

Beleidsnota correspondentietesten op de huisvestingmarkt

Rafke Pijls

2024

INHOUD

1.	INLEIDING	3
2.	WIE ZIJN WE?	5
3.	DOELSTELLING	6
4.	KADER	7
4.1.	Discriminatie op de huisvestingsmarkt	7
4.2.	De situatie vandaag	8
4.3.	Opvolging en melding van discriminatie	9
5.	CORRESPONDENTIETESTEN EN ANDERE METHODIEKEN	10
5.1.	Soorten testen	10
5.2.	Onze onderzoeken.....	13
5.2.1.	Ander onderzoek: bevraging van nieuwkomers.....	14
5.3.	Correspondentietesten huisvesting in verschillende Vlaamse steden	15
6.	AANBEVELINGEN	26
7.	BRONVERMELDING.....	30



1. INLEIDING

De antidiscriminatiewetgeving (de Genderwet¹, de Antiracismewet² en de Antidiscriminatiewet³) en het Gelijkekansendecreet⁴ verbieden **discriminatie op de woningmarkt** in alle fasen van het verkoop- of verhuurproces. Toegang tot behoorlijke huisvesting is een grondrecht. Toch wordt dit niet voor iedereen gerealiseerd. Zo worden sommige personen geconfronteerd met directe en indirecte vormen van discriminatie tijdens hun zoektocht naar een woning, maar het uit zich ook in de kwaliteit, toegankelijkheid en betaalbaarheid van woningen. Hoewel er verschillende juridische en sensibiliserende maatregelen bestaan, tonen de cijfers dat discriminatie vooral plaatsvindt op basis van de “raciale criteria”, vermogen en handicap (Wonen in Vlaanderen, 2023). Bovendien is discriminatie **meervoudig**, mensen kunnen tegelijkertijd ongelijk worden behandeld op basis van meerdere criteria zoals gender en migratieachtergrond. Daarnaast situeert discriminatie zich op meerdere **intersecties** of kruispunten die op elkaar inwerken, zoals de aard van het inkomen, handicap, gezinssamenstelling, herkomst en/of nationaliteit. Dit betekent dat verschillende discriminatiegronden op elkaar inwerken en elkaar versterken. Personen met een migratieachtergrond vormen hier bijvoorbeeld een extra kwetsbare groep onder andere omdat ze oververtegenwoordigd zijn in een lagere socio-economische klasse.

Personen met een buitenlandse herkomst hebben gemiddeld een **minder gunstige woonsituatie** dan personen zonder een buitenlandse herkomst. Ze wonen vaker kleiner en in stedelijke omgevingen en meer geconcentreerde wijken. Niet-EU-burgers geven vaker meer dan 30% van het gezinsinkomen uit aan huisvesting, terwijl dit bij Belgen bij 1 op de 5 huishoudens zo is (Noppe et al., 2018). Deze situatie heeft te maken met meerdere uitsluitingsmechanismen, waaronder een hoger armoederisico, lager inkomen, minder werkzekerheid, onzeker verblijfstatuut en discriminatie. De zoektocht naar een woning op de private huurmarkt verloopt vaak moeizaam en melding doen van discriminatie gebeurt zelden. De kwaliteit en omgeving van een woning hebben nochtans een grote invloed op het welbevinden van mensen. Woononzekerheid zorgt dan ook voor veel stress wat bijgevolg nefast is voor het welzijn en de gezondheid. Huisvesting is nochtans essentieel om actief te kunnen deelnemen aan de samenleving.

Een verhuurder mag zelf kiezen aan wie die verhuurt, zolang er rekening wordt gehouden met het gelijkheidsbeginsel en de anti-discriminatiewetgeving. Er is sprake van discriminatie wanneer een persoon in een vergelijkbare situatie minder gunstig wordt behandeld dan een andere persoon zonder dat daarvoor een objectieve verantwoording bestaat. Recente cijfers van onder andere Unia, maar ook van rapporten van verschillende lokale besturen, tonen dat er nog veel gediscrimineerd wordt op de huisvestingmarkt. Belangrijk hierbij te vermelden is dat het meeste onder de radar blijft. Veel mensen op zoek naar een woning hebben niet de tijd of mentale draagkracht om een klacht in te dienen, sommigen beseffen niet dat er sprake is van discriminatie of ze denken dat er niet voldoende mee zal gebeuren. Door schaarste op de woningmarkt hebben verhuurders bovendien een ruime keuze aan huurders, wat de selectieprocedure nog zwaarder maakt.

¹ Wet van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde door racisme of xenofobie ingegeven daden, BS 08 augustus 1981.

² Wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie, BS 30 mei 2007.

³ Wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van discriminatie tussen vrouwen en mannen, BS 30 mei 2007.

⁴ Decreet van 3 oktober 2008

Verhuurders bevinden zich in een positie waarin ze strengere eisen kunnen opleggen, wat kwetsbare huurders verder benadeeld en hen nog gevoeliger maakt voor uitbuiting en huisjesmelkerij.

Verhuurders zijn zich niet altijd bewust van het feit dat ze discrimineren en de lijn tussen legitiem selecteren en discrimineren kan vervagen. Juist hierom is het belangrijk te blijven sensibiliseren rond de invloed van onbewuste vooroordelen gevormd door eerdere ervaringen en beeldvorming in de maatschappij en omgeving. **Correspondentietesten**, een vorm van praktijktesten, zijn de afgelopen jaren een veelbesproken onderwerp in het nieuws, bij lokale besturen zelf en in de politiek. Meer dan de helft van de Vlaamse centrumsteden voerde al correspondentietesten uit. Meer en meer steden en gemeenten zetten in op sterke antidiscriminatie actieplannen, vaak gebaseerd op de resultaten van testen die bewijzen dat discriminatie van personen met migratieachtergrond nog (vaak) voorkomt op de huurmarkt.

