn telkens significant op het 0,01 niveau, met uitzondering van de Slovaakse nettodiscriminatiegraad met een randsignificantie van $p < 0,10$. De kans dat de gevonden nadelige behandeling te wijten is aan toeval is met andere woorden kleiner dan 1% (of 10% in het geval van de Slovaken).

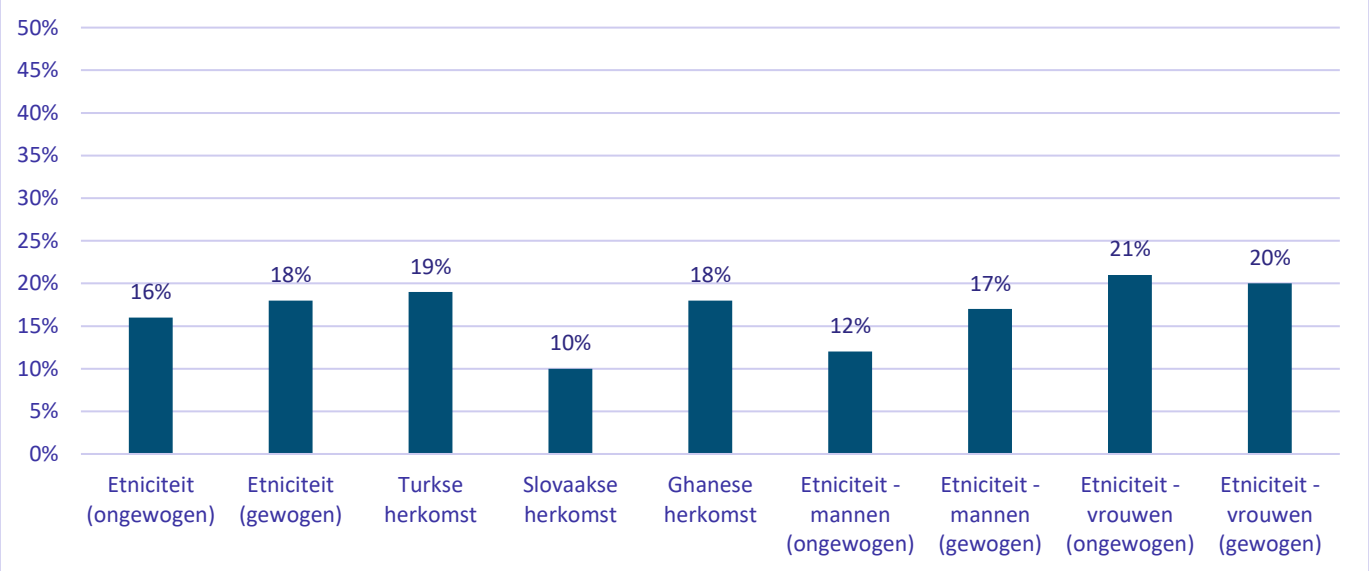
We gingen verder ook na in welke de etnische herkomst van de makelaar een effect heeft op de uitnodigingskansen van test- en controlepersonen. Van de 683 geteste huuradvertenties waren er echter maar 25 advertenties waarvan de test- en/of controlepersoon een antwoord kreeg van een makelaar (of zijn/haar medewerker) met een niet-Belgische klinkende naam. Dit aantal is te klein om statistisch betrouwbare uitspraken te kunnen doen, maar van bij deze 25 advertenties vonden we een quasi perfect gelijke behandeling van de test- en controlepersonen.[13]

[13] In elf gevallen kreeg zowel de test- als controlepersoon een uitnodiging, in nog eens elf gevallen werden beiden niet uitgenodigd (of kregen geen antwoord), twee keer kreeg enkel de controlepersoon een uitnodiging en bij één advertentie kreeg enkel de testpersoon een uitnodiging. Deze verschillen zijn statistisch niet afwijkend van nul ($p = 0,56$).

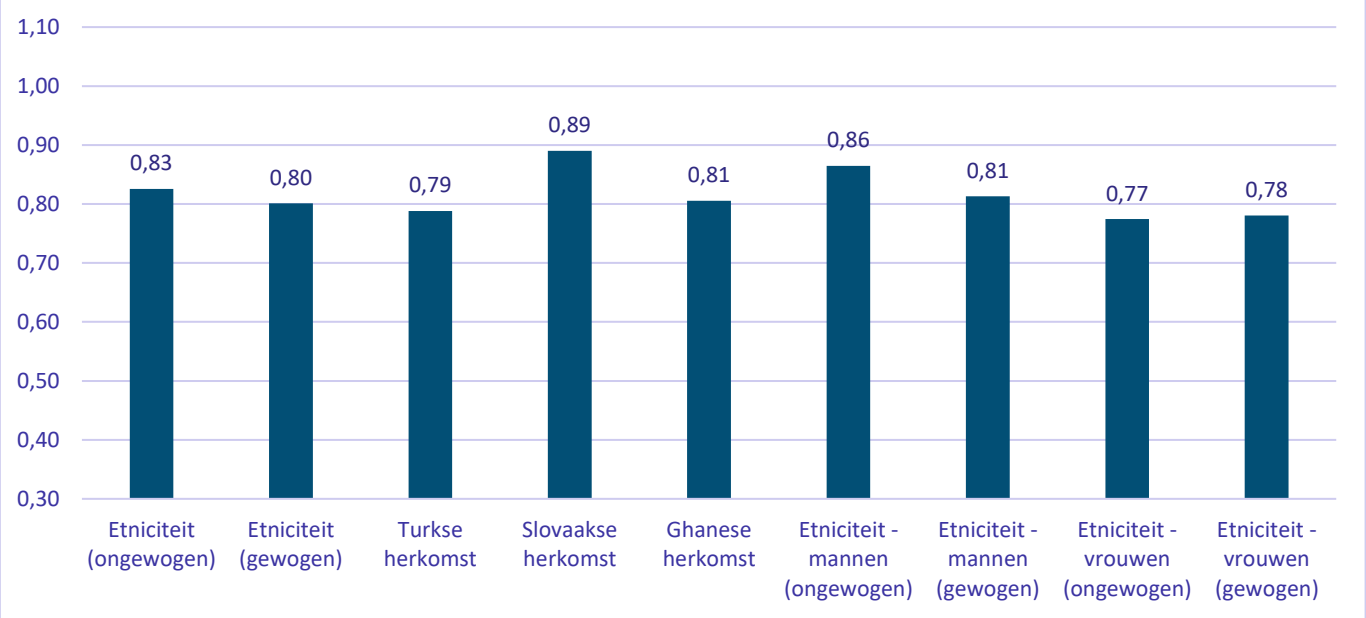
Figuur 3.2.1. Uitnodigingskansen voor etnische discriminatie door makelaars



Figuur 3.2.2. Nettodiscriminatiegraden voor etnische discriminatie door makelaars



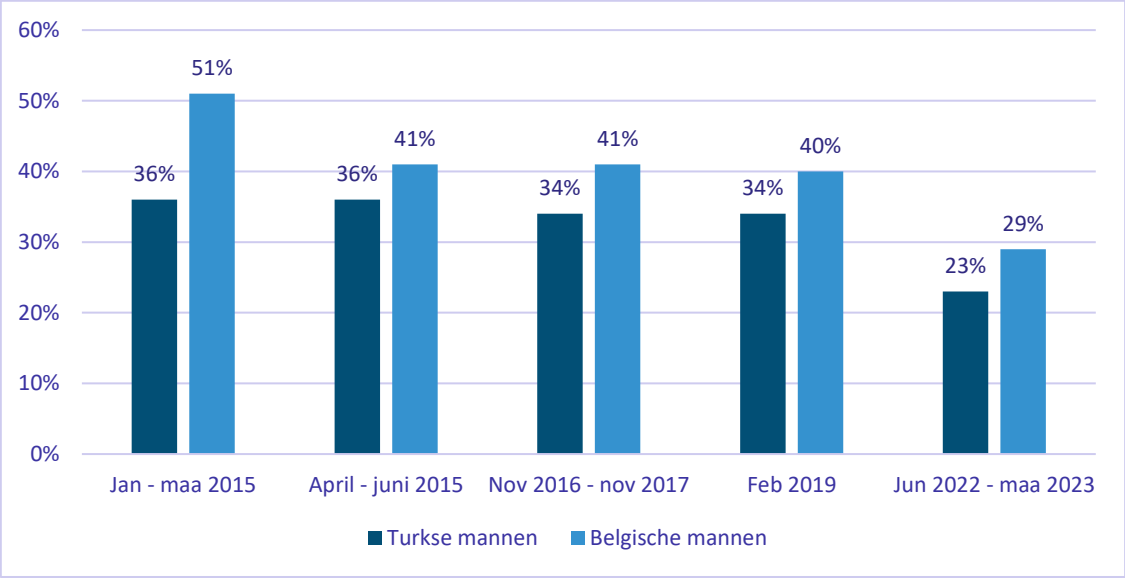
Figuur 3.2.3. Uitnodigingsratio's voor etnische discriminatie door makelaars



