

# Discriminatie op de huurwoningmarkt van Sint-Niklaas

---

26 SEPTEMBER 2023

Beyza Elif Dincer  
Pieter-Paul Verhaeghe

Vakgroep Sociologie - Vrije Universiteit Brussel



**LEVL**

---

# 1. Introductie

In opdracht van de stad Sint-Niklaas heeft LEVL vzw, met wetenschappelijke ondersteuning van de VUB, onderzocht in welke mate huurkandidaten gediscrimineerd worden op de huurwoningmarkt van Sint-Niklaas. Discriminatie wordt hier gedefinieerd als de ongelijke en nadelige behandeling door makelaars en particuliere verhuurders van personen op basis van een door de wet beschermde discriminatiegrond.

In overleg met de opdrachtgever werden drie discriminatiegronden getest: etnische afkomst, gezinssamenstelling en leeftijd. Bij etnische afkomst werd onderzocht in welke mate personen van Marokkaanse origine gediscrimineerd worden op de huurwoningmarkt van Sint-Niklaas. Bij gezinssamenstelling werd de mate van discriminatie onderzocht bij alleenstaande ouders met twee kinderen. Ten slotte werd de toegang tot de huurwoningmarkt onderzocht van alleenstaande oudere personen. Bij elk van deze groepen werd eveneens een onderscheid gemaakt tussen mannelijke en vrouwelijke huurkandidaten. In dit onderzoek werden in totaal 660 correspondentietesten uitgevoerd tussen december 2022 en augustus 2023.

In dit rapport wordt eerst en vooral de methodologie en het proces van de dataverzameling weergegeven. Daarna worden de resultaten van het onderzoek besproken. Het rapport wordt afgesloten met een conclusie en een aantal beleidsaanbevelingen.

---

## 2. Data en methodologie

Tussen december 2022 en augustus 2023 werden 660 correspondentietesten uitgevoerd bij makelaars en particuliere verhuurders op de huurwoningmarkt in Sint-Niklaas. Tijdens deze testen stellen twee kandidaat-huurders met een gelijkaardig profiel, met uitzondering voor de gemeten discriminatiegrond, zich kandidaat voor éénzelfde huurwoning. Correspondentietesten onderscheiden zich van situatietesten in de manier waarop de contactname plaatsvindt. Bij correspondentietesten worden de testen uitgevoerd via een geschreven bericht (bv. een bericht op een immosite of via e-mail) zonder fysiek contact tussen de kandidaat-huurder en de makelaar of verhuurder. Bij situatietesten is er wel direct, persoonlijk contact tussen de kandidaat en makelaar of verhuurder. De kandidaat-huurder neemt dan bijvoorbeeld telefonisch contact op met de verhuurder of begeeft zich naar een fysiek plaatsbezoek.

In deze studie werd gekozen voor correspondentietesten omwille van verschillende redenen. Correspondentietesten worden binnen de academische wereld gezien als de beste methode om discriminatie objectief te meten.<sup>1</sup> Desalniettemin wordt het belang van de situatietesten binnen hun eigen doeleinden niet in vraag gesteld. Het voordeel van correspondentietesten is dat het contact tussen kandidaat-huurder en verhuurder of makelaar beter kan worden gestandaardiseerd. Bij correspondentietesten worden de e-mails en antwoorden namelijk zeer vergelijkbaar gemaakt voor de test- en controlepersonen door rekening te houden met de vorm, de toon en de lengte van het bericht. Op deze manier wordt uitgesloten dat de eventueel gemeten ongelijkheden hieraan kunnen worden toegeschreven. Bij situatietesten is het echter veel moeilijker om de contactname te standaardiseren. Zo kunnen er kleine verschillen bestaan tussen de acteurs die de makelaars of verhuurders opbellen of bij hen fysiek langsgaan. De ene kandidaat is mogelijks wat vlotter in de omgang of extravertter dan de andere. Hierdoor is het moeilijker om te weten of een eventuele nadelige behandeling van de testpersoon te wijten is aan discriminatie dan wel aan deze kleine gedragsverschillen.

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

Desalniettemin bestaan er naast de voordelen van deze correspondentietesten ook enkele nadelen. Met de schriftelijke correspondentietesten testen we enkel de eerste fase van het verhuurproces. We kunnen met andere woorden enkel nagaan of en welke reactie test- en controlepersonen per e-mail krijgen van de verhuurder of vastgoedmakelaar. Dit stelt ons in staat om discriminatie in deze eerste fase te meten, maar verhindert ons om te onderzoeken welke (on)gelijke behandeling er na deze fase volgt. Hieruit volgt dat discriminatie mogelijks wordt onderschat.

---

<sup>1</sup> Verhaeghe, P.P. (2022) *Correspondence Studies*. In: Zimmermann K.F. (eds) *Handbook of Labor, Human Resources and Population Economics*. Springer, Cham. [https://doi.org/10.1007/978-3-319-57365-6\\_306-1](https://doi.org/10.1007/978-3-319-57365-6_306-1)  
Heath, A., Di Stasio (2019). Racial discrimination in Britain, 1969-2017: a meta-analysis of field experiments on racial discrimination in the British labour market. *The British Journal of Sociology*, 70, 1774-1798.  
Gaddis, M. (2018). *An introduction to audit studies in the social sciences*. In: S. Michael Gaddis (ed.). *Audit studies: behind the scenes with theory, method, and nuance*, (3-44). Cham: Springer.

---

In deze studie reageren twee fictieve kandidaat-huurders op éénzelfde huurwoning, gelegen in Sint-Niklaas, op Immoweb. De twee kandidaten zijn identiek met uitzondering van de onderzochte discriminatiegrond. Voor etnische afkomst bijvoorbeeld verschillende de twee kandidaten enkel in hun naam. Voor beide kandidaten wordt er een e-mailadres, telefoonnummer en een profiel op Immoweb aangemaakt om de applicatie uit te kunnen voeren maar ook om detectie te voorkomen.

We stuurden telkens eerst de e-mail van de testpersoon uit (bv. de kandidaat met een niet-Belgisch naam) en een aantal uren later de e-mail van de controlepersoon (bv. de kandidaat met een Belgisch naam). In de volgende stap hielden we de schriftelijke reacties van de makelaars en verhuurders gedurende tien dagen bij. Vervolgens gaan we na in welke mate de kandidaten uit de testgroep systematisch nadelig werden behandeld dan de kandidaten uit de controlegroep. Wanneer er een systematisch nadelige behandeling is, wordt dit toegeschreven aan discriminatie.