Door zelf onderzoek te doen op de huisvestingmarkt door middel van het uitvoeren van correspondentietesten enerzijds en in gesprek te gaan met personen uit de doelgroep anderzijds wil LEVL hun perspectief en ervaringen vertegenwoordigen en kracht bij zetten om zo invloed uit te drukken op het beleid. **Proactieve juridische correspondentietesten werken om discriminatie verder te doen dalen.** Makelaars en verhuurders die weten dat ze altijd gecontroleerd en eventueel gesanctioneerd kunnen worden, discrimineren minder. Sensibilisering door training, vormingen en campagnes zijn belangrijk, maar sancties bij aanhoudende discriminatie werken als een stok tussen de deur om discriminatie verder te doen dalen.

In dit rapport kadert LEVL de drempels die mensen met migratieachtergrond tegenkomen op de huisvestingmarkt, wat de huidige stand van zaken in verband met correspondentietesten is en welke steden hier het voortouw in nemen. Aan het einde formuleert LEVL aanbevelingen rond non-discriminatie en correspondentietesten op de huisvestingsmarkt.

Het nieuwe Vlaamse regeerakkoord stelt betaalbare, kwaliteitsvolle huisvesting voor alle Vlamingen voorop, met de nadruk op het verwerven van een eigen woning en een verstrenging van de voorwaarden voor sociale woningen. Helaas schuift het correspondentietesten op de huisvestingmarkt niet naar voren als tool om discriminatie tegen te gaan. Meer nog, er wordt niet gesproken over de discriminatie en drempels die personen met migratieachtergrond tegenkomen. Met dit rapport hoopt LEVL de ernst van de situatie in Vlaanderen te benadrukken en een pleidooi te voeren voor het invoeren van correspondentietesten op Vlaams niveau. Er is nood aan een overkoepelend gelijke toegangsbeleid dat de meest kwetsbaren voorop stelt en discriminatie bestrijdt. Aandacht gaat hier ook naar correspondentietesten, sensibiliserende en sanctionerende maatregelen.

2. WIE ZIJN WE?

LEVL is een onafhankelijke organisatie die actief bijdraagt aan het realiseren van een inclusieve samenleving waar racisme en discriminatie geen plaats hebben. Daarnaast is LEVL formeel erkend als participatieorganisatie door de Vlaamse Regering. Samen met ons uitgebreide netwerk streven we naar volwaardige participatie, en komen we op voor gelijke kansen en uitkomsten voor mensen met een buitenlandse herkomst in diverse aspecten van het leven en het beleid.

Binnen het domein wonen zet LEVL zich in om het recht op kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting voor iedereen en met name voor personen met migratieachtergrond te realiseren. We zetten ons in om discriminatie op de huisvestingsmarkt te bestrijden en doen aan expertisedeling en sensibilisering binnen verschillende platformen en met netwerkpartners.

We baseren ons op reële uitdagingen en drempels die personen met buitenlandse herkomst tegenkomen, samen met expertise van partners en ervaringsdeskundigen.

3. DOELSTELLING

De Belgische Grondwet (Art. 23) waarborgt het recht op een menswaardig leven. Dit recht omvat ook het recht op een 'behoorlijke huisvesting'. In de Vlaamse Codex Wonen wordt dit recht expliciet gemaakt: "Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd." (Art. 1.5).

Helaas zien we in de praktijk dat dit recht niet wordt nageleefd. Gelijke toegang is niet voor iedereen een realiteit. Bepaalde personen en groepen ondervinden moeilijkheden en discriminatie in hun zoektocht naar een woning. Een woning is nochtans cruciaal om te participeren in de samenleving. Wonen beïnvloedt dan ook het maatschappelijk welzijn aangezien het invloed heeft op arbeidsparticipatie, onderwijs en gezondheid (Holemans, Poppe & Pype, 2023; SERV, 2024).

De positie van personen met migratieachtergrond op de huurmarkt werd al meermaals onderzocht, enerzijds aan de hand van correspondentietesten en anderzijds aan de hand van bevestigingen en enquêtes. Ook uit de sociale sector weerklanken stemmen en klachten over de wantoestanden op de huisvestingsmarkt.

Deze nota wil het belang van het bestrijden van discriminatie op de huisvestingsmarkt en het belang van gelijke toegang tot wonen benadrukken en oplossingen en beleidsvoorstellen naar voren schuiven.

4. KADER

4.1. Discriminatie op de huisvestingsmarkt

Toegang tot de huisvestingsmarkt is bij uitstek een plek waarin geselecteerd wordt en waarin een verhuurder de vrijheid heeft zelf iemand te kiezen uit de kandidaten. Deze beslissing moet echter gebaseerd worden op relevante en objectieve criteria zoals solvabiliteit, en mag dus niet nadelig gebaseerd worden op basis van de beschermde criteria. Wanneer er geselecteerd wordt op basis van een van de laatste criteria⁵, kan er sprake zijn van discriminatie.

WAT IS DISCRIMINATIE?

Directe discriminatie: Er is sprake van directe discriminatie wanneer iemand toch op grond van een van deze criteria wordt benadeeld. Bijvoorbeeld wanneer iemand zegt niet te verhuren aan iemand met een buitenlandse herkomst.

Indirecte discriminatie: Indirecte discriminatie komt voor wanneer een ogenschijnlijk neutrale handeling toch een persoon met een beschermd kenmerk ongelijk behandelt. Bijvoorbeeld wanneer een huisbaas geen huisdieren toelaat en zo (onbedoeld) ook personen met assistentiehonden uitsluit of wanneer er in de huurovereenkomst staat dat 'de bewoners een Europese levensstijl moeten hanteren'.