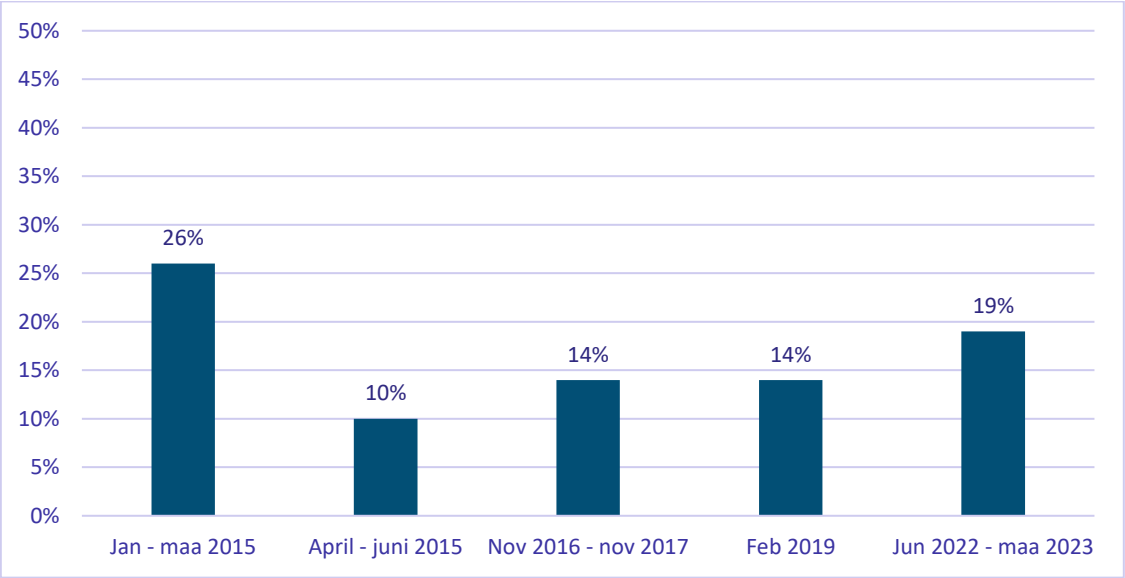
Ook hier kunnen we de discriminatie van Turkse mannen vergelijken met deze uit vorige studies. Figuur 3.2.5 toont de nettodiscriminatiegraden van Turkse mannen doorheen de tijd. We zien dat na de aankondiging van de praktijktesten de discriminatie door makelaars daalde van 26% in januari - maart 2015 naar 10% in april - juni 2015. De discriminatie bleef relatief 'laag' tijdens de opvolgmetingen van november 2016 – november 2017 en februari 2019, met een nettodiscriminatiegraad van telkens 14%. Ter herinnering, tussen deze twee opvolgmetingen zijn er geen nieuwe beleidsmaatregelen meer genomen door het Gentse stadsbestuur ten aanzien van huurdiscriminatie. In een voorgaande evaluatie concludeerden we daarom dat de zogenaamde 'Gentse aanpak' werkte en zelfs een duurzaam effect had.[14] In deze nieuwe meting stellen we echter vast dat de nettodiscriminatiegraad terug is gestegen tot 19% in de periode juni 2022 – maart 2023. Deze stijging kan meerdere oorzaken hebben. Ze kan worden verklaard door een algemene stijging in racisme in de ganse samenleving, een stijging die zich ook op de Gentse woningmarkt laat voelen ondanks het Gentse beleid. Maar mogelijks begint het effect van de 'Gentse aanpak' ook uitgewerkt te geraken. Een derde mogelijke verklaring is dat de stijging mede is veroorzaakt door de intrede van heel wat nieuwe vastgoedkantoren op de Gentse woningmarkt.

[14] Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de woningmarkt in Gent structureel gedaald?* Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Figuur 3.2.4. Evolutie in uitnodigingskansen doorheen van Turkse en Belgische mannen door makelaars



Figuur 3.2.5. Evolutie in nettodiscriminatiegraden doorheen de tijd van discriminatie van Turkse mannen door makelaars



Om deze laatste twee verklaringen te onderzoeken, maken we in figuur 3.2.6 een onderscheid tussen 1) Gentse en niet-Gentse makelaars, en 2) makelaars die reeds lang actief in Gent zijn en bijgevolg 'behandeld' zijn geweest met het Gentse antidiscriminatiebeleid enerzijds en makelaars die nieuwe spelers zijn in Gent en bijgevolg nog niet 'behandeld' zijn geweest anderzijds.

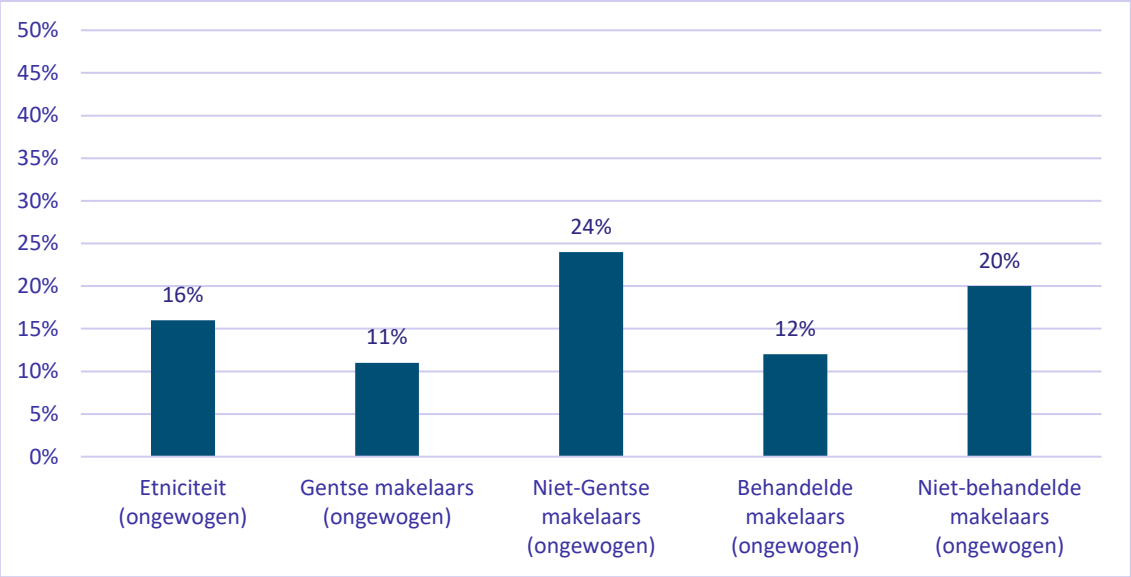
Voor het eerste onderscheid baseren we ons op het officiële adres van het makelaarskantoor. De 683 correspondentietesten voor etniciteit werden uitgevoerd bij 197 makelaars. Van deze 197 makelaars waren er 92 gevestigd in Gent en kwamen er 105 van buiten Gent. Het overgrote deel van deze niet-Gentse makelaars komt uit Oost-Vlaanderen, hoewel er ook een aantal uit West-Vlaanderen en zelfs van veel verder komen (bv. Hasselt,

Genval, Mechelen). We stellen vast dat de ongewogen nettodiscriminatiegraad significant ($p < 0,001$) lager ligt bij Gentse makelaars (11%) dan bij niet-Gentse makelaars (24%). Hoewel veel lager, blijft de nettodiscriminatiegraad ook bij Gentse makelaars nog steeds significant ($p < 0,05$). Er zijn meerdere verklaringen mogelijk voor dit locatie effect. Een eerste verklaring is dat het voor Gentse makelaars minder moeite kost om een plaatsbezoek te organiseren dan voor niet-Gentse makelaars, met hogere uitnodigingskansen voor etnische minderheden tot gevolg. Dit blijkt effectief het geval te zijn: de uitnodigingskans voor etnische minderheden bedraagt 32% bij Gentse makelaars, terwijl deze 24% is bij niet-Gentse makelaars. Een tweede verklaring is dat Gentse makelaars meer affiniteit hebben met de etnische diversiteit in Gent met minder vooroordelen en discriminatie tot gevolg. Deze verklaring zou in lijn zijn met de interetnische contacttheorie die stelt dat contacten tussen etnische groepen onder bepaalde voorwaarden kunnen leiden tot minder vooroordelen en discriminatie.[15]

Het onderscheid tussen 'behandelde' en 'niet-behandelde' makelaars is gebaseerd op het voorbije beleid van Stad Gent. Van de 197 geteste makelaars in deze studie bleken er 63 ook juridisch te zijn getest in 2016-2017. Deze subgroep van 63 makelaars zijn dus reeds langer in Gent actief, werden reeds juridisch getest en werden in het algemeen ook het meeste beïnvloed door het Gentse beleid tegen discriminatie. Indien het Gentse beleid een effect zou hebben gehad, dan zou dit effect het grootste moeten zijn bij deze subgroep. Naar analogie van de klinische of medische experimenten noemen we deze subgroep de '*behandelde groep van makelaars'*. Daartegenover staat de groep van 134 makelaars die niet proactief juridisch getest zijn geweest in 2016-2017. Dit kunnen zowel effectief nieuwe spelers op de vastgoedmarkt in Gent zijn als makelaars van buiten Gent die sporadisch eens een huurwoning in Gent aanbieden. We noemen deze subgroep de *'niet-behandelde groep van makelaars'*. De ongewogen nettodiscriminatiegraad blijkt significant ($p < 0,001$) lager te liggen bij de behandelde makelaars (12%) dan bij de niet-behandelde makelaars (20%). De nettodiscriminatiegraad van 12% is ook significant ($p < 0,05$) en ligt ook wat hoger bij de behandelde groep makelaars dan in de vorige evaluatiestudie.[16] Toen lag hun nettodiscriminatiegraad op 8%.[17] Dit patroon wijst erop dat het Gentse antidiscriminatiebeleid nog steeds zijn vrucht afwerpt, maar ook dat het effect van de Gentse aanpak begint af te nemen.

[15] Allport, G. (1954). *The nature of prejudice.* Reading, MA: Addison-Wesley.
Pettigrew, T. (1998). Intergroup contact theory. *Annual Review of Psychology*, *49,* 65-85.
[16] Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de woningmarkt in Gent structureel gedaald?* Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
[17] We dienen hier echter heel voorzichtig te zijn met vergelijkingen, aangezien de behandelde groep makelaars uit de studie van 2020 veel kleiner was (n = 49), met minder correspondentietesten is getest (n = 78) en ook enkel met Turkse kandidaten als testprofiel.