### **Etnische afkomst**

In dit onderzoek werd discriminatie ten aanzien van kandidaten met een Marokkaanse origine onderzocht. De etnische afkomst van kandidaat-huurders werd kenbaar gemaakt via de voor- en achternaam van kandidaat-huurders (zichtbaar in het emailadres en bij de ondertekening onderaan het bericht). De kandidaatstelling voor de woonst op Immoweb verloopt telkens op dezelfde manier. We gebruikten het standaardbericht ingebouwd in de contactfunctie van Immoweb: “Beste, ik heb uw pand gevonden op Immoweb en ik zou graag een bezichtiging willen plannen. Bedankt.” Dit bericht werd overgenomen en ondertekend door de fictieve kandidaat met zijn/haar naam. Figuur 1 toont een voorbeeldbericht bij testen op basis van etnische afkomst.

*Figuur 1. Voorbeeldberichten bij discriminatie op basis van etnische afkomst*

Voorbeeldbericht van de testpersoon van Marokkaanse afkomst

*Beste,  
Ik heb uw pand gevonden op Immoweb en ik zou graag een bezichtiging willen plannen. Bedankt. Met vriendelijke groeten,  
Fatima El Hamdaoui*

Voorbeeldbericht van de controlepersoon van Belgische afkomst

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

## **Gezinssamenstelling**

Voor de discriminatiegrond gezinssamenstelling voerden we correspondentietesten uit voor alleenstaande ouders in vergelijking met koppels. In beide berichten werd de gezinssamenstelling telkens subtiel verwoord in het bericht aan de makelaar of verhuurder (zie figuur 2). In het bericht maakten we steeds gewacht van een inkomen uit arbeid, zonder evenwel exact te specificeren hoe hoog het inkomen is.

*Figuur 2. Voorbeeldberichten bij discriminatie op basis van gezinssamenstelling*

Voorbeeldbericht van de testpersoon: alleenstaande moeder met twee kinderen

*Beste,*

*ik ben op zoek naar een nieuwe woning en zag deze advertentie op Immoweb. Zou ik deze woning eens mogen komen bekijken aub? Ik vroeg me verder af of het appartement groot genoeg is om mijn twee kindjes te slapen te leggen? Ik wil er verder nog aan toevoegen dat mijn loon voldoende hoog is om de huur te betalen.*

*Groeten,*

*Laura*

Voorbeeldbericht van de controlepersoon: koppel met twee kinderen

*Hallo,*

*we zagen deze woning op immoweb en zouden deze graag komen bezoeken, samen met onze kinderen. Kunnen we hiervoor een afspraak maken? Bij voorkeur in het weekend of na schooltijd. Indien gewenst kunnen we bij het plaatsbezoek ook reeds onze loonfiches meebrengen.*

*Vriendelijke groeten,*

*Bruno en Silke*

## **Leeftijd (in combinatie met inkomensbron)**

Voor de discriminatiegrond leeftijd (in combinatie met inkomensbron) voerden we correspondentietesten uit voor alleenstaande ouderen in vergelijking met alleenstaande personen van 'gemiddelde' leeftijd. In het bericht naar de verhuurder maakte de alleenstaande oudere persoon gewag van zijn/haar situatie door te verwijzen naar het pensioen, waardoor hij/zij veel tijd had om de woning te bezichtigen. De controlepersoon van gemiddelde leeftijd vermeldde dat hij/zij de woning wenste te bezichtigen na het werk of in het weekend. De leeftijd werd ook duidelijk gemaakt door 'oudere' namen (bv. Lucien of José) te gebruiken versus 'jongere' namen (bv. Frederik of Thomas). Strikt gezien testte deze test naast leeftijd, ook de bron van het inkomen (een pensioen versus een inkomen uit het werk).

*Figuur 3. Voorbeeldberichten bij discriminatie op basis van leeftijd (in combinatie met inkomensbron)*

Voorbeeldbericht van de testpersoon: alleenstaande oudere man

*Hallo,*

*Ik ben op zoek naar een nieuwe woonst. Indien deze woning nog beschikbaar is, zou ik graag een afspraak inplannen als dat mogelijk is. Ik ben op pensioen, dus ik kan mij gemakkelijk schikken naar een bezoekmoment.*

*Met vriendelijke groeten,*

*Albert Vermeulen*

Voorbeeldbericht van de controlepersoon: alleenstaande man van gemiddelde leeftijd

*Hallo,*

*Ik zag deze advertentie op Immoweb tijdens mijn zoektocht naar een nieuwe woning. Zou het mogelijk zijn om deze woning te bezichtigen? Bij voorkeur na het werk of in het weekend.*

*Alvast bedankt,*

*Vincent De Decker*

De dataverzameling in Sint-Niklaas verliep in verschillende fases. Eerst werd er op de dag dat we de testen uitvoeren een steekproefkader opgesteld met al de huuradvertenties in Sint-Niklaas op Immoweb. Immoweb is het grootste digitale platform in België van huuradvertenties van zowel makelaars als particuliere verhuurders. Vervolgens werden hieruit de te testen panden geselecteerd. De volgende richtlijnen werden hiervoor gebruikt:

(I) Bij vastgoedmakelaars die op eenzelfde dag meerdere huuradvertenties aanboden, kozen we willekeurig slechts één advertentie per makelaar teneinde de overlast te beperken en detectie te voorkomen.

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

(III) Advertenties voor huurwoningen boven de 1500 euro werden niet opgenomen in de correspondentietesten omdat de kans op detectie bij zeer dure woningen te groot is.

We streefden naar een steekproef van 200 testen per discriminatiegrond. Uiteindelijk werden er respectievelijk 230 correspondentietesten uitgevoerd voor etnische afkomst, 212 voor gezinssamenstelling en 218 voor leeftijd (zie tabel 1). Dit resulteerde in een totaal van 660 gepaarde correspondentietesten ofwel 1320 uitgestuurde berichten.