Opdracht tot discriminatie: In de huisvestingssector kan het voorkomen dat een makelaar de opdracht krijgt te discrimineren door bijvoorbeeld de verhuurder wanneer deze vraagt niet te verhuren aan een bepaalde groep mensen.

DE 19 BESCHERMDE CRITERIA

- De 5 'raciale' criteria: zogenaamd ras, huidskleur, nationaliteit, afkomst en nationale of etnische afstamming
- Handicap
- Seksuele oriëntatie
- Geloof of levensbeschouwing
- Vermogen
- Burgerlijke staat
- Politieke overtuiging
- Syndicale overtuiging

⁵ <https://www.unia.be/nl/discriminatiegronden/welke-discriminatiegronden-zijn-er>

- Gezondheidstoestand
- Een fysieke of genetische eigenschap
- Geboorte
- Sociale afkomst of toestand
- Samenstelling van het gezin
- Gender / geslacht
- Taal

Behalve het moeten naleven van de antidiscriminatie wetten en het Gelijkekansendecreet, moeten vastgoedmakelaars ook de deontologische code⁶ van het beroep navolgen. Artikel 1 hiervan verbiedt expliciet discriminatie, waardoor een makelaar dan ook tuchtrechtelijk in overtreding is bij het niet naleven. Particuliere verhuurders daarentegen zijn enkel onderhevig aan de wetten en het decreet.

4.2. De situatie vandaag

Discriminatie op de huisvestingsmarkt is moeilijk te onderzoeken omdat veel zich onder de radar afspeelt. Waar vroeger discriminerend taalgebruik werd gebruikt in verhuuradvertenties, gebeurt discriminatie nu subtieler, zo rapporteert ook de laatste Diversiteitsbarometer (2014). Uit onderzoek van het Bureau van de Europese Unie voor Grondrechten (FRA, 2017) naar een steekproef van Europese inwoners met migratieachtergrond en minderheidsgroepen blijkt dat “etnische origine of migratieachtergrond” de grootste redenen blijven voor discriminatie, gevolgd door religie en huidskleur. Zo gaf 38% van de ondervraagden aan dit mee te maken wanneer ze zochten naar een woning, maar ook dat ze dit vooral in de domeinen werk en onderwijs tegenkomen⁷.

Specifiek voor België en Vlaanderen rapporteert **Unia** in hun laatste jaarverslag (2023) meldingen voor het domein “goederen en diensten” waaronder huisvesting valt. 98 hiervan gebeurden op basis van de “raciale criteria”, goed voor 24%⁸. Meer specifiek opende Unia 102 dossiers rond huisvesting, voornamelijk gesitueerd op de private huurmarkt met of zonder tussenkomst van een vastgoedmakelaar. 39 dossiers gaan over vermogen en 30 over ‘raciale’ criteria. Ze rapporteren dat het in de praktijk vaak gaat over weigering van plaatsbezoek of weigering om te verhuren. De cijfers tonen een terugval van meldingen, die onder meer te wijten is aan de oprichting van het

⁶ Reglement van plichtenleer van 29 juni 2018, BS 31 oktober 2018

⁷ European Union Agency for Fundamental Rights (FRA). (2017). *Second European Union Minorities and Discrimination Survey – Main results*. P. 29. Geraadpleegd van https://fra.europa.eu/sites/default/files/fra_uploads/fra-2017-eu-midis-ii-main-results_en.pdf

⁸ Unia. (2023). *Cijferanalyse van individuele meldingen & dossiers*. P. 54. Geraadpleegd van www.unia.be/files/Documenten/Publicaties_docs/Cijferverslag_2023_NL_FINAAL.pdf

Vlaams Mensenrechten Instituut (VMRI). Een tweede verklaring is volgens Unia een lage meldingsbereidheid⁹.

Sinds 2023 is het **VMRI** bevoegd om discriminatie op de Vlaamse huisvestingsmarkt te behandelen. Uit de cijfers uit hun eerste jaarverslag blijkt ook dat discriminatie binnen het domein wonen vaak voorkomt, het landt zelfs op de tweede plaats. Zo waren er 103 klachten en 39 meldingen (2023, p. 24). Het VMRI maakt geen onderscheid tussen de verschillende gronden van de discriminatie, waardoor we niet weten in hoe veel van de gevallen het gaat over discriminatie op basis van afkomst.

De meldingen en de geopende dossiers zijn helaas maar het **topje van de ijsberg**. Onderzoek van LEVL (Honggokoesoemo, 2022) toont aan dat weinig inburgeraars het nut inzien van een melding doen door een gebrek aan bewijslast, daadkracht of onzekerheid. Bovendien zijn de lokale meldpunten discriminatie bij huisvesting zeer weinig gekend, bij inburgeraars én leerkrachten Maatschappelijke Oriëntatie binnen het inburgeringstraject. Dit bevestigt dat er veel onder de radar blijft. Europese cijfers volgen deze trend: 42% van de personen die discriminatie op de huisvestingsmarkt meemaakten gaven aan dit niet te melden wegens weinig vertrouwen in een resultaat, maar ook een gebrek aan bewijs en het niet kennen van een meldpunt spelen een grote rol.¹⁰ Discriminatie is structureel aanwezig en we kunnen niet verwachten dat elke persoon individueel een klacht indient, noch kunnen we ons baseren op de bestaande cijfers.