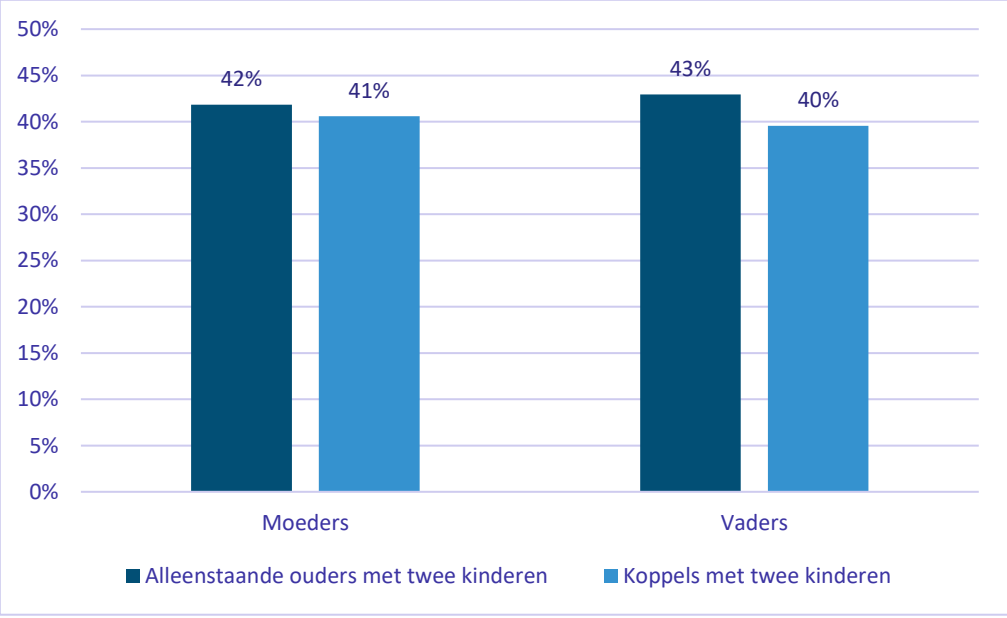
Figuur 3.2.6. Nettodiscriminatiegraden met een onderscheid tussen Gentse en niet-Gentse makelaars en tussen 'behandelde' en 'niet-behandelde' makelaars



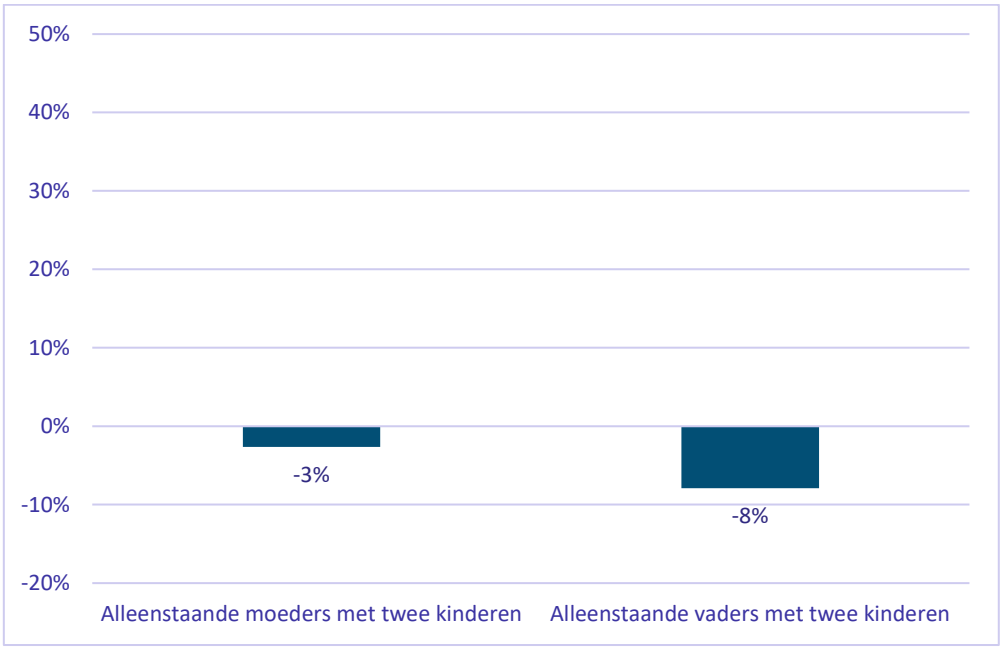
Discriminatie op basis van gezinssamenstelling

We voerden 342 gepaarde testen uit om discriminatie op basis van gezinssamenstelling te testen: 165 testen met alleenstaande moeders met twee kinderen als testpersoon en 177 testen met alleenstaande vaders met twee kinderen als testprofiel. Het controleprofiel bestond steeds uit een koppel met twee kinderen. Hier werden enkel woningen met minstens twee slaapkamers getest. Figuur 3.2.7 toont de uitnodigingskansen voor de verschillende groepen, terwijl figuren 3.2.8 en 3.2.9 respectievelijk de nettodiscriminatiegraden en uitnodigingsratio's weergeven. De uitnodigingskansen van alleenstaande moeders en koppels met twee kindjes zijn telkens nagenoeg dezelfde. Beide profielen worden in respectievelijk 42% en 41% van de huuradvertenties uitgenodigd voor een plaatsbezoek. Dit vertaalt zich in een nettodiscriminatiegraad van -3% en een uitnodigingsratio van 1,03, die niet significant afwijken van respectievelijk nul en één. Net zoals bij de particuliere verhuurders vinden we bij de makelaars dus geen indicaties van discriminatie van alleenstaande moeders in de eerste fase van het verhuurproces. Wat de alleenstaande vaders betreft, zien we dat hun uitnodigingskansen (43%) licht, maar wel significant ($p < 0,05$) hoger zijn dan deze van koppels met twee kinderen (40%). Dit vertaalt zich in een nettodiscriminatiegraad van -8% en een uitnodigingsratio van 1,09. Alleenstaande vaders met twee kinderen hebben verhoudingsgewijs dus 9% meer kans om door makelaars te worden uitgenodigd voor een plaatsbezoek dan koppels met twee kinderen. Wanneer we de antwoorden van de makelaars wat diepgaander gaan analyseren, dan zien we dat een aantal onder hen verwijzen naar de grootte van de huurwoning. Ze schatten in dat deze te klein is voor een koppel met twee kinderen, maar blijkbaar niet voor een alleenstaande vader met twee kinderen.

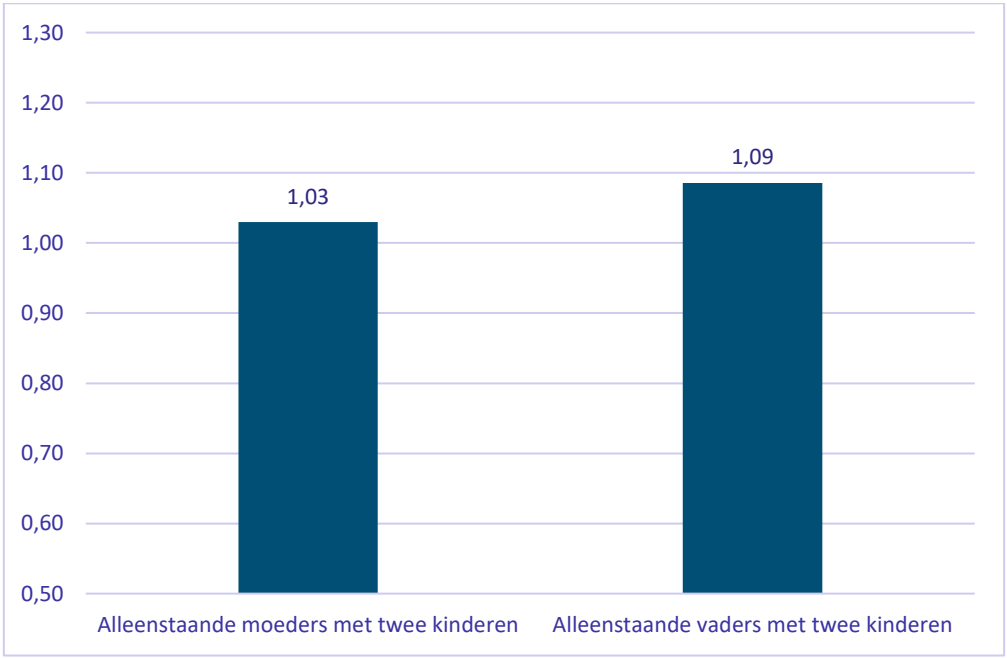
Figuur 3.2.7. Uitnodigingskansen voor discriminatie op basis van gezinssamenstelling door makelaars



Figuur 3.2.8. Nettodiscriminatiegraden voor discriminatie op basis van gezinssamenstelling door makelaars



Figuur 3.2.9. Uitnodigingsratio's voor discriminatie op basis van gezinssamenstelling door makelaars