**Tabel 1. Overzicht van de correspondentietesten**

<b>Discriminatiegrond</b>	<b>Testpersoon</b>	<b>Controlepersoon</b>	<b>Aantal testen bij makelaars</b>	<b>Aantal testen bij verhuurders</b>	<b>Totaal aantal testen</b>
Etnische afkomst	Kandidaat met Marokkaanse naam	Kandidaat met Belgische naam	163	67	230
Gezinssamenstelling	Alleenstaande ouder met twee kinderen	Koppel met twee kinderen	154	58	212
Leeftijd (in combinatie met inkomensbron)	Oudere kandidaat	Kandidaat van gemiddelde leeftijd	144	74	218
<b>Totaal</b>			<b>461</b>	<b>199</b>	<b>660</b>

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

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

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

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

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

- 
3. De mate van netto discriminatie tussen de test en de controlepersoon wordt berekend door de positieve discriminatie (c) af te trekken van de negatieve discriminatie (b) en te delen door het aantal panden waarin minimaal één kandidaat is uitgenodigd (a+b+c). De reden hierachter is dat een 'toevallige' ongelijke behandeling altijd mogelijk is (de makelaar vergeet bijvoorbeeld een e-mail te beantwoorden), maar dit zou in gelijke mate moeten gebeuren met de test en de controle groep. De omvang van dit "toeval" (willekeurige) deel wordt geschat met behulp van positieve discriminatie (een situatie waarin de controlerende persoon in het nadeel is) af te trekken van negatieve discriminatie. Op deze manier krijgen we de netto mate van discriminatie. Het netto discriminatiepercentage vertegenwoordigt het percentage waarin testpersonen systematisch worden benadeeld ten opzichte van de controlepersonen.

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

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



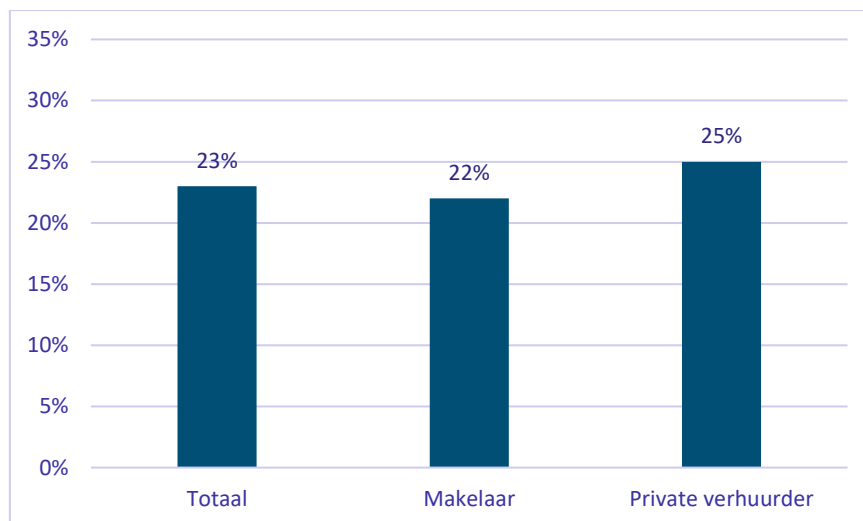
### 3. Resultaten

In wat volgt bespreken we de resultaten van de uitgevoerde academische correspondentietesten. We maken hier een onderscheid tussen drie discriminatiegronden: (1) etnische afkomst, (2) gezinssamenstelling en (3) leeftijd in combinatie met inkomensbron. Voor alle discriminatiegronden worden de netto-discriminatiegraden weergegeven.

#### 3.1. Discriminatie op basis van etnische afkomst

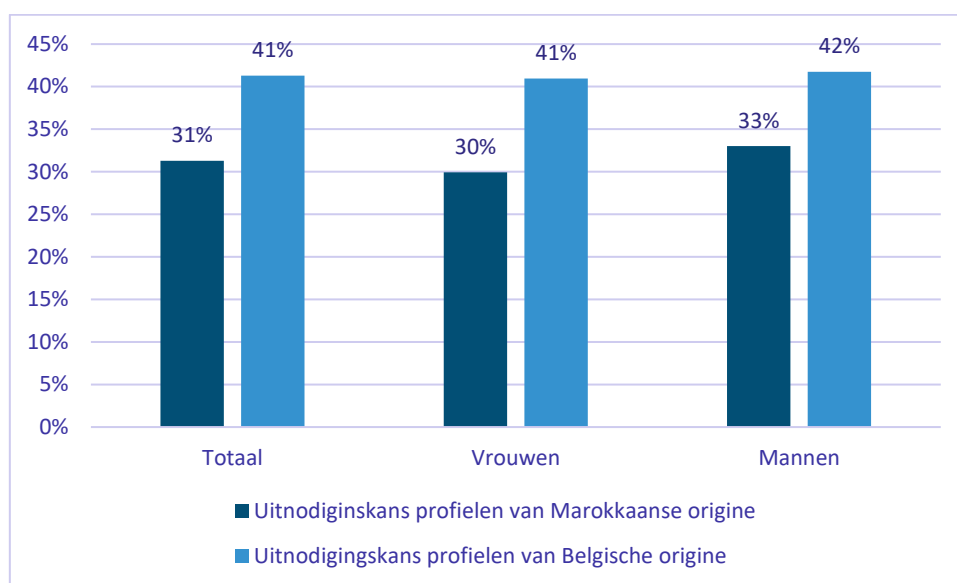
Figuur 4 toont de netto-discriminatiegraden van de makelaars en particuliere verhuurders tezamen en de discriminatiegraden voor de makelaars en particuliere verhuurders apart. Er werden in totaal 230 advertenties getest: 163 aangeboden door vastgoedmakelaars en 67 door private verhuurders. De resultaten tonen aan dat de kandidaten met een Marokkaanse naam significant ( $p < 0,001$ ) worden gediscrimineerd op de huurmarkt van Sint-Niklaas: kandidaten met een Marokkaanse afkomst werden in 23% van de geteste advertenties niet uitgenodigd voor een plaatsbezoek, terwijl de kandidaat van Belgische afkomst wel werd uitgenodigd.

*Figuur 4. Netto-discriminatiegraden etnische afkomst: algemeen en opgesplitst tussen makelaars en verhuurders*



Wanneer we de resultaten opsplitsen voor makelaars en particuliere verhuurders, zien we dat particuliere verhuurders niet opmerkelijk meer discrimineren op basis van etnische afkomst dan vastgoedmakelaars: de netto-discriminatiegraad bij makelaars bedraagt 22%, terwijl dit bij particuliere verhuurders 25% bedraagt. De resultaten tonen bovendien aan dat de netto-discriminatiegraad bij de makelaars significant is ( $p < 0,001$ ), terwijl het resultaat bij de particuliere verhuurders niet significant is. Dit kan deels verklaard worden door het relatief kleine aantal testen bij particuliere verhuurders in Sint-Niklaas ( $n = 67$ ). Bij een groter aantal testen bij verhuurders was het resultaat waarschijnlijk wel significant geweest. Het lage aantal testen is het resultaat van de huurwoningmarkt in Sint-Niklaas met een grote oververtegenwoordiging van vastgoedmakelaars.