Bijgevolg zijn regelmatige correspondentietesten belangrijk om deze cijfers aan te vullen met resultaten uit het veld. Overall waar getest wordt zien we hetzelfde: er is sprake **van structurele discriminatie**. Dit betekent dat discriminatie en racisme (onzichtbaar) ingebed zitten in de samenleving en haar instellingen waardoor mensen met migratieachtergrond systematisch, bewust en onbewust, worden uitgesloten en benadeeld. De bestaande negatieve vooroordelen en stereotypen, maar ook de processen, het beleid en (on)geschreven regels leiden tot een nadelige behandeling in verschillende domeinen van de samenleving zoals huisvesting, onderwijs en de arbeidsmarkt. Dit heeft nefaste gevolgen voor de ontwikkeling en het zelfbeeld van een individu en voor diens gezondheid. Bovendien is dit ook negatief voor de samenleving. Zo ontstaat er meer polarisatie, stigmatisering en segregatie van bepaalde bevolkingsgroepen.

4.3. Opvolging en melding van discriminatie

Discriminatie in alle vormen is uiteraard strafbaar. Er zijn meerdere mogelijkheden wanneer een makelaar of particuliere verhuurder de antidiscriminatiewetgeving overtreedt. In het algemeen geldt dat het slachtoffer bewijs moet aanleveren dat een vermoeden van discriminatie kan vaststellen. In discriminatiezaken is er sprake van **omgekeerde bewijslast**, de verhuurder moet in

⁹ Unia. (2023). *Cijferanalyse van individuele meldingen & dossiers*. P. 57. Geraadpleegd van www.unia.be/files/Documenten/Publicaties_docs/Cijferverslag_2023_NL_FINAAL.pdf

¹⁰ European Union Agency for Fundamental Rights (FRA). (2017). *Second European Union Minorities and Discrimination Survey – Main results*. PP. 49-50. Geraadpleegd van https://fra.europa.eu/sites/default/files/fra_uploads/fra-2017-eu-midis-ii-main-results_en.pdf

dit geval bewijzen dat er geen sprake is van discriminatie. Slachtoffers kunnen een vermoeden melden op verschillende manieren.

Ten eerste kan een slachtoffer melding doen bij het **Beroepsinstituut voor vastgoedmakelaars** (BIV) voor een deontologische overtreding, waarna deze klacht wordt opgevolgd door een rechtskundig assessor. De leden van de Uitvoerende Kamer beslissen over de uitspraak, behalve als er sprake is van seponering. Makelaars kunnen hier vrijgesproken worden, maar er kan ook een waarschuwing, berisping, schorsing en schrapping uitgesproken worden. Er worden ook verplichte bijscholingen opgelegd. De beklagde kan in beroep gaan (BIV, 2024).

Ten tweede kan een slachtoffer een discriminatieklacht indienen bij het **Vlaamse Mensenrechteninstituut** (VMRI) wanneer de situatie plaatsvond in Vlaanderen. Als het VMRI bevoegd is krijgt de melder eerstelijnsbijstand en kan een bemiddeling worden opgestart tussen de betrokken partijen. Als deze bemiddeling mislukt, kan de klacht naar de Geschillenkamer gebracht worden. De leden oordelen of er sprake is van discriminatie en brengen een niet-dwingend formeel advies uit. Verder worden meldingen opgenomen in de statistieken en worden ze gebruikt om adviezen en rapporten mee te ondersteunen. Een klager kan later altijd nog juridische stappen ondernemen. Het VMRI en UNIA hebben in het verleden reeds cases met correspondentietesten als ‘gewone’ case behandeld, wat hun effectiviteit mee bewijst.

Ten derde kan een slachtoffer een juridische procedure opstarten bij de **rechtbank van eerste aanleg**. Het gaat in dit geval om een materiële of morele schadevergoeding. Tot slot hebben veel steden en gemeenten een **eigen meldpunt** voor discriminatie¹¹. Al blijkt uit de praktijk dat deze momenteel niet vaak gebruikt worden.¹²

5. CORRESPONDENTIETESTEN EN ANDERE METHODIEKEN

5.1. Soorten testen

Praktijktesten zijn **een wetenschappelijke manier** om (de intentie tot) ongelijke behandeling op basis van een of meerdere kenmerken aan het licht te brengen. Het is een methode waarbij twee kandidaten bijna volledig gelijk zijn, met uitzondering van hun etnische origine, leeftijd, gender of een andere mogelijke discriminatiegrond (Verhaeghe, 2017b). Op deze manier gaan ze na of iemand op één of meerdere van deze gronden wordt benadeeld tijdens de eerste fase van het verhuurproces, bijvoorbeeld door het uitblijven van een antwoord of het krijgen van een negatief antwoord (bv. dat de woning al verhuurd is wanneer dit niet zo is). Er kunnen dus meerdere gronden tijdens één test worden onderzocht.

¹¹ Bijvoorbeeld: www.antwerpen.be/nl/overzicht/allemaal-antwerpenaar/vragen-of-hulp/discriminatie-melden-of-aangeven

¹² Lees meer over hoe je een meldpunt zo inclusief en toegankelijk mogelijk maakt in ons rapport *Een inclusief toegangsbeleid voor meldpunten discriminatie en racisme* via <https://levl.be/app/uploads/2024/02/Een-inclusief-toegangsbeleid-voor-meldpunten-discriminatie-en-racisme-03.pdf>

Er bestaan meerdere soorten discriminatietesten die verschillen op basis van drie criteria. Ten eerste is er de mate van persoonlijk contact, ten tweede of er een discriminerende vraag is en ten derde of er een test- en controleprofiel is. Dit onderscheid wordt duidelijk weergegeven in tabel 1.