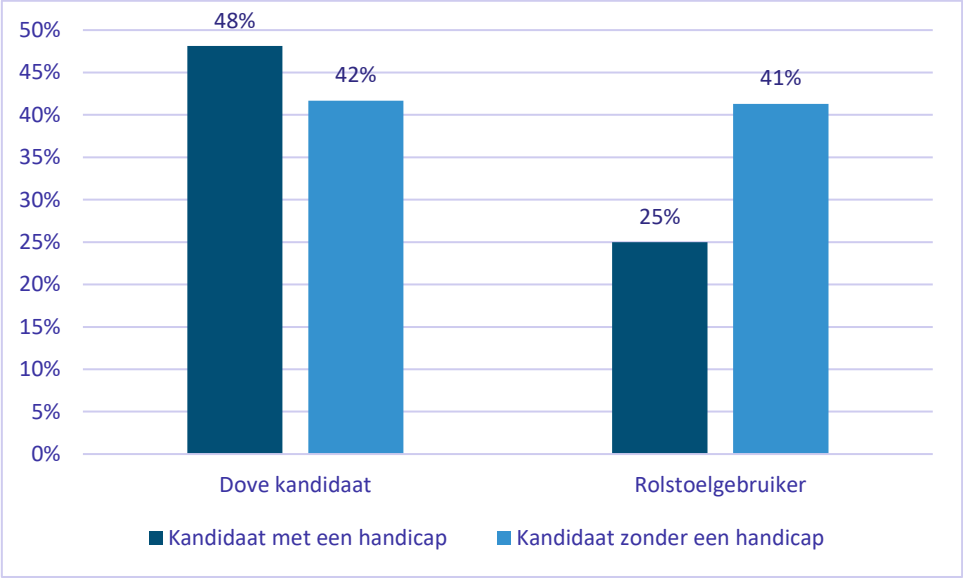


Discriminatie op basis van handicap

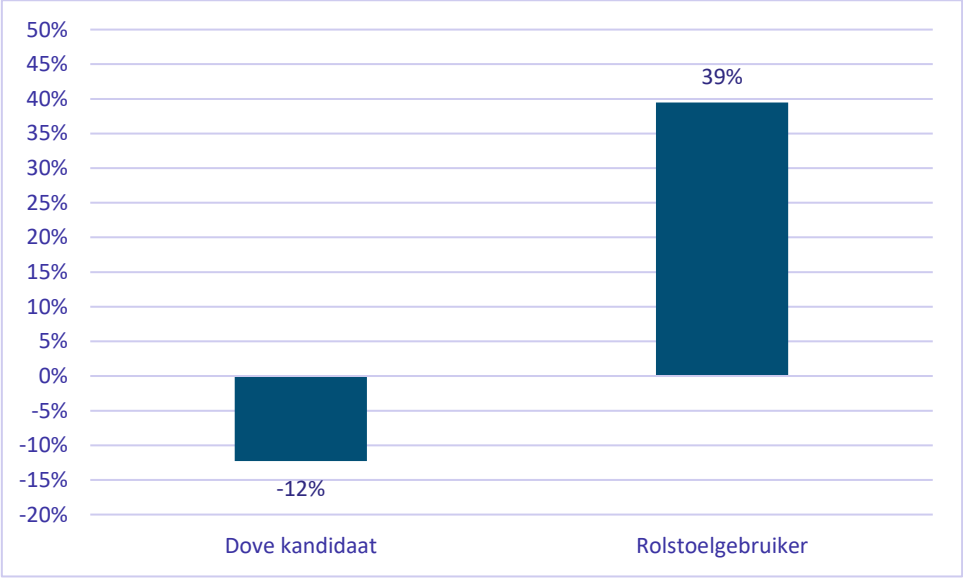
De discriminatie door makelaars op basis van handicap werd getest door middel van 200 gepaarde correspondentietesten: 108 testen met een rolstoelgebruiker als testprofiel en 92 testen met een dove kandidaat als testpersoon. Bij testen met rolstoelgebruikers testten we terug enkel panden gelegen op het gelijkvloers of in een gebouw waar volgens de omschrijving op Immoweb een lift aanwezig is. Wederom blijkt uit de bevindingen dat de discriminatie sterk afhangt van het type handicap. Terwijl rolstoelgebruikers significant worden gediscrimineerd door makelaars op de Gentse huurmarkt, ervaren dove kandidaten zelfs een licht voordeel. De uitnodigingskansen van dove kandidaten (48%) liggen randsignificant hoger ($p < 0,10$) dan deze van hun niet-dove tegenhangers (42%). Dit komt neer op een nettodiscriminatiegraad van -12% en een uitnodigingsratio van 1,16. Dove kandidaten worden verhoudingsgewijs dus 16% meer uitgenodigd dan niet-dove kandidaten door vastgoedmakelaars in Gent. De huursituatie voor rolstoelgebruikers is volledig anders. Hun uitnodigingskansen (25%) liggen significant lager ($p < 0,001$) dan deze van personen zonder een fysieke beperking (41%). Dat vertaalt zich in een hoge nettodiscriminatiegraad: in 39% van de huuradvertenties worden rolstoelgebruikers niet uitgenodigd, terwijl kandidaten zonder een handicap wel worden uitgenodigd. Voor rolstoelgebruikers bedraagt de uitnodigingsratio 0,61: verhoudingsgewijs hebben rolstoelgebruikers dus 39% minder kans om door een makelaars in Gent te worden uitgenodigd voor een plaatsbezoek.

Ook hier dient de discriminatie van rolstoelgebruikers te worden gekaderd binnen het bredere verhaal van redelijke aanpassingen. In 15 van de 92 huuradvertenties werd de persoon die in een rolstoel zit niet uitgenodigd voor een plaatsbezoek, terwijl de controlepersoon wel werd uitgenodigd. Bij negen van deze vijftien gevallen kreeg de rolstoelgebruiker geen enkele reactie van de makelaar, terwijl de controlepersoon wel werd uitgenodigd om de woning te bezoeken. Bij nog eens één huuradvertentie liet de makelaar aan de rolstoelgebruiker weten dat de woning reeds verhuurd is, terwijl de controlepersoon ongeveer twee uur later wel uitgenodigd werd om de woning te bezoeken. Bij een andere geval antwoordde de makelaar dat redelijke aanpassingen niet mogelijk zijn zonder praktische argumentatie. Bij nog eens drie gevallen oordeelde de makelaar dat de woning niet geschikt is voor rolstoelgebruikers zonder dieper in te gaan op de vraag van de kandidaat om de woning op eigen kosten toegankelijk te maken via redelijke aanpassingen. Deze drie makelaars haalden hiervoor praktische redenen aan (bv. geen lift, inkomhal is smal). Zonder de woning daadwerkelijk te bezoeken is het echter moeilijk om te bepalen in welke mate het effectief onmogelijk is om deze aanpassingen door te voeren. Tenslotte was er nog één makelaar die de rolstoelgebruiker vroeg om terug te bellen om wat meer info te krijgen. Ter herinnering, volgens het Gelijkekansendecreet mag een makelaar een kandidaat-huurder weigeren wegens een handicap, indien de makelaar kan aantonen dat er geen redelijke aanpassingen mogelijk zijn. Niet antwoorden op de vraag voor een bezichtiging of de vraag voor redelijke aanpassingen (de eerste elf gevallen) valt hier niet onder. De laatste viel gevallen vallen hier mogelijks wel onder, maar dat zou terug case per case en vaak ter plaatse moeten worden beoordeeld.

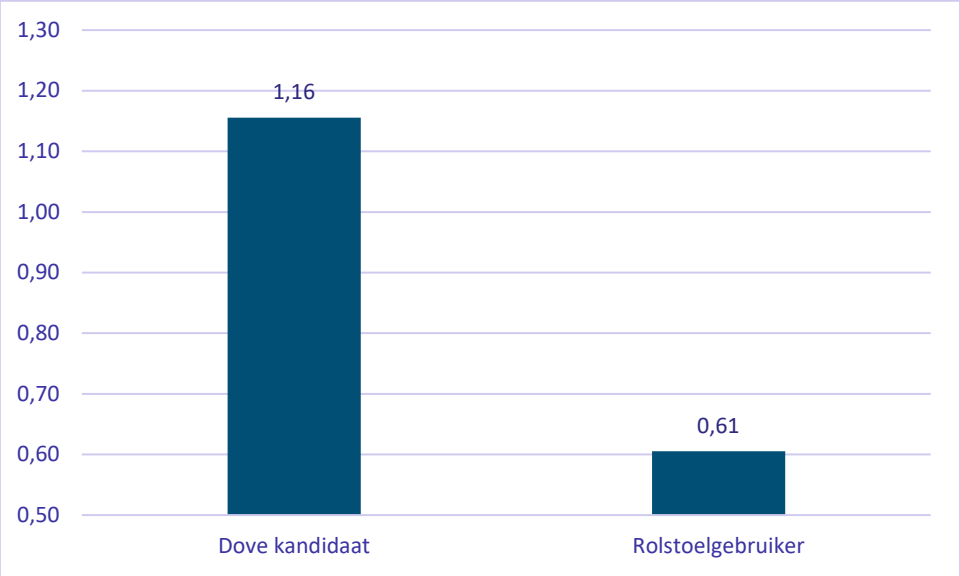
Figuur 3.2.10. Uitnodigingskansen voor discriminatie op basis van handicap door makelaars



Figuur 3.2.11. Nettodiscriminatiegraden voor discriminatie op basis van handicap door makelaars



Figuur 3.2.12. Uitnodigingsratio's voor discriminatie op basis van handicap door makelaars



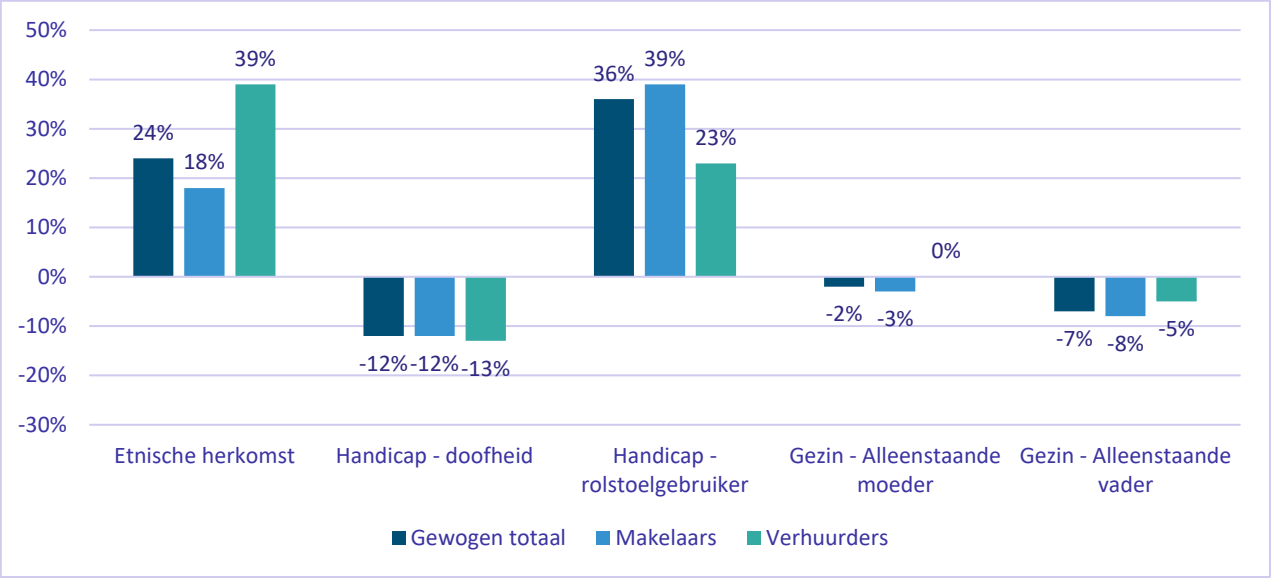
3.3. Geaggregeerde resultaten van de correspondentietesten op de volledige private huurwoningmarkt

Voor de verschillende discriminatiegronden kunnen we ook de resultaten van particuliere verhuurders en vastgoedmakelaars samennemen om zo een globaal beeld van de discriminatie op de Gentse huurwoningmarkt te schetsen. We dienen hiervoor de resultaten echter te wegen. Tijdens de dataverzameling werd iedere makelaar in een bepaalde testronde maar voor één pand getest, ook al had hij of zij meerdere huurwoningen op diezelfde dag in aanbieding. De redenen hiervoor waren om de overlast voor makelaars tot een minimum te beperken, alsook om eventuele detectie te voorkomen. Het gevolg is echter dat huuradvertenties aangeboden door vastgoedmakelaars ondervertegenwoordigd zijn in onze data van geteste advertenties, terwijl huuradvertenties aangeboden door particuliere verhuurders oververtegenwoordigd zijn. We dienen hiervoor door herweging te corrigeren om zo hun aandeel in lijn te brengen met hun werkelijke marktaandeel op de Gentse huurwoningmarkt. Tijdens de testperiode werd 70,8% van de Gentse huurwoningen op Immoweb aangeboden door vastgoedmakelaars en 29,2% door particuliere verhuurders.