Figuur 5. Uitnodigingskansen etnische afkomst: algemeen en opgesplitst tussen mannen en vrouwen



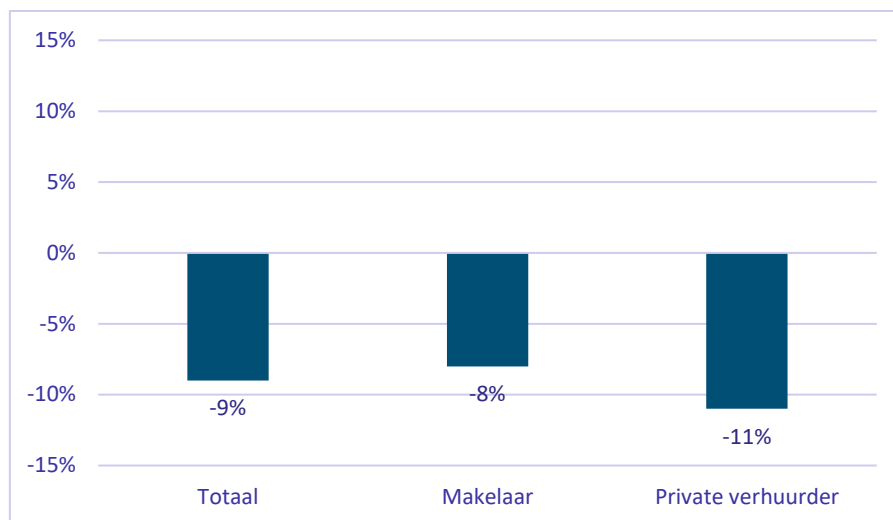
In figuur 5 worden naast de nettodiscriminatiegraden eveneens de uitnodigingskansen weergegeven. Deze liggen lager voor de testprofielen van Marokkaanse origine (31%) dan voor de controleprofielen van Belgische origine (41%). Verdere analyse naar geslacht toont aan dat vrouwen van Marokkaanse origine niet significant meer/minder gediscrimineerd worden dan mannen van Marokkaanse origine: de uitnodigingskans voor vrouwen van Belgische origine ligt namelijk 11% hoger dan bij vrouwen van Marokkaanse origine, bij de mannen bedraagt dit verschil 9%.

### 3.2. Discriminatie op basis van gezinssamenstelling

We voerden 212 gepaarde testen uit om discriminatie op basis van gezinssamenstelling te testen: 101 testen met alleenstaande moeders met twee kinderen als testpersoon en 111 testen met alleenstaande vaders met twee kinderen als testprofiel. Het controleprofiel bestond steeds uit een koppel met twee kinderen.

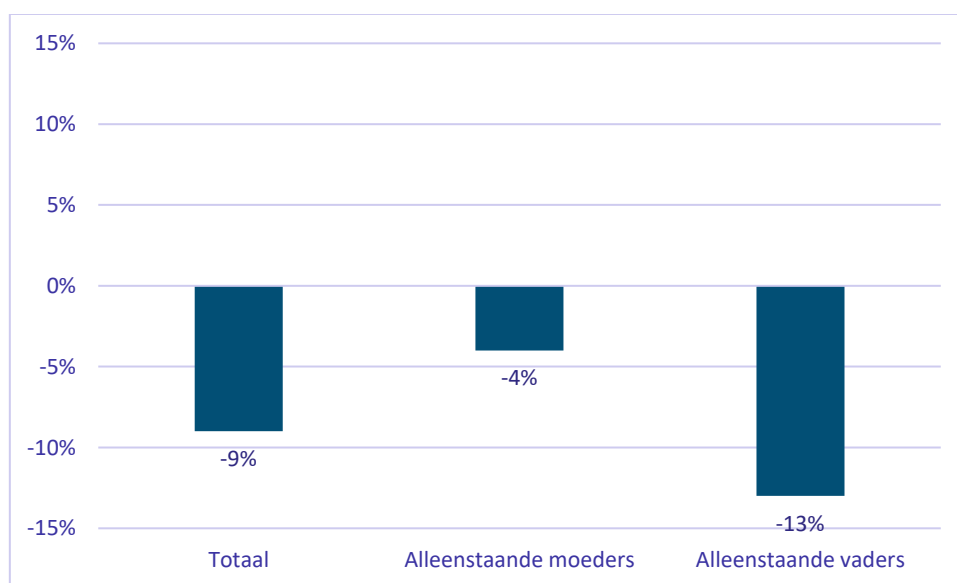
In figuur 6 geven we de nettodiscriminatiegraden voor alleenstaande ouders weer. De resultaten tonen aan dat alleenstaande ouders *meer* kans hebben om uitgenodigd te worden voor een plaatsbezoek dan koppels met kinderen. Alleenstaande ouders werden namelijk in 9% van de geteste advertenties uitgenodigd voor een plaatsbezoek, terwijl de koppels niet werden uitgenodigd. Dit resultaat is significant ( $p < 0,05$ ). Uit deze figuur blijkt verder dat de nettodiscriminatiegraad bij makelaars -8% is en dat dit percentage bij particuliere verhuurders -11% bedraagt. Wederom verschillen het discriminerende gedrag van beide groepen aanbieders niet opmerkelijk van elkaar.

Figuur 6. Netto-discriminatiegraden gezinssamenstelling: algemeen en opgesplitst tussen makelaars en verhuurders