De linkerkolom toont twee voorbeelden van **mystery shopping**. **Mystery calls & visits** zijn methodes waarbij men een discriminerende vraag stelt, bijvoorbeeld een verhuurder die aan een makelaar vraagt om niet te verhuren aan bepaalde doelgroepen, maar waarbij er geen controleprofiel is. Er is wel persoonlijk contact (face-to-face of telefonisch), wat bij **mystery mails** dan weer ontbreekt. De rechterkolom zijn beiden voorbeelden van praktijktesten. **Correspondentietesten** stellen geen discriminerende vraag, maar gaan enkel de behandeling van het test- en controleprofiel na via e-mail of brief. Hierbij worden fictieve mails die interesse in een woningbezoek uiten verstuurd. **Situatietesten** doen hetzelfde, maar dan via persoonlijk contact, bijvoorbeeld door te bellen of langs te gaan om interesse te tonen (Verhaeghe & Van der Bracht, 2017).

Tabel 1. Typologie van discriminatietesten

		Discriminerende vraag?	
		JA	NEE
Persoonlijk contact?	JA	Mystery calls & visits	Situatietesten
	NEE	Mystery mails	Correspondentietesten
		NEE	JA
			Test- en controleprofiel?

Bron: Verhaeghe & Van der Bracht (2017)

Behalve het bovenstaande onderscheid, bestaat ook de opdeling tussen academische, sensibiliserende en juridische praktijktesten (Verhaeghe, 2022). Onderzoek pleit echter voor een combinatie van “naleving en afschrikking” voor structurele gedragsverandering (Verhaeghe, 2022).

1. Een **academische praktijktest** is een wetenschappelijke nulmeting die de focus legt op de statistische relevantie van de resultaten. Dit is een onafhankelijk academisch monitoringssysteem om het niveau en patronen van discriminatie in kaart te brengen. Op deze manier kan er gemonitord worden doorheen de tijd (bv. met een nul- en opvolgmeting).
2. Een **sensibiliserende praktijktest** is een monitoringsoefening om bewustwording te creëren via het informeren en sensibiliseren van de geteste actoren. Het gaat hier vooral om

individuele en geaggregeerde sensibilisering om een mentaliteitswijzing te creëren, niet over sancties. Dit kan via een gesprek, vormingen of andere met werkgevers, verhuurders of andere dienstverleners. Een andere mogelijkheid is om de testen aan te kondigen en ze nadien uit te voeren.

3. Een **juridische praktijktest** focust op afschrikking met als doel systematische discriminatie te sanctioneren in de vorm van bemiddeling, tuchtrecht, administratieve handhaving en/of een gerechtelijke procedure. Het gaat hier dus niet om toevallige ongelijke behandelingen. Bij deze testen wordt er gebruik gemaakt van echte personen en geen fictieve namen. Ze vinden plaats op individueel niveau.

LEVL voert academische, sensibiliserende en juridische testings uit. We gebruikten tot nu toe voornamelijk correspondentietesten en spreken doorheen onze onderzoeken en onze nota dan ook steevast van correspondentietesten. Correspondentietesten zijn testen waarbij een test- en een controlepersoon met dezelfde kenmerken, behalve de discriminatiegrond, op dezelfde manier (meestal per e-mail) contact opnemen met een vastgoedkantoor voor het bezichtigen van dezelfde woning.

Correspondentietesten hebben **verschillende functies**. Allereerst is het de bedoeling om de discriminatiegraad meten zodat een overheid/bestuur aan de slag kan met de cijfers. Een zicht krijgen op discriminatiecijfers is cruciaal om verdere stappen te zetten, bijvoorbeeld trainingen rond antidiscriminatie, andere vormen van sensibilisering en eventuele (juridische) sanctionering bij systematische discriminatie.

De correspondentietesten die tot nu toe vooral zijn toegepast onderzoeken enkel de eerste fase van het verhuurproces, namelijk of iemand al dan niet wordt uitgenodigd voor een plaatsbezoek. Er is dus geen zicht op de volgende fases. Deze zijn immers moeilijker te testen met fictieve personen.

Er is al heel wat geschreven over de voor- en nadelen van elke soort discriminatietest, in België vooral door professor Pieter-Paul Verhaeghe (VUB) en de vakgroep sociologie¹³. Behalve academisch onderzoek, bestaat er ook een draagvlak in de politiek¹⁴. In 2021 organiseerden Verhaeghe, Martiniello & Bourabain (VUB) een bevraging bij 899 Vlamingen over bepaalde beleidsmaatregelen tegen etnische discriminatie op de huurwoningmarkt. Er bleek een groot draagvlak te zijn voor praktijktesten, 50% ging akkoord en 18% bleef neutraal.

¹³ Lees meer over de onderzoeken van professor Verhaeghe op zijn website:

<https://pieterpaulver.wordpress.com/tag/praktijktesten/>

¹⁴ www.vlaamsparlament.be/nl/de-strijd-tegen-discriminatie-praktijktesten-zelfregulering

5.2. Onze onderzoeken

Al sinds 2016 gebeuren er correspondentietesten in Vlaamse steden, met een hoogtepunt vanaf 2019. Deze gebeuren onder eigen initiatief en met steun van de overheid, middenveldorganisaties zoals LEVL en Amal vzw en de vakgroep Sociologie van de Vrije Universiteit Brussel en andere Vlaamse universiteiten.

LEVL voerde, met wetenschappelijke ondersteuning van de VUB, in 2022 en 2023 correspondentietesten uit bij vastgoedmakelaars en particuliere verhuurders in de steden Gent en Sint-Niklaas. Dit kwam op vraag van de steden zelf en gebeurde met steun van de Vlaamse Overheid binnen het kader Plan Samenleven¹⁵. Hierdoor horen er enkele randvoorwaarden bij, zoals het opstellen van een actieplan.