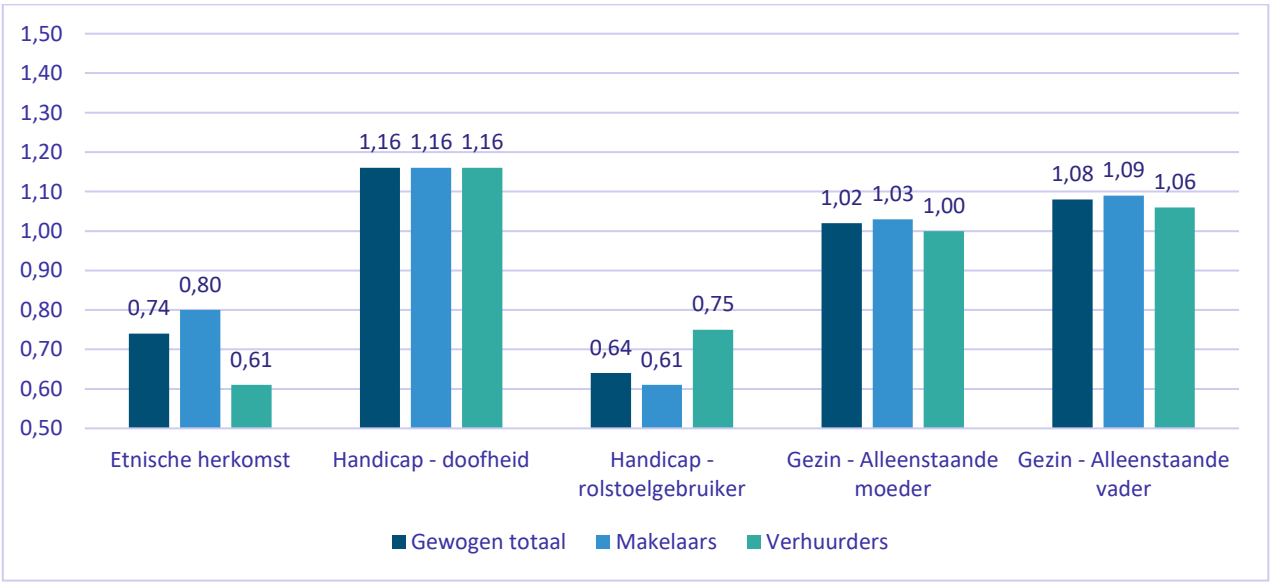
Figuren 3.3.1 en 3.3.2 tonen de nettodiscriminatiegraden per discriminatiegrond op de volledige private huurwoningmarkt, na deze weging voor de marktaandelen van makelaars en verhuurders in Gent.

- Etnische minderheden worden in 24% van de gevallen gediscrimineerd op de Gentse huurwoningmarkt, waarbij particuliere verhuurders significant meer ($p < 0,01$) discrimineren dan vastgoedmakelaars. Verhoudingsgewijs hebben kandidaten met een Turkse, Slovaakse of Ghanese naam 26% minder kans om te worden uitgenodigd voor een plaatsbezoek in Gent dan kandidaten met een Belgische naam.
- Dove kandidaten worden niet gediscrimineerd en ervaren zelfs een licht voordeel op de Gentse huurwoningmarkt. In 12% van de huuradvertenties worden zij wel uitgenodigd voor een plaatsbezoek, terwijl hun niet-dove tegenhanger niet. Hun kans op een plaatsbezoek is verhoudingsgewijs 16% groter. De resultaten verschillen hier niet significant tussen makelaars en particuliere verhuurders.
- Rolstoelgebruikers hebben het zwaarst te verduren op de Gentse huurmarkt. Zij worden in 36% van de gevallen gediscrimineerd. Verhoudingsgewijs hebben rolstoelgebruikers 36% minder kans op het krijgen van een plaatsbezoek dan kandidaten zonder een fysieke beperking. Opmerkelijk is dat vastgoedmakelaars strenger voor rolstoelgebruikers zijn dan particuliere verhuurders.
- Alleenstaande moeders met twee kinderen worden in Gent niet gediscrimineerd tijdens de eerste fase van het verhuurproces, noch door makelaars, noch door particuliere verhuurders.
- Ook alleenstaande vaders met twee kinderen worden niet gediscrimineerd. Ze ervaren zelfs een licht, maar significant voordeel ($p < 0,05$), voornamelijk gedreven door hun hogere uitnodigingskansen door vastgoedmakelaars. Alleenstaande vaders met twee kinderen worden in 7% van de huuradvertenties wel uitgenodigd voor een plaatsbezoek terwijl koppels met twee kinderen niet worden uitgenodigd. Verhoudingsgewijs hebben ze 8% meer kans op een plaatsbezoek.

Figuur 3.3.1. Nettodiscriminatiegraden per discriminatiegrond op de volledige private huurwoningmarkt



Figuur 3.3.2. Uitnodigingsratio's per discriminatiegrond op de volledige private huurwoningmarkt



3.4. Individuele resultaten van de correspondentietesten bij makelaars

Niet alle makelaars discrimineren echter in dezelfde mate. Sommige makelaars discrimineren consequent, terwijl anderen nooit of alleen sporadisch discrimineren. Het is methodologisch uitdagend om op het niveau van een individuele makelaar hierover betrouwbare uitspraken te doen omdat men meerdere correspondentietesten nodig heeft om een toevallig ongelijke behandeling te kunnen onderscheiden van een significant patroon van discriminatie. Uit een voorgaande methodologische simulatie blijkt dat we met minimaal tien gepaarde correspondentietesten per makelaar betrouwbare uitspraken kunnen doen op het individuele niveau van een makelaar.[18] Dit aantal is echter afhankelijk van drie factoren: 1) Hoe consequent discrimineert de makelaar? (hoe consequenter, hoe minder testen er nodig zijn per makelaar); 2) Hoe hoog is de non-respons waarbij geen enkele kandidaat wordt uitgenodigd voor een plaatsbezoek? (hoe hoger de non-respons, hoe meer testen er nodig zijn per makelaar); en 3) Met hoeveel zekerheid wil men een uitspraak doen over het discriminerende gedrag van een makelaar? (hoe meer zekerheid, hoe meer testen er nodig zijn per makelaar).

Deze laatste factor kan ook statistisch worden vertaald in het significantieniveau, uitgedrukt als de McNemar mid p-waarde bij kleine gepaarde steekproeven.[19] Hoe kleiner de p-waarde, hoe sterker het statistische bewijs dat een makelaar consequent discrimineert. In de statistiek worden p-waarden kleiner dan 0,01 als zeer significant beschouwd, kleiner dan 0,05 als significant en kleiner dan 0,10 als randsignificant. Rekening houdend met de kleine steekproefomvang per makelaar en het feit dat we tweezijdig (en niet éénzijdig) testen beschouwen we al deze significantieniveaus als een sterk bewijs dat een makelaar consequent discrimineert. McNemar mid p-waarden van 0,10 tot en met 0,25 beschouwen we als een bewijs dat de makelaar slechts af en toe discrimineert, maar niet consequent.

Tabel 3.4.1 toont het aantal gepaarde correspondentietesten die we in deze studie hebben kunnen uitvoeren per vastgoedmakelaar. Het gaat hier om alle testen bij makelaars op basis van zowel etnische herkomst, handicap als gezinssamenstelling. In totaal voerden we 1225 correspondentietesten uit bij 209 vastgoedmakelaars. Bij 48 makelaars konden we zelfs 10 of meer testen uitvoeren. Voor iedere individuele vastgoedmakelaar kunnen we een nettodiscriminatiegraad berekenen met een bijbehorende McNemar mid p-waarden. Hoe kleiner deze p-waarden, hoe groter de statistische evidentie dat deze makelaar discrimineert.

Van de 209 geteste makelaars vonden we bij één makelaar een statistisch patroon van consequente discriminatie ($p < 0,05$) en bij 16 makelaars een patroon waaruit minstens sporadische discriminatie blijkt ($0,10 \leq p \leq 0,25$). Bij acht van deze makelaars waren minder dan 10 testen voldoende om deze statistische patronen te kunnen vaststellen. Deze 17 vastgoedmakelaars bleken voornamelijk op basis van etnische herkomst te discrimineren. Zonder deze 17 makelaars zou de ongewogen nettodiscriminatiegraad op geaggregeerd niveau voor etniciteit dalen van 16% ($p < 0,001$) naar 6% (randsignificant met $p < 0,10$). Deze kleine groep van makelaars is met andere woorden verantwoordelijk voor het grootste deel van de gevonden (etnische) discriminatie op de Gentse huurwoningmarkt. Opmerkelijk is dat van deze 17 makelaars er acht uit de groep van 'behandelde makelaars' komen, waarvan er nog eens vijf in Gent zijn gevestigd. Deze acht makelaars werden dus reeds proactief getest

[18] Verhaeghe, P.P. & Van der Bracht, K. (2020). How many correspondence tests are enough to detect discrimination among single agents? A longitudinal study on the Belgian real estate market. *GLO Discussion Paper, 678,* Global Labor Organization (GLO), Essen.