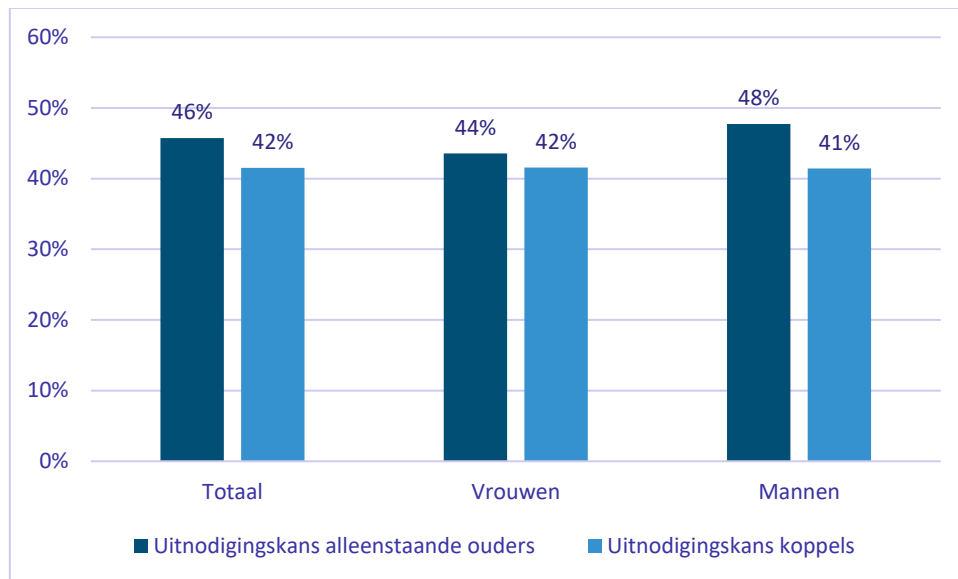


In figuur 7 worden de resultaten van gezinssamenstelling opgesplitst naar geslacht. Ze toont aan dat het voornamelijk de alleenstaande vaders zijn die een voordeel ervaren op de huurwoningmarkt van Sint-Niklaas: in 13% van de geteste huuradvertenties werden de alleenstaande vaders uitgenodigd voor een plaatsbezoek, terwijl de koppels met kinderen niet werden uitgenodigd. Dit resultaat is significant ( $p = 0,05$ ). Bij alleenstaande moeders daarentegen zien we een veel lager percentage (4%) en het verschil is niet langer significant.

Figuur 7. Netto-discriminatiegraden gezinssamenstelling: opgesplitst tussen alleenstaande moeders en alleenstaande vaders



*Figuur 8: Uitnodigingskansen gezinssamenstelling: algemeen en opgesplitst tussen mannen en vrouwen*



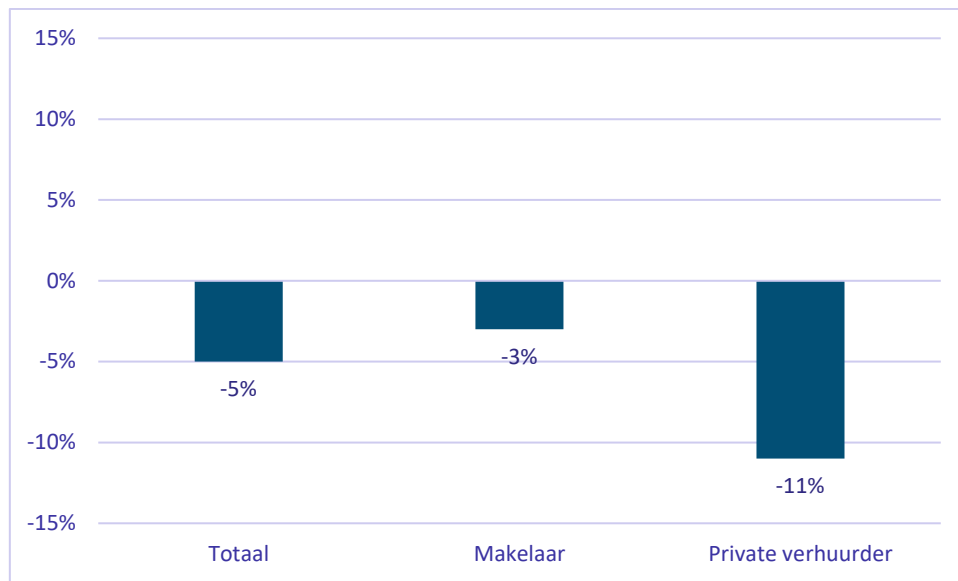
In figuur 8 worden de uitnodigingskansen weergegeven voor alleenstaande ouders en koppels en wordt er een onderscheid gemaakt tussen mannen en vrouwen. In lijn met de resultaten van de netto-discriminatiegraden zien we dat alleenstaande ouders een hogere uitnodigingskans hebben dan koppels. Deze trend wordt duidelijk gedreven door de bevoordeling van alleenstaande vaders.

### **3.3. Discriminatie op basis van leeftijd (in combinatie met inkomensbron)**

In totaal werden 218 gepaarde testen uitgevoerd om discriminatie op basis van leeftijd te testen: 87 testen met alleenstaande oudere vrouwen als testpersoon en 131 testen met alleenstaande mannen als testprofiel. In figuur 9 geven we de netto-discriminatiegraden weer voor oudere kandidaten. De resultaten tonen aan dat oudere kandidaten een lichte voordeel ervaren op de huurwoningmarkt van Sint-Niklaas: in 5% van de geteste huuradvertenties werden oudere kandidaten uitgenodigd voor een plaatsbezoek, terwijl personen van gemiddelde leeftijd niet werden uitgenodigd. Dit resultaat blijkt echter niet significant te zijn.

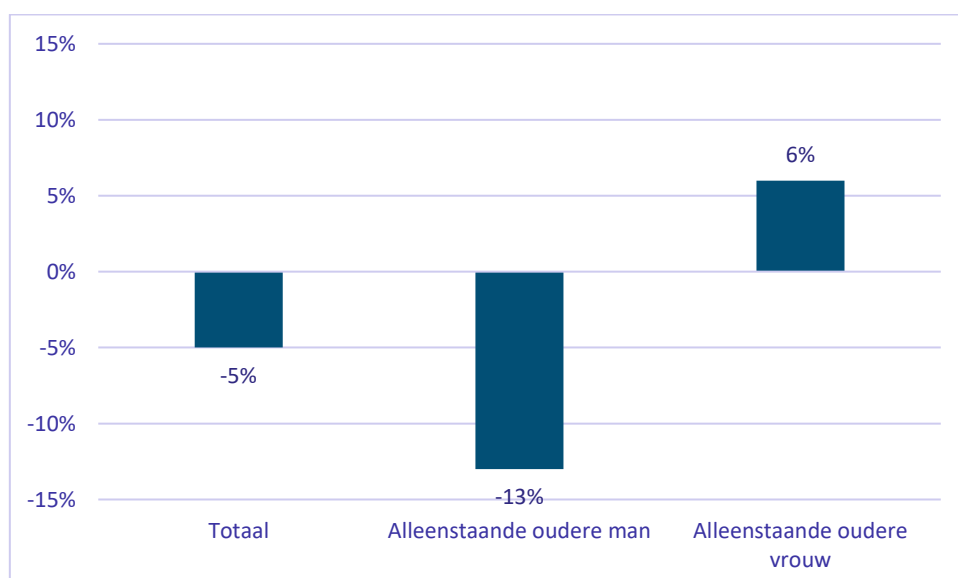
Ook voor de discriminatiegrond leeftijd worden de netto-discriminatiegraden apart berekend voor makelaars en particuliere verhuurders. In beide gevallen is de discriminatiegraad nooit significant afwijkend van nul. Alhoewel er een verschil van 8% blijkt te zijn tussen de netto-discriminatiegraad voor makelaars en particuliere verhuurders, is het belangrijk om dit percentage met voorzichtigheid te interpreteren omwille van de kleinere steekproef van particulieren (n= 74).