Het uitvoeren van correspondentietesten is een **wetenschappelijk onderbouwde methode**. De testen en het onderzoek moeten objectief en transparant zijn. Hierom werken we dus steeds op dezelfde manier.

HOE GAAN WE CONCREET TE WERK?

Eerst bepaal je hoe je de makelaar wil contacteren, via de contactfunctie op de immowebste, e-mail of telefonisch. De manier van contactopname en alles wat hier voor nodig is (mailaccount, wachtwoorden, screenshots als bewijs) moeten goed bewaard worden. Dan bepaal je ook hoe en welke discriminatiegrond je wil testen, dit kunnen er meerderen zijn. Een kenmerk kan op verschillende manieren getest worden. Gender kan bijvoorbeeld door een naam afgeleid worden, terwijl etnisch-culturele afkomst via een naam, accent, geboorteplaats en/of nationaliteit getoond kan worden. Om handicap te testen kan er gekozen worden voor een visuele of fysieke handicap door bijvoorbeeld een rolstoel of assistentiehond te vermelden. Leeftijd wordt weergegeven door onder meer het geboortjaar, vermelding van werkervaring, pensioen of nog thuiswonende. Voor de rest is het cruciaal dat de test- en controlepersoon behalve de discriminatiegrond gelijk zijn.

De testpersoon neemt altijd eerst contact op, de controlepersoon pas een paar uur later. Normaliter wordt er gevraagd naar beschikbaarheid en een afspraak om de woning te bezichtigen. De reacties op beide personen worden erna vergeleken. Wanneer de testpersoon

¹⁵ Plan Samenleven is een project van de Vlaamse Overheid om lokale besturen te ondersteunen om samenleven in diversiteit te bevorderen. Het bestaat uit zeven doelstellingen met 24 acties, zelf in te vullen door de lokale besturen. Een van de doelstellingen is non-discriminatie. Actie 19 "correspondentietesten uitvoeren" kadert hierin (Plan Samenleven, 2024). De Overheid voorziet een subsidie, verwacht de opstelling en uitvoering van een actieplan en verwijst naar LEVL voor inhoudelijke ondersteuning. Tijdens het eerste projectjaar (2022-2023) engageerden vijf lokale besturen zich om correspondentietesten uit te voeren: Genk, Gent, Mechelen, Sint-Niklaas en Turnhout. Tijdens het tweede projectjaar (2023-2024) opnieuw Genk, Gent, Mechelen (en Bonheiden) en Sint-Niklaas in, aangevuld met Antwerpen. Ook in het volgende projectjaar kunnen er aanvragen ingediend worden.

geen en de controlepersoon wel een positief antwoord krijgt (bijvoorbeeld uitnodiging tot bezichtiging), kan er sprake zijn van discriminatie. Om het element van toeval en vergetelheid te neutraliseren worden er best meerdere tests gedaan bij hetzelfde kantoor. Volgens Verhaeghe (2017b) zijn er gemiddeld tien tests per kantoor nodig om een voldoende hoge mate van zekerheid te bereiken.

LEVL heeft deze methode gevolgd. Ten eerste hebben we onze tests uitsluitend via e-mail (via het contactformulier op Immoweb) of telefoon (mystery calls) uitgevoerd. We maakten een overzicht van de makelaars die we willen testen, afhankelijk van de stad. We hebben getest voor verschillende discriminatiegronden zoals **migratieachtergrond, gezinssamenstelling, beperking en leeftijd**. De individuele resultaten worden niet gedeeld met het lokale bestuur, maar zijn wel bekend bij LEVL. Samen wordt een wetenschappelijk rapport inclusief aanbevelingen voor het lokale bestuur uitgeschreven. De resultaten van de correspondentietesten in Gent en Sint-Niklaas worden besproken in sectie 5.3.

5.2.1. Ander onderzoek: bevraging van nieuwkomers

Behalve correspondentietesten heeft LEVL ook een bevraging gedaan bij 304 nieuwkomers om zicht te krijgen op de eigen ervaringen en percepties van deze groep (Honggokoesoemo, 2023). Hieruit blijkt dat de zoektocht naar een woning door velen als zwaar tot zeer uitputtend wordt ervaren omwille van obstakels gelinkt aan herkomst, aard van het inkomen, taal en gezinssamenstelling ze ervaren malafide praktijken, voortdurende afwijzingen en slechte communicatie met verhuurders. Wanneer ze wel een woning vinden is deze vaak te klein of van slechte kwaliteit. Hun positie maakt hen extra kwetsbaar voor huisjesmelkerij en andere uitbuiting.

59% van de respondenten geeft aan geconfronteerd te worden met **racisme en discriminatie**, versterkt door meervoudige uitsluitingsmechanismen. Zo getuigen ze bijvoorbeeld dat de reden onduidelijk blijft of te maken heeft met hun huidskleur:

“Ik ben al 3 jaar op zoek naar een huis. Ik heb telkens een weigering gekregen. Als ik de reden vraag, krijg ik te horen dat de eigenaar een andere kandidaat heeft gekozen.”

“Er is een zekere discriminatie wanneer je een huis zoekt. Huidskleur is een barrière. Sommige eigenaren vertellen je dit indirect. Eens hing een eigenaar op nadat ik hallo had gezegd.”

De slechte ervaringen met het zoeken naar een woning komen onder andere door aanhoudende weigeringen wegens een te laag of de aard van het inkomen, geen reacties, misbruik door onwetendheid en onduidelijkheid. Ze getuigen allemaal van de grote impact op andere levensdomeinen:

“Het is gewoon vermoeiend om telkens weer naar verschillende bureaus te gaan en naar verschillende appartementen te kijken, ook al kost het je werk, tijd, je geeft gewoon alles wat je hebt en het resultaat is altijd hetzelfde antwoord dat je niet geslaagd bent. Het is gewoon frustrerend, ik kan het niet eens uitleggen.”