[19] Lancaster, H. (1961). Significance tests in discrete distributions. *Journal of the American Statistical Association*, 56, 223-234.
Fagerland, M., Lydersen, S., Laake, P. (2013). The McNemar test for binary matched-pairs data: mid-p and asymptotic are better than exact conditional. *BMC Medical Research Methodology,* 13, 1-8.

in 2016-2017 en werden ook al uitgebreid geïnformeerd door het Gentse stadsbestuur over de antidiscriminatie wetgeving. De sensibilisering stuit bij deze groep van hardleerse makelaars dus duidelijk op haar limieten.

Vanuit puur statistisch oogpunt zou men bovenstaande p-waarden zelfs kunnen beschouwen als de juridische bewijssterkte voor een vermoeden van discriminatie. We bevelen dan ook aan dat deze 17 makelaars juridisch verder worden opgevolgd, met een prioriteit voor de acht makelaars die reeds proactief getest en gesensibiliseerd zijn geweest in 2016-2017. Hieraan moet meteen worden toegevoegd dat het uiteindelijk aan de rechter is om in een procedure de verschillende elementen in een juridisch dossier af te wegen. De praktijktesten zijn hierbij slechts één mogelijk element. Er zijn ook andere bewijselementen mogelijk. Het is ook belangrijk op te merken dat door het juridische principe van de verdeling van de bewijslast in discriminatiezaken er slechts voldoende bewijs nodig is om het bestaan van discriminatie te doen vermoeden en niet om deze onomstotelijk te bewijzen.[20] De rechterlijke beoordeling vormt hierbij een kwaliteitswaarborg: zij beoordeelt of de bewijsstukken, rekening houdend met deze maatstaf, voldoende overtuigend zijn.

Tabel 3.4.1. Aantal uitgevoerde correspondentietesten per makelaar

Aantal keer getest	Aantal makelaars	Aantal testen
1	37	37
2	19	38
3	20	60
4	18	72
5	15	75
6	17	102
7	16	112
8	9	72
9	10	90
10	9	90
11	8	88
12	14	168
13	17	221
Totaal	**209**	**1225**

Ten slotte dient er te worden opgemerkt dat we ‘slechts’ bij 17 makelaars een significant patroon van discriminatie vonden, en dus bij 192 van de 209 geteste makelaars geen significant patroon van discriminatie konden vaststellen op het individuele niveau van de makelaar. Deze 192 makelaars kunnen we verder opsplitsen in twee grote groepen. 1) Van deze 192 makelaars konden we 153 makelaars minder dan tienmaal testen, waardoor het aantal testen per makelaar in principe te weinig is om discriminatie statistisch te kunnen vaststellen. Over hen kunnen we dus geen betrouwbare uitspraken doen met betrekking tot hun al dan niet discriminerende gedrag. 2) Een tweede groep van 39 makelaars konden we minstens tien keer testen en vertoonde geen enkel

[20] Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P., Hubeau, B. (2017*). Een Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt. De mogelijke rol van zelfreguliering.* Leuven: Steunpunt Wonen.

statistisch patroon van discriminatie. Zij selecteren dus hun huurkandidaten op een professionele manier. Onder hen bevinden zich veel Gentse en/of 'behandelde' makelaars.

3.5. Resultaten van de mystery calls

Aanvullend op de correspondentietesten werden er ook mystery calls uitgevoerd bij de makelaars actief op de Gentse huurwoningmarkt. Bij de mystery calls werden de makelaars opgebeld door een fictieve eigenaar die zich voordeed als een potentiële klant en bij het verkennende gesprek terloops vraagt om zijn/haar woning niet te verhuren aan etnische minderheden. Wanneer de makelaar hierop ingaat, dan toont dit de bereidheid van de makelaar aan om te discrimineren. In het ideale geval zouden we alle 209 makelaars die we met correspondentietesten hebben getest ook kunnen testen via een mystery call. In de praktijk was dat echter niet mogelijk, omdat een groot deel van de makelaars slechts heel sporadisch actief was op de Gentse vastgoedmarkt. Het zou heel vreemd zijn moest we bijvoorbeeld een makelaar uit Nevele, Deinze of Brugge opbellen met de vraag om een pand in Gent te verhuren. Daarom hebben we de mystery calls beperkt tot de Gentse makelaars enerzijds en de niet-Gentse makelaars die we minstens vijf keer met correspondentietesten hebben kunnen testen anderzijds. Helaas konden ook niet alle geselecteerde makelaars telefonisch worden bereikt. Dit bracht de uiteindelijk gerealiseerde steekproef op 91 vastgoedmakelaars met 67 mystery calls bij Gentse makelaars en 24 mystery calls bij niet-Gentse makelaars.

Van de 91 geteste makelaars was er slechts één makelaar dat expliciet positief antwoordde op de discriminerende vraag. Dit is opvallend minder dan bij soortgelijke mystery calls die in het verleden bij vastgoedmakelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn uitgevoerd.[21] De evaluatiestudie uit 2020 toonde reeds aan dat er onder de vastgoedmakelaars in Gent meer bewustzijn is ontstaan dat het niet langer kan om in te gaan op discriminerende vragen van klanten.[22]

Daarnaast waren er van de 91 makelaars 40 die niet wilden discrimineren, waarvan 23 die dit expliciet weigerden. In lijn met vorig onderzoek antwoordden deze makelaars vaak dat ze wel streng gingen selecteren op basis van andere criteria (bv. hoogte van het inkomen, het arbeidscontract, informeren bij vorige verhuurder of de werkgever, taalvaardigheid, netheid/voorkomen) en/of dat ze enkel een lijst met kandidaten gingen opstellen waaruit de eigenaar als klant uiteindelijk de finale keuze kan maken. In dat laatste geval ligt de eindbeslissing volledig bij de eigenaar. Heel vaak wordt hierbij de nadruk gelegd op de idee dat de eigenaar het laatste woord heeft. De verantwoordelijkheid wordt als het ware 'verschoven'. Op deze manier discrimineren de makelaars niet rechtstreeks, maar faciliteren ze wel de discriminatie door de klant.

Nog eens 35 makelaars ontweken de discriminerende vraag. Ze antwoordden ofwel dat ze dit met hun baas moesten bespreken (in het geval dat we een secretaresse of kantoormedewerker aan de lijn kregen) of stelden voor dat we fysiek bij het kantoor langskomen om dit verder te bespreken. In dat laatste geval weten we niet of

[21] Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). *Discrimibrux 2017 - Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.* Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
Verhaeghe, P.P., Mastari, L. (2018). *Mystery shopping bij makelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
[22] Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de woningmarkt in Gent structureel gedaald?* Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

de makelaar bereid is om te discrimineren. Men kan vragen om dit face-to-face te bespreken om bv. de potentiële klant te overtuigen om niet te discrimineren, maar ook om net wel 'achter gesloten deuren' in te gaan op de discriminerende vraag op het moment dat de klant beslist om met de makelaar in zee te gaan.

Ten slotte waren er ook nog 15 makelaars die we wel konden bereiken, maar die antwoordden dat ze geen interesse hadden in verhuur in Gent. Bij hen konden we bijgevolg ook niet de discriminerende vraag stellen. Dit waren voornamelijk makelaars die buiten Gent waren gevestigd.

Hoewel er dus slechts één makelaar expliciet inging op de discrimineerde vraag, waren dus maar 23 die dit meteen categoriek weigerden. Veel geteste makelaars bleven met andere woorden op de vlakte. Sommigen wilden dit verder face-to-face bespreken of antwoordden dat de klant sowieso het laatste woord heeft, terwijl anderen een zeer strikte selectie voorstelden op basis van zowel objectieve als subjectieve criteria. Bij deze laatste vorm treedt de makelaar duidelijk op als filter van moraliteit, wat discriminatie verder in de hand werkt. De harde focus op sociale klasse (zoals inkomenshoogte en arbeidscontract), maar ook op subjectieve criteria (zoals voorkomen en netheid) is een vorm van institutionele discriminatie, waarbij de discriminatie niet meer enkel vanuit de makelaar zelf komt maar wordt gekanaliseerd door barrières die eigen zijn aan het makelaarschap.

4. Conclusies en beleidsaanbevelingen

Sinds 2015 voert Stad Gent een doorgedreven beleid tegen discriminatie op de woningmarkt. Deze 'Gentse aanpak' bestond uit een combinatie van training, dialoog en academische, sensibiliserende en juridische praktijktesten onder wetenschappelijke begeleiding. De stad focuste hierbij voornamelijk op de groep van vastgoedmakelaars. Uit de evaluatiestudie van 2020 bleek dat deze Gentse aanpak effectief was in de strijd tegen etnische discriminatie. De etnische discriminatie bleek duurzaam te zijn gedaald bij vastgoedmakelaars, met zelfs een positief *spill-over* effect naar particuliere verhuurders. Tegelijkertijd waren er ook indicaties dat er nog steeds werd gediscrimineerd, voornamelijk door nieuwe vastgoedmakelaars die nog niet werden 'behandeld' door het Gentse antidiscriminatiebeleid. Onze aanbeveling was dan ook om de (juridische) praktijktesten te herhalen in Gent en uit te breiden met mystery calls. Deze studie vormt het academische luik van deze nieuwe reeks praktijktesten en mystery calls. Tussen juni 2022 en maart 2023 voerde LEVL vzw onder wetenschappelijke begeleiding van Prof. Pieter-Paul Verhaeghe van de Vrije Universiteit Brussel in totaal 1438 gepaarde correspondentietesten uit bij particuliere verhuurders en 1225 correspondentietesten en 91 mystery calls bij vastgoedmakelaars. Er werd getest op drie discriminatiegronden: etnische herkomst, handicap en gezinssamenstelling. Deze testen hadden twee doelstellingen. Enerzijds waren ze bedoeld om de vinger verder aan de pols te houden en op geaggregeerd niveau rond discriminatie te sensibiliseren bij makelaars en verhuurders. Anderzijds zullen de testen ook als juridische bewijsmateriaal worden gebruikt om – indien nodig – gerechtelijke stappen te ondernemen tegen individuele makelaars met rechtspersoonlijkheid die hardleers discrimineren.