*Figuur 9. Netto-discriminatiegraden leeftijd (in combinatie met inkomensbron): algemeen en opgesplitst tussen makelaars en verhuurders*

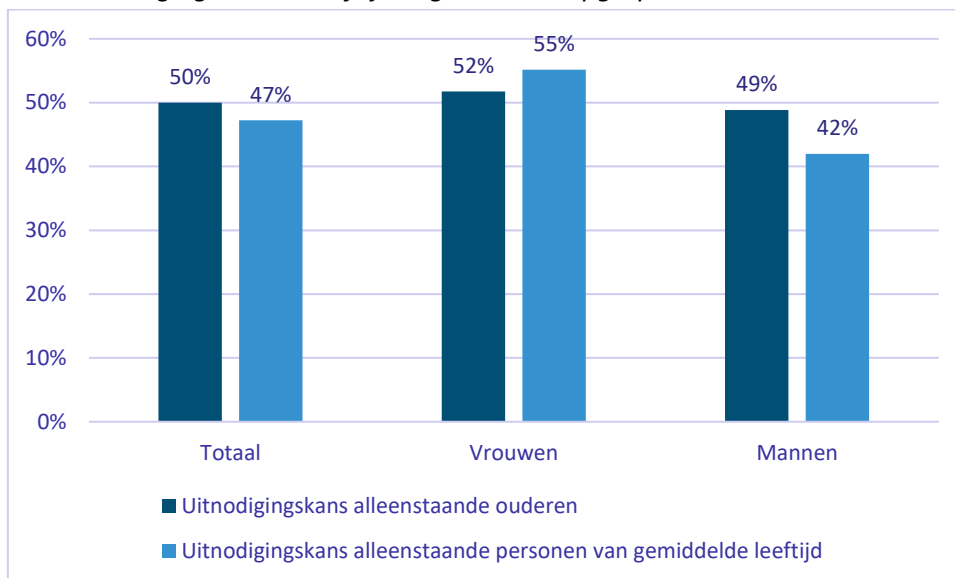


In figuur 10 worden de resultaten voor de discriminatiegrond leeftijd opgesplitst naar geslacht. Deze opsplitsing levert interessante resultaten op: het lichte, maar niet significante voordeel die we hadden gevonden voor oudere kandidaten (ongeacht hun geslacht) blijkt sterker aanwezig te zijn bij oudere mannen: in 13% van de geteste huuradvertenties werden ze uitgenodigd, terwijl de mannelijke profielen met een gemiddelde leeftijd niet werden uitgenodigd. Dit resultaat is significant ( $p = 0,05$ ). Oudere vrouwen daarentegen ervaren op de huurwoningmarkt geen voordeel: in 6% van de geteste huuradvertenties werden ze niet uitgenodigd voor een plaatsbezoek, terwijl vrouwen met een gemiddelde leeftijd wel werden uitgenodigd. Dit resultaat blijkt niet significant te zijn.

*Figuur 10. Netto-discriminatiegraden leeftijd (in combinatie met inkomensbron): opgesplitst tussen alleenstaande oudere mannen en alleenstaande oudere vrouwen*



*Figuur 11: Uitnodigingskansen leeftijd: algemeen en opgesplitst tussen mannen en vrouwen*



Ten slotte worden in grafiek 11 de uitnodigingskansen voor alleenstaande ouderen en alleenstaande personen van gemiddelde leeftijd weergegeven. De uitnodigingskans voor alleenstaande ouderen ligt 3% hoger in vergelijking met de uitnodigingskans voor alleenstaande personen van gemiddelde leeftijd. Wanneer de resultaten opgesplitst worden naar geslacht, blijkt echter dat alleenstaande oudere vrouwen een lagere uitnodigingskans hebben dan alleenstaande vrouwen van gemiddelde leeftijd. Bij de mannen daarentegen zien we dat alleenstaande ouderen een hogere uitnodigingskans (49%) hebben dan alleenstaande personen van gemiddelde leeftijd (42%). Met andere woorden: alleenstaande oudere mannen ervaren een voordeel op de huurwoningmarkt van Sint-Niklaas, terwijl dit niet geldt voor alleenstaande oudere vrouwen.

## 4. Algemene conclusie

In dit onderzoek werd op basis van 660 correspondentietesten onderzocht in welke mate kandidaat-huurders gediscrimineerd worden op de huurwoningmarkt van Sint-Niklaas. Er werd gefocust op drie discriminatiegronden: etnische afkomst, gezinssamenstelling en leeftijd (in combinatie met inkomensbron).

Eerdere studies hebben reeds aangetoond dat etnische minderheden systematisch te maken krijgen met discriminatie op de huurwoningmarkt in Vlaanderen.<sup>2</sup> Ook in Sint-Niklaas werd reeds een **exploratieve studie** uitgevoerd om de mate van etnische discriminatie op de huurwoningmarkt in Sint-Niklaas te meten.<sup>3</sup> Personen van Marokkaanse afkomst werden toen in **42% van de geteste huuradvertenties gediscrimineerd door makelaars en bij particuliere verhuurders bedroeg dit percentage 62%**. Alhoewel de netto-discriminatiegraden in dit onderzoek veel lager liggen (**22% bij makelaars en 25% bij verhuurders**), zien we dat **personen van Marokkaanse afkomst nog steeds significant gediscrimineerd worden op de huurwoningmarkt van Sint-Niklaas. Er werd hierbij geen verschil vastgesteld tussen mannen en vrouwen van Marokkaanse afkomst.**

**Alleenstaande ouders ervaren een voordeel** op de huurwoningmarkt van Sint-Niklaas. Verdere analyse naar geslacht toont echter aan dat dit enkel geldt voor alleenstaande vaders en niet voor alleenstaande moeders. Ook in Gent bleken alleenstaande vaders meer kans te hebben om door vastgoedmakelaars uitgenodigd te worden voor een plaatbezoek dan koppels.<sup>4</sup>

Deze studie toont verder aan dat oudere mannen een voordeel ervaren op de huurwoningmarkt. In 2017 werd op de Brusselse huurwoningmarkt reeds discriminatie op basis van leeftijd onderzocht.<sup>5</sup> Uit dit onderzoek in Brussel bleek dat oudere mannen positief gediscrimineerd worden door makelaars ten opzichte van mannen met een gemiddelde leeftijd. In tegenstelling tot het onderzoek in Brussel werd er in Sint-Niklaas eveneens getest met vrouwelijke profielen. De resultaten tonen echter aan dat oudere vrouwen noch significant gediscrimineerd worden, noch een voordeel ervaren op de huurwoningmarkt van Sint-Niklaas.