“We leggen bezoeken af maar krijgen geen antwoorden, noch positief noch negatief. Of we krijgen nee te horen zonder enige uitleg. We verdienen nochtans goed.”

Sommige respondenten voeren onbewust hun eigen praktijktesten uit door een kennis of vriend mee te nemen of te laten bellen in hun naam. Uiteraard is er zo geen garantie op toezegging van de verhuurder of makelaar, maar wanneer deze persoon wel wordt uitgenodigd voor een plaatsbezoek, kan er een eventuele positieve eerste kennismaking plaatsvinden. Deze individuele handelingen als uitweg om toch een plaatsbezoek te krijgen, praten de ongelijke behandeling niet goed.

“Als ik bel, is de woning verhuurd. Ik heb mijn Hollandse vriendin laten bellen en dan kunnen we de woning bezichtigen.”

5.3. Correspondentietesten huisvesting in verschillende Vlaamse steden

De resultaten van de correspondentietesten in verschillende Vlaamse steden in combinatie met de cijfers van het VMRI, UNIA en het Instituut voor de Gelijkheid van Vrouwen en Mannen tonen aan dat er een **duidelijke alarmbel** afgaat. Discriminatie en racisme komen structureel voor. De steden die vervolgmetingen uitvoeren zien dat de discriminatiegraad daalt of gelijk blijft. Verdere opvolgtrajecten met trainingen en onverwachte tests werken, maar makelaars en verhuurders zijn ook op de hoogte van testrondes door verspreiding in de media. We weten uit onderzoek dat mensen zich anders gedragen wanneer ze geobserveerd worden. Wanneer verhuurders en makelaars weten dat ze elk moment getest kunnen worden, zullen ze minder snel discrimineren. Daarnaast is persoonlijk contact cruciaal om vooroordelen te doorbreken. Een uitnodiging voor een plaatsbezoek is bijgevolg essentieel om meer kansen te krijgen op de huisvestingmarkt.

Er is al meer bewustwording rond correspondentietesten onder makelaars. Er bestaan verschillende manieren om het verhuurproces zo neutraal mogelijk te maken, bijvoorbeeld door het gebruik van een standaard inlichtingenfiche na het plaatsbezoek en door standaardantwoorden per e-mail te gebruiken. Toch zien we dat in de geteste steden en gemeenten discriminatie nog steeds aanwezig is. De kans bestaat bovendien dat er meer wordt gediscrimineerd in een latere verhuurfase. Hier bevindt zich wel een mogelijkheid om in de toekomst een methodologie te ontwikkelen rond testen in de volgende fasen.

Veel steden hebben nu één of twee keer getest, met enkele gevolgen zoals actieplannen en opvolging van discriminerende verhuurders en makelaars. Het is belangrijk dat deze cijfers nu worden vastgenomen en worden opgevolgd. **Beleid moet gedifferentieerd zijn.** De groep verhuurders en makelaars die consequent en doelbewust discrimineert is kleiner dan de groep die af en toe, onbewust of onbedoeld discrimineert, en heeft dus ook een andere aanpak nodig. Hier is sensibilisering alleen niet voldoende, er moeten mogelijkheden zijn hen juridisch te vervolgen. Dit kan betekenen via het VMRI, het BIV of via de Rechtbank van eerste aanleg.

Het is positief dat steden en gemeenten het heft in eigen handen nemen, maar helaas botsen sommige lokale besturen op limieten. Zo hebben bepaalde gemeenten wel de intentie, maar zijn ze te klein, zijn er te weinig vrije woningen of hebben ze te weinig budget om op voldoende grote schaal

correspondentietesten uit te voeren en verdere stappen te blijven ondernemen. **Hier is het dus cruciaal dat dit vanuit een overkoepelend Vlaams beleid wordt gestuurd, zodat ook deze steden cijfermateriaal kunnen verzamelen en actief kunnen optreden tegen discriminatie op de woningmarkt.** Bovendien is het efficiënter om naast individuele en lokale testen ook testings en vervolgtrainingen te organiseren op grotere schaal. Wel moet er aandacht zijn voor lokale verschillen en contexten, prioritaire acties en specifieke discriminatiegronden in en door verschillende steden. Steden moeten dus ook nog steeds hun eigen testen kunnen uitvoeren.

Hieronder volgt een overzicht van de Vlaamse steden die reeds correspondentietesten uitvoerden op de huisvestingsmarkt, met voornamelijk de ondersteuning van LEVL en Amal vzw (voorheen IN-Gent). Dit overzicht werd opgesteld in samenspraak met de besproken besturen. Lokale overheden zijn aan het werk discriminatie op hun huisvestingsmarkt te doen dalen, vaak in samenwerking met het OCMW en andere plaatselijke actoren. Deze verschillen soms in aanpak en resultaten voor makelaars en particuliere verhuurders, omdat de tweede groep moeilijker te bereiken is. De acties die vermeld worden zijn dus niet exhaustief, maar worden vermeld opdat lokale en regionale actoren van mekaar kunnen leren en elkaar verder inspireren. Steden werken de komende periode nog verder aan de uitrol van geplande en nieuwe acties, al zal veel afhankelijk zijn van de nieuwe legislatuur. Verdere inspiratie is ook te vinden in de Praktijkenbank Samenleven in Diversiteit van de VVSG¹⁶.