Uit de correspondentietesten bleek dat **etnische minderheden** nog steeds structureel worden gediscrimineerd op de Gentse huurwoningmarkt. Kandidaten met een Turkse, Slovaakse of Ghanese naam werden in 24% van de huuradvertenties niet uitgenodigd voor een plaatsbezoek terwijl kandidaten met een Belgische naam wel werden uitgenodigd. Net zoals in voorgaand onderzoek discrimineerden particuliere verhuurders hierbij significant meer dan vastgoedmakelaars, met gewogen nettodiscriminatiegraden van respectievelijk 39% en 18%. Bij beide type aanbieders evolueert de mate van discriminatie echter niet langer in gunstige richting. Bij particuliere verhuurders stellen we vast dat het positieve *spill-over* effect is uitgewerkt en dat de etnische discriminatie terug is gestegen naar het niveau van acht jaar geleden. Bij vastgoedmakelaars zien we dat het niveau van discriminatie nog steeds lager is dan begin 2015, maar dat de daling is gestopt. Meer zelfs, de etnische discriminatie begint zelfs terug licht te stijgen.

Er zijn evenwel ook twee positieve elementen. Ten eerste discrimineren Gentse en 'behandelde' makelaars significant minder op basis van etnische herkomst dan niet-Gentse en 'onbehandelde' makelaars. Ten tweede tonen de mystery calls aan dat er nog zeer weinig makelaars expliciet telefonisch ingaan op een discriminerende vraag van potentiële klanten. Dit zijn indicaties dat de 'Gentse aanpak' weldegelijk haar vruchten afwerpt, maar ook dat haar effect afneemt met de tijd. De mystery calls wijzen trouwens op een meer institutionele vorm van uitsluiting op basis van sociale klasse.

Uit de analyses op het niveau van individuele makelaars blijkt verder dat een kleine groep van 17 makelaarskantoren verantwoordelijk is voor het grootste deel van de gevonden (etnische) discriminatie op de Gentse huurwoningmarkt. Dit gaat om makelaars die sporadisch en soms zelfs consequent discrimineren. Opmerkelijk is dat van deze 17 makelaars er acht uit de groep van 'behandelde makelaars' komen, waarvan er nog eens vijf in Gent zijn gevestigd. Deze acht makelaars werden dus reeds proactief getest in 2016-2017 en werden ook al uitgebreid geïnformeerd door het Gentse stadsbestuur over de antidiscriminatie wetgeving. De sensibiliserende dimensie van de 'Gentse aanpak' werkt dus voor de meeste makelaars, maar stuit bij deze groep van hardleerse makelaars duidelijk op haar limieten. Hier bevelen we aan dat deze 17 makelaarskantoren juridisch

worden opgevolgd met een prioriteit op de acht reeds behandelde makelaars. Tegelijkertijd zijn er ook 39 makelaars die hun job professioneel uitvoeren en niet discrimineren. Daarnaast kunnen we van een grote groep makelaars geen betrouwbare uitspraken op individueel niveau doen, omdat we hen te weinig hebben kunnen testen doorheen de testperiode. Van deze makelaars weten we dus niet in welke mate ze discrimineren.

Ten slotte valt het op dat het aantal makelaars actief op de Gentse huurwoningmarkt sterk is toegenomen de afgelopen jaren: van 86 makelaars in de studies uit 2016-2017 naar 209 makelaars in deze studie uit 2022-2023. Er zijn dus veel nieuwe spelers bijgekomen. Hoewel ze allen verplicht een makelaarsopleiding hebben doorlopen, waarin ze ook de antidiscriminatiewetgeving zouden moeten zien, zijn deze nieuwe spelers nog niet gesensibiliseerd geweest door het Gentse stadsbestuur. Naast het handhavende luik bij de 17 hardleers discriminerende makelaars, bevelen we bijgevolg aan Stad Gent haar sensibiliserende maatregelen van vorming en dialoog verderzet.

Met betrekking tot **handicap** tonen de resultaten dat het heel belangrijk is om een onderscheid te maken op basis van het type beperking. Dove kandidaten worden niet gediscrimineerd en ervaren zelfs een licht voordeel op de Gentse huurwoningmarkt. In 12% van de huuradvertenties werden zij wel uitgenodigd voor een plaatsbezoek, terwijl hun niet-dove tegenhanger niet werden uitgenodigd. De resultaten verschillen hier niet significant tussen makelaars en particuliere verhuurders. Rolstoelgebruikers hebben dan weer het zwaarst te verduren op de Gentse huurmarkt. Zij worden in 36% van de gevallen niet uitgenodigd voor een plaatsbezoek, terwijl de kandidaten zonder beperking wel worden uitgenodigd. We stellen vast dat men valt over de vraag om op eigen kosten (dus op kosten van de huurder) redelijke aanpassingen aan te brengen. Opmerkelijk is dat vastgoedmakelaars hierbij strenger voor rolstoelgebruikers zijn dan particuliere verhuurders. Zolang deze aanpassingen ‘redelijk’ zijn, mag men in principe deze vraag niet weigeren. Het blijft echter voor discussie vatbaar welke aanpassingen redelijk zijn en welke niet. We bevelen daarom aan dat er samen met de vertegenwoordigers van personen met een handicap, makelaars en eigenaars wordt gewerkt aan een duidelijke handleiding over ‘redelijke aanpassingen op de huurwoningmarkt’. Hoewel er zeker reeds degelijke brochures hierover bestaan, bevatten deze te weinig concrete handvaten en voorbeelden om in de praktijk een verschil te maken.

De correspondentietesten tonen ten slotte geen discriminatie aan van **alleenstaande ouders** tijdens de eerste fase van het verhuurproces. Alleenstaande moeders met twee kinderen worden in Gent niet gediscrimineerd, noch door makelaars, noch door particuliere verhuurders. Ook alleenstaande vaders met twee kinderen worden niet gediscrimineerd. Ze ervaren zelfs een klein voordeel, voornamelijk gedreven door hun hogere uitnodigingskansen door vastgoedmakelaars. Deze bevinding neemt niet weg dat het voor veel alleenstaande ouders moeilijk is om een betaalbare woning te vinden in Gent. Slechts één in plaats van twee inkomens hebben, maakt weldegelijk voor veel gezinnen een groot verschil. Dit is evenwel vooral een kwestie van (on)betaalbaar wonen en inkomensongelijkheid, en niet van discriminatie.

Deze studie kent echter ook een aantal **belangrijke limitaties**. Ten eerste konden we geen onderscheid maken tussen bewuste en onbewuste discriminatie bij makelaars en verhuurders. Onbewuste discriminatie is het proces waarbij men quasi-automatisch mensen gaat indelen in een in- en outgroup, waarbij de leden van de outgroup (hier etnische minderheden, alleenstaande ouders of personen met een handicap) worden geassocieerd met negatieve kenmerken. Vervolgens gaat men ook onbewust naar deze negatieve categorisaties handelen en de leden van de outgroup nadelig behandelen. Toegepast op de woningmarkt betekent dit dat sommige makelaars en verhuurders misschien niet de intentie hebben om te discrimineren, maar dat in de praktijk toch doen. Bij makelaars kan onbewuste discriminatie verklaren waarom ze weigeren om te discrimineren (gemeten via mystery calls), maar het nadien wel doen (gemeten via correspondentietesten). Ten tweede hebben we met de correspondentietesten enkel de eerste fase van het verhuurproces kunnen testen op het voorkomen van

discriminatie. We kunnen niet uitsluiten dat de discriminatie gedeeltelijk is verschoven naar de latere fases. Etnische minderheden, personen met een handicap of alleenstaande ouders zouden bijgevolg vooral tijdens en na het plaatsbezoek kunnen worden gediscrimineerd.

Op basis van deze bevindingen, kunnen we volgende **beleidsaanbevelingen** doen:

- Een kleine groep van 17 vastgoedkantoren is aantoonbaar verantwoordelijk voor de meeste huurdiscriminatie in Gent. We stellen voor dat de testen van dit project door LEVL vzw als juridisch bewijsmateriaal worden gebruikt om deze makelaars gerechtelijk op te volgen. We zien hierbij drie juridische opties.
    - LEVL vzw kan tegen deze 17 makelaars klacht indienen bij het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV). Het BIV zal deze dossiers vervolgens voor haar interne tuchtkamer brengen in het kader van een tuchtrechtelijke procedure, wat kan leiden tot een waarschuwing, een berisping en tijdelijke schorsing of zelfs het definitief intrekken van de vergunning van de makelaar in kwestie. Deze procedure is kosteloos voor de melder.
    - Er kan ook klacht worden ingediend bij het pas opgerichte Vlaams Mensenrechten Instituut (VMRI). Dit instituut is bevoegd voor inbreuken op de discriminatiewetgeving op de huurwoningmarkt in Vlaanderen. Na de eerstelijnsbijstand zal het VMRI een bemiddeling opstarten tussen de betrokken partijen (de bewuste makelaar en LEVL vzw als belangenbehartiger van de slachtoffers). Het VMRI neemt hierbij een neutrale rol op. Als bemiddeling niet tot een resultaat leidt, dan kan het VMRI de klacht met het volledige juridische dossier aan haar geschillenkamer bezorgen. De geschillenkamer buigt zich vervolgens over de klacht en zal een niet-bindend oordeel met aanbevelingen uitspreken. Dit oordeel is echter niet bindend, noch tuchtrechtelijke, noch burgerrechtelijke, noch strafrechtelijke. Ook deze procedure is kosteloos voor de melder.
    - LEVL vzw kan ten slotte ook een burgerrechtelijke procedure aanspannen bij de rechtbank. Deze procedure kost evenwel tijd en geld, en we bevelen deze optie dan ook enkel aan bij de zwaarste dossiers van discriminatie. Om de juridische kosten te delen kan LEVL vzw hiervoor in een brede coalitie samenwerken met andere belangengroepen (zoals GRIP vzw, Ella vzw, Kif Kif vzw, Hand in Hand vzw en de Huurdersbond).