Wanneer we de resultaten van gezinssamenstelling en leeftijd samennemen, dan valt op dat een mogelijk voordeel op de huurmarkt enkel geldt voor mannen (in casu alleenstaande vaders en gepensioneerde mannen), maar niet voor vrouwen (alleenstaande moeders en gepensioneerde vrouwen). Het is een genderverschil die we ook reeds eerder in Antwerpen vonden op de huurmarkt<sup>6</sup>, maar dat wel ingaat deze bevindingen in het

---

<sup>2</sup> Ghekiere, A., Martiniello, M., Verhaeghe, P-P. (2022). *Discriminatie op basis van etnische afkomst en seksuele oriëntatie op de huurwoningmarkt van Kortrijk*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Martiniello, M., Ghekiere, A., Verhaeghe, P-P. (2022). *Discriminatie op de huurwoningmarkt van Brugge*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

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

Verhaeghe, P-P., Dincer, E., Vieira, A. (2023). *Sensibiliserende en juridische praktijktesten op de Gentse woningmarkt*.

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

<sup>3</sup> <https://pieterpaulver.wordpress.com/2021/07/17/in-welke-mate-verschilt-de-huurdiscriminatie-tussen-gemeentes-in-belgie/>

<sup>4</sup> Verhaeghe, P-P., Dincer, E., Vieira, A. (2023). *Sensibiliserende en juridische praktijktesten op de Gentse woningmarkt*

<sup>5</sup> Verhaeghe, P-P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). *Discrimibrux - Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Gent: Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

<sup>6</sup> Verhaeghe, P-P., Martiniello, B., Ghekiere, A. (2020). *Discriminatie door makelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen: de nulmeting*. Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

---

buitenland.<sup>7</sup> Een mogelijke verklaring hiervoor is de (foute) perceptie bij verhuurders en makelaars dat mannen kapitaalkrachtiger zijn dan vrouwen, waardoor ze meer geneigd zijn om aan mannen dan vrouwen te verhuren.

Een andere opmerkelijke vaststelling over de discriminatiegronden heen is dat makelaars en particuliere verhuurders niet significant verschillend zijn in hun selectiegedrag. Een consistente bevinding in voorgaand onderzoek naar discriminatie in België is dat we in de meeste steden vinden dat **particuliere verhuurders significant meer discrimineren dan professionele vastgoedmakelaars. Dit vinden we dus niet in Sint-Niklaas.** Het is niet dat de makelaars in deze stad opvallend **meer discrimineren dan in andere steden, maar wel dat de particuliere verhuurders minder geneigd zijn om te discrimineren.**

Bovenstaande conclusies moeten echter worden gezien tegen de achtergrond van een **aantal beperkingen** van dit onderzoek. Allereerst hebben we ons beperkt tot drie discriminatiegronden en wat etnische discriminatie betreft ook tot slechts **één etnische minderheidsgroep.** Er bestaan nog andere relevante discriminatiegronden, zoals inkomensbron (werkloosheidsuitkering versus loon), fysieke en mentale handicap, alsook seksuele oriëntatie die evenzeer belangrijk zijn om te onderzoeken en ook andere etnische groepen worden waarschijnlijk systematisch benadeeld op de woningmarkt en zijn dus eveneens van belang. Ten tweede werd de discriminatie enkel tijdens de eerste fase van het verhuurproces onderzocht, zijnde het al dan niet de mogelijkheid krijgen om de huurwoning te bezichtigen. Om deze reden wordt de aanwezige discriminatie op de huurwoningmarkt van Sint-Niklaas mogelijks onderschat. Daarnaast krijgen we met correspondentietesten geen inzicht in de onderliggende **motivaties en intenties om al dan niet te discrimineren, maar meten we enkel het discriminerend gedrag.** Ten slotte hebben we ons steekproefkader gebaseerd op Immoweb, één van de grootste websites voor huurwoningen. Een belangrijk **aandeel woningen wordt even verhuurd via informele weg of offline.** Dit is ook een belangrijke verklaring voor de kleine steekproefgroottes van particuliere verhuurders in dit onderzoek.

---

<sup>7</sup> Flage, A. (2018). Ethnic and gender discrimination in the rental housing market: Evidence from a meta-analysis of correspondence tests, 2006–2017. *Journal of Housing Economics*, 41, 251-273.



---

## 5. Beleidsaanbevelingen

### Training en opleiding

Vaak worden makelaars geconfronteerd met een discriminerende vraag van een klant. In dit geval vraagt de klant expliciet om de woning niet te verhuren aan bepaalde groepen (bv. niet aan personen van andere dan Belgische herkomst of aan personen met een sociale uitkering). In andere gevallen discrimineren makelaars en particuliere verhuurders bewust of onbewust door te handelen volgens hun eigen stereotypen en vooroordelen. We raden **Stad Sint-Niklaas aan om trainingen te organiseren, in samenwerking met het Vlaamse Mensenrechteninstituut en/of het CIB, die dieper ingaan op beide problematieken.** In deze vormingsmomenten kunnen makelaars handvaten worden aangereikt over hoe om te gaan met een discriminerende vraag van een klant, zonder noodzakelijkerwijze de klant te verliezen. Hierbij ligt de focus op het **transformeren van de discriminerende vraag van een klant naar een professionele selectie van kandidaat-huurders.** Deze tips&trics kunnen door middel van een rollenspel worden inge oefend tijdens de trainingen zelf.

Daarnaast kan er bij trainingen van makelaars en particuliere verhuurders worden stilgestaan bij wat stereotypen en vooroordelen zijn en hoe een persoon om kan gaan met zijn eigen vooroordelen. Indien een makelaar of verhuurder zich **bewust wordt van soms zijn onbewuste vooroordelen kan dit zorgen voor minder discriminerend gedrag.** Daarnaast is het cruciaal om makelaars en vooral particuliere verhuurders te blijven informeren over het verschil tussen ongeoorloofde discriminatie en legitieme selectie.