GENT

De Stad Gent voerde tussen 2015 en 2019 correspondentietesten uit op de Gentse huurmarkt (Verhaeghe, 2017a), wat hen een voorloper maakt in België. Na een nulmeting via correspondentietesten bleek dat personen met een buitenlandse herkomst en met een beperking, stelselmatig worden gediscrimineerd. Ook stelde men vast dat personen met een vervangingsinkomen ongelijk werden behandeld. Tijdens de tweede testronde werden de makelaars op de hoogte gebracht, wat resulteerde in een vermindering van 26% naar 10% discriminatiegraad op basis van migratieachtergrond. Op deze manier onderzocht de stad in hoeverre makelaars stoppen met discrimineren wanneer ze weten dat ze gecontroleerd worden. Verhaeghe beschrijft dit als een soort flitspaal (2017b). Na dit onderzoek werd het Charter 'Gelijke toegang tot huisvesting' opgesteld door Unia, de Huurdersbond, het CIB en BIV en de Stad Gent ondertekend door de sector (2015).

Vervolgens schakelde de stad een versnelling hoger en voerden ze in samenwerking met Amal vzw (toen IN-Gent), UGent en Unia juridische praktijktesten uit in 2016 en 2017. Meer specifiek onderzoeken ze verschillende discriminatiegronden: mensen met een beperking en mensen met migratieachtergrond. Voor de eerste groep bleek dat 15% van de personen een negatief antwoord krijgen, terwijl kandidaten met een niet-Vlaamse naam in 14% van de gevallen niet worden uitgenodigd. We zien hier dus een daling tegenover de nulmeting (Verhaeghe, 2017). De makelaars die stelselmatig blijven discrimineren werden uitgenodigd bij Unia voor een vorming over de antidiscriminatiewet en antiracismewet. De combinatie van training, dialoog en verschillende

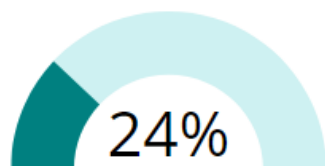
¹⁶ Zie: <https://www.vvsg.be/kennisitem/vvsg/antidiscriminatie-en-racisme>

vormen van praktijktesten onder wetenschappelijke begeleiding wordt ‘de Gentse aanpak’ genoemd (Verhaeghe, Dinçer & Vieira, 2023, p. 36). De onderzoekers observeerden ook een ‘spillover-effect’. Wanneer de makelaars hun gedrag veranderen, volgen particuliere verhuurders.

In 2020 analyseerde de stad de effectiviteit (Verhaeghe, & Ghekiere, 2020). Discriminatie bleek duurzaam gedaald, ook bij particuliere verhuurders, maar niet door nieuwe makelaars.

In 2023 analyseerde de Stad de effectiviteit van haar beleid op langere termijn. Onderzoek in samenwerking met LEVL toonde aan dat etnische minderheden (Turks, Slovaaks & Ghanees) nog steeds gediscrimineerd worden in 24% van de gevallen (Verhaeghe, Dinçer & Vieira, 2023). Uit 2663 correspondentietesten en mystery calls bij makelaars en particuliere verhuurders blijkt dat het effect van de Gentse aanpak dus afneemt na verloop van tijd. Een verklaring hiervoor is dat het aantal Gentse makelaars meer dan verdubbeld is en dat het vooral deze nieuwe makelaars zijn die discrimineren tijdens de testen. Zij zijn immers nog niet eerder getest en kregen nog geen opvolgtraject aangeboden. Zo waren de uitnodigingskansen voor kandidaten met een Belgisch klinkende en een niet-Belgische klinkende naam in het vorige onderzoek nagenoeg gelijk bij de reeds geteste makelaars (Verhaeghe & Ghekiere, 2020). Een aantal makelaars blijken ook uit het laatste rapport hardleers en worden juridisch opgevolgd. Ook rolstoelgebruikers worden in Gent stelselmatig (36%) gediscrimineerd. Dove personen ervaren dan weer een licht voordeel (12%). Dit heeft te maken met het al dan niet (kunnen) installeren van redelijke aanpassingen¹⁷. Alleenstaande ouders ervaren geen ongelijke behandeling tijdens de eerste fase van het verhuurproces gevallen (Verhaeghe, Dinçer & Vieira, 2023).

De stad communiceert duidelijk over de testen, resultaten en gevolgen op hun website¹⁸. Ze hebben gekozen voor een totaalpakket aan gevolgen, namelijk opleiding, informeren, sensibilisering, vervolging en sanctionering.



Stad Gent

Werd niet uitgenodigd wanneer Belgische kandidaat wel werd uitgenodigd



1 op 4 wordt gediscrimineerd

ENKELE CONCRETE ACTIES VAN DE STAD

- Overleg met sectororganisaties en vertegenwoordigers van huurders en de geteste doelgroepen om tot gedeelde analyse en doelstellingen te komen.
- Charter gelijke toegang tot huisvesting ondertekend, geëvalueerd en hernieuwd.

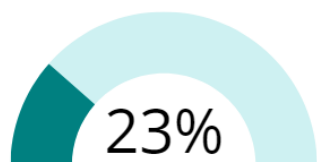
¹⁷ <https://www.cib.be/kennis/2f16894a-4603-4f9e-a657-51efd7cf2c14/wat-zijn-redelijke-aanpassingen-in-functie-van-het-antidiscriminatiebeleid>

¹⁸ <https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/nieuws-evenementen/discriminatie-op-gentse-huurmarkt-praktijktesten-maken-verschil>

- Sensibilisering en vorming voor makelaars, o.a. hoe omgaan met discriminerende vragen.
- Individuele dossiers met hardnekkige discriminatie worden gemeld en