  Deze drie juridische opties kunnen ook worden gecombineerd. De juridische strategie kan ook verschillend zijn per makelaar, naargelang de specifieke elementen in het dossier. De strategie wordt het best samen met juristen in de nabije toekomst verder verfijnd.

- Gezien de omvangrijke groep van nieuwe spelers op de Gentse verhuurmarkt, bevelen we ook aan dat er wordt verdergezet op sensibilisering in de vorm van training en coaching van makelaars. Voor de bestaande makelaars kan hiervoor worden samengewerkt met het CIB (de belangenvereniging van makelaars) en het Fonds 323 (het waarborg- en sociaal fonds voor de vastgoedsector). Voor de toekomstige makelaars in spe kan worden samengewerkt met de opleidingen makelaardij aan de hogescholen in Vlaanderen (bv. Hogeschool Gent). De training kan gericht zijn op zowel het omgaan met discriminerende vragen van klanten als op de vaak onbewuste *biases* die men heeft ten opzichte van

bepaalde groepen in de samenleving.[23] Aangezien de etnische discriminatie hoger is bij particuliere verhuurders dan bij vastgoedmakelaars, bevelen we ook aan dat de sensibiliseringsmaatregelen zeker worden uitgebreid naar de eigenaars als doelgroep. In het verleden kon men voor training beroep doen op de expertise van Unia. Doordat Vlaanderen echter uit Unia is gestapt, lukt dit helaas niet langer. Eén van de decretale opdrachten van het nieuw opgerichte VMRI is echter om breed te informeren en sensibiliseren over mensenrechten en antidiscriminatie. Voor de sensibilisering van makelaars en verhuurders zal wellicht dan ook samengewerkt kunnen worden met het VMRI.

- Bij makelaars en eigenaars bestaan er veel onduidelijkheden over wat het juridische concept van 'redelijke aanpassingen' betekent in het domein van de huisvesting. De indicatoren die minstens in overweging moeten worden genomen bij de beoordeling van de redelijkheid worden opgesomd in het protocol betreffende het begrip redelijke aanpassingen van 19 juli 2007. Deze indicatoren hebben betrekking op de financiële impact, organisatorische impact, gebruiksfrequentie en -duur, impact op levenskwaliteit van de gebruiker, impact op de omgeving en andere gebruikers, ontbreken van gelijkwaardige alternatieven, en verzuim van voor de hand liggende of wettelijke normen. Deze indicatoren blijven evenwel vrij abstract en de sector heeft nood aan een meer toegepaste vertaalslag. Het zou goed zijn moesten de stakeholders (bv. de VFG, CIB en het VMRI) samenwerken rond een informatiebrochure of -workshop waarin deze indicatoren van redelijke aanpassing praktisch worden toegepast (met bv. voorbeelden van wat redelijk en wat onredelijk is). Dat zou personen met een handicap, makelaars en eigenaars meer houvast geven in deze moeilijke afweging.

- Naast een gebrek aan kennis over wat een redelijke aanpassing inhoudt, bestaat er ook een zekere onwil bij een deel van de eigenaars om deze redelijke aanpassingen toe te laten. De overheid zou ook hierrond kunnen sensibiliseren. Een vaak aangehaald argument om eigenaars te overtuigen, is dat veel redelijke aanpassingen voor personen met een handicap ook oudere huurders ten goede komen (bv. het verbreden van de deuren of het verlagen van schakelaars). Tegen de achtergrond van de vergrijzing en de wens van veel ouderen om zo lang mogelijk 'thuis' te kunnen wonen, betekenen veel redelijke aanpassingen eigenlijk een investering in de woning met een groter verhuringspotentieel in de toekomst. Dit sluit goed aan bij het GOLLD-paradigma van Stad Gent, het Gents Ontwerpen LevensLoopbestendig Design.

- Een tekort aan betaalbare woningen op de woningmarkt in Vlaanderen zorgt ervoor dat verhuurders en vastgoedmakelaars kieskeuriger en strenger kunnen zijn ten opzichte van kandidaat-huurders. Het aanbod is voornamelijk te beperkt in de goedkopere segmenten van de private huurmarkt (met twee of meerdere slaapkamers), waar discriminatie en sociale uitsluiting vaak hand in hand gaan. Om op deze problematiek een antwoord te bieden, kan de Stad Gent in de toekomst verder werk maken van een voldoende groot betaalbaar huuraanbod voor de Gentenaren met een beperkt inkomen en voor alleenstaande ouders. De stad kan dit realiseren door een uitbreiding van het sociaal huuraanbod: de bouw van extra sociale huurwoningen, renovatie van het bestaand sociaal huurpatrimonium, inzet van het sociaal beheersrecht, een actief leegstandsbeheer, promotie van sociale verhuurkantoren, enzovoort. Daarnaast kan de stad een stimulerend beleid voeren op de private huurmarkt, via incentives en

[23] Voor een evidence-based opleiding om makelaars te leren omgaan met discriminerende vragen van klanten, zie: Ghekiere, A., D'hondt, F., Derous, E., Schelfhout, S., Verhaeghe, P.P. (2023). Reducing Ethnic Discrimination in Rental Applications: The Development of a Training Intervention. *Housing Studies*, 40, https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2170989

ondersteuning van de aanbod- en/of de vraagzijde. Het marktmechanisme blijkt zeker voor de laagste inkomensgroepen niet voor (voldoende grote) kwaliteitsvolle woningen tegen een betaalbare prijs te zorgen. Kortweg dient een kloof overbrugd te worden tussen wat voor sommige private huurders betaalbaar is en het rendement dat een verhuurder beoogt. Ook instrumenten die verhuurrisico's (bv. wanbetaling, huurschade) ondervangen, kunnen ertoe bijdragen dat de bereidheid toeneemt om aan lagere inkomensgroepen te verhuren. Voor concrete aanbevelingen verwijzen hier naar eerdere studies[24], adviezen van de Vlaamse Woonraad[25] en een recent inspiratieboek van het Departement Kanselarij & Bestuur en het agentschap Wonen-Vlaanderen.[26]

[24] Bv. Winters, S. (2016). *Een nieuwe rol voor de private huur. Deel 4: Van vaststellingen naar beleidskeuzes*. Leuven: Steunpunt Wonen.
Hubeau, B., Vermeir, D. (2015). Een evaluatie van het woninghuurrecht. Deel II. Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie. Leuven: Steunpunt Wonen.
[25] Vlaamse Woonraad (2015). *Aanbodbeleid op de private huurmarkt. Bevraging van actoren en voorstellen van de Vlaamse Woonraad.* Brussel: Vlaamse Woonraad.
[26] Departement Kanselarij en Bestuur & Agentschap Wonen-Vlaanderen (2019). *Stappen naar een betaalbaar en kwaliteitsvol huuraanbod in Vlaanderen. Inspiratieboek voor lokale besturen*. Brussel: Agentschap Wonen-Vlaanderen.

Dankwoord

Graag willen we volgende personen van LEVL vzw bedanken voor hun hulp bij de dataverzameling: Nele Spaas, Beyza Tuncer, Karine Xian en Birte Vandaele.

Referenties

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

Departement Kanselarij en Bestuur & Agentschap Wonen-Vlaanderen (2019). *Stappen naar een betaalbaar en kwaliteitsvol huuraanbod in Vlaanderen. Inspiratieboek voor lokale besturen.* Brussel: Agentschap Wonen-Vlaanderen.

Fagerland, M., Lydersen, S., Laake, P. (2013). The McNemar test for binary matched-pairs data: mid-p and asymptotic are better than exact conditional. *BMC Medical Research Methodology*, 13, 1-8.

Ghekiere, A., Lippens, L., Baert, S., Verhaeghe, P.P. (2023). Ethnic discrimination on paper: Uncovering realtors' willingness to discriminate with mystery mails. *Journal of Applied Economic Letters.* 30, 9, 1235-1238.

Heckman, J., Siegelman, P. (1993), 'The Urban Institute audit studies: Their methods and findings', in: M. Fix, R.J. Struyk (eds.), *Clear and Convincing Evidence: Measurement of Discrimination in America* (p.187-258), Urban Institute Press, Washington DC.

Hubeau, B., Vermeir, D. (2015). *Een evaluatie van het woninghuurrecht. Deel II. Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie.* Leuven: Steunpunt Wonen.

Lancaster, H. (1961). Significance tests in discrete distributions. *Journal of the American Statistical Association*, 56, 223-234.

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

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

Tajfel, H., Turner, J.C., Austin, W.G., Worchel, S. (1979). *An integrative theory of intergroup conflict. Organizational identity: A reader*, 56, 65.

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.

Van der Bracht, K., Verhaeghe, P.P. Can racism be reduced by inducing compliance? Field experiments of discrimination and the Hawthorne effect. *Working paper.*

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

Verhaeghe, P.P. (2017). *Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de proactieve fase.* Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

Verhaeghe, P.P. (2018). *Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de reactieve fase.* Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). *Discrimibrux 2017 - 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 woningmarkt in Gent structureel gedaald?* Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe, P.P., Mastari, L. (2018). *Mystery shopping bij makelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. 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. (2020). How many correspondence tests are enough to detect discrimination among single agents? A longitudinal study on the Belgian real estate market. *GLO Discussion Paper*, 678, Global Labor Organization (GLO), Essen.

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*, 1-19.

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.

Vlaamse Woonraad (2015). *Aanbodbeleid op de private huurmarkt. Bevraging van actoren en voorstellen van de Vlaamse Woonraad.* Brussel: Vlaamse Woonraad.

Winters, S. (2016). *Een nieuwe rol voor de private huur. Deel 4: Van vaststellingen naar beleidskeuzes*. Leuven: Steunpunt Wonen.