### Praktijktesten en mystery shopping

Praktijktesten, en specifiek correspondentietesten, worden gezien als de beste manier om discriminatie objectief en betrouwbaar vast te stellen in de eerste fase van het huurproces. Er bestaan drie vormen van praktijktesten: **de academische, sensibiliserende en juridische praktijktesten.** Bij academische praktijktesten is het doel louter om discriminatie in kaart te brengen, zoals in deze studie. De sensibiliserende praktijktesten zijn bedoeld om makelaars en particuliere verhuurders bewust te maken van hun discriminerend gedrag zonder ze te bestraffen. Met andere woorden ligt de focus hier op **inzicht en bewustmaking, eerder dan op bestraffing.** Voor het uitvoeren van **sensibiliserende praktijktesten raden we aan om de makelaars en particuliere verhuurders hiervan op de hoogte te stellen door middel van een brief.** Door deze communicatie weten de makelaars en particuliere verhuurders dat ze **getest zullen worden, maar niet wanneer en hoe.** Uit voorgaand onderzoek in Gent blijkt dat **ze hierdoor minder gaan discrimineren in de eerste fase van het huurproces.**<sup>8</sup> De daling van de discriminatie kan door twee samenhangende elementen verklaard worden. Ten eerste gaan makelaars en particuliere verhuurders, door het krijgen van een **persoonlijke brief bewuster reflecteren over hun selectieprocedure.** Ten tweede gaan ze zich sociaal wenselijk gedragen doordat ze weten dat ze getest worden. Om deze laatste reden is het van belang dergelijke testen **regelmatig uit te voeren, opdat makelaars niet terugkeren naar hun oorspronkelijk gedrag.**

Naast de sensibiliserende praktijktesten pleiten we eveneens om juridische praktijktesten uit te voeren bij makelaars en particuliere verhuurders die hardnekkig blijven discrimineren. Sensibiliseren kan het best worden aangevuld met afschrikken en handhaving om een effect te hebben op lange termijn. Bij juridische praktijktesten wordt een stap verder gegaan dan louter makelaars en verhuurders bewust te maken en tot inzicht te brengen door een stok achter de deur te hebben. Bij dergelijke praktijktesten is het van belang om eenzelfde makelaar of

---

<sup>8</sup> Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald?* Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

---

particuliere verhuurder meermaals te testen, om zeker te zijn dat het niet gaat over een toevallig nadelige behandeling, maar wel degelijk over **systematische discriminatie**. Hoe **meer testen er worden uitgevoerd bij dezelfde makelaar of verhuurder, hoe sterker het juridisch dossier wordt**. Belangrijk om hierbij aan te merken is dat, volgens het principe van de verdeling van de bewijslast in discriminatiezaken, het voldoende is om bewijs te hebben voor enkel een vermoeden van discriminatie.

Praktijktesten kunnen slechts de eerste fase van het huurproces in kaart brengen, namelijk de contactfase. Discriminatie daarentegen beperkt zich niet tot de grenzen van de eerste fase, maar vindt eveneens plaats tijdens bijvoorbeeld plaatsbezoeken. Om deze reden raden we aan om naast de praktijktesten eveneens **mystery shopping te doen bij makelaars**. Bij mystery shopping wordt een makelaar gecontacteerd door een fictieve eigenaar die zijn woning wil verhuren. Deze fictieve eigenaar stelt een discriminerende vraag aan de makelaar (bijv. de wens om niet te verhuren aan mensen met een niet-Belgische afkomst of aan iemand met een uitkering). Indien een makelaar instemt met de discriminerende vraag, geldt dit als bewijs voor de intentie tot discrimineren. Mystery shopping kan dezelfde doeleinden hebben als praktijktesten: academisch, sensibiliserend of juridisch. Een beperking van mystery shopping is dat het niet kan worden uitgevoerd bij particuliere verhuurders, aangezien zij hun eigen woning verhuren en dus geen tussenpersoon zijn in het huurproces.

### **Centraal register van particuliere verhuurders**

Een aantal van bovenstaande beleidsaanbevelingen hebben betrekking op de particuliere verhuurders in Sint-Niklaas. Ze veronderstellen echter dat de verhuurders gekend zijn bij de stadsdiensten en als dusdanig kunnen worden gecontacteerd (bv. ze uitnodigen voor een training, aankondigen van de sensibiliserende testen of het voeren van een campagne). Helaas is dit niet zo. In Vlaanderen is er nog steeds **geen centraal register met particuliere verhuurders**. Dit bemoeilijkt niet enkel de strijd tegen discriminatie, maar belemmert ook een **proactief woonbeleid naar particuliere verhuurders**. Men kan ze bijvoorbeeld niet gericht informeren over (nieuwe) regels of subsidies en controleren op het naleven van kwaliteitsnormen en financiële wetgeving. We pleiten daarom voor het **instellen van een meldingsplicht van particuliere verhuurders met hun huurpand(en)**. Hoewel dit **best op regionaal niveau wordt geregeld via een decreet**, kunnen lokale besturen dit ook in hun politiereglement inschrijven. Hierbij wordt het verplicht voor alle nieuwe verhuringen om zich als verhuurder aan te melden. Het is hierbij belangrijk dat dit op **een laagdrempelige manier gebeurt en dat verhuurders hiervan de voordelen inzien** (bv. ondersteunt worden door de stad in hun verhuring). De achillespees is hierbij uiteraard de **controle en de handhaving van deze meldingsplicht**. Een mogelijke piste hier is om de wijkagenten in te zetten: wanneer zij een nieuw domicilie ter plekke gaan controleren, kunnen ze vragen of de inwoner het pand huurt dan wel bezit. In het geval van verhuringen kan worden nagegaan of het pand en de verhuurder ervan zijn aangemeld. Deze methode is zeker niet sluitend, maar zou wel reeds een grote stap vooruit zijn.

---

## Dankwoord

De auteurs wensen graag volgende instanties of personen te danken: Stad Sint-Niklaas en de jobstudent C. Khodja.

## Referenties

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

Gaddis, M. (2018). An introduction to audit studies in the social sciences. In: S. Michael Gaddis (ed.). *Audit studies: behind the scenes with theory, method, and nuance*, (3-44). Cham: Springer.

Ghekiere, A., Martiniello, M., Verhaeghe, P-P. (2022). *Discriminatie op basis van etnische afkomst en seksuele oriëntatie op de huurwoningmarkt van Kortrijk*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Heath, A., Di Stasio (2019). Racial discrimination in Britain, 1969-2017: a meta-analysis of field experiments on racial discrimination in the British labour market. *The British Journal of Sociology*, 70, 1774-1798.

Martiniello, M., Ghekiere, A., Verhaeghe, P-P. (2022). *Discriminatie op de huurwoningmarkt van Brugge*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

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

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

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

Verhaeghe, P.P. (2022) *Correspondence Studies*. In: Zimmermann K.F. (eds) *Handbook of Labor, Human Resources and Population Economics*. Springer, Cham. [https://doi.org/10.1007/978-3-319-57365-6\\_306-1](https://doi.org/10.1007/978-3-319-57365-6_306-1)

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

Verhaeghe, P-P., Dincer, E., Vieira, A. (2023). *Sensibiliserende en juridische praktijktesten op de Gentse woningmarkt*.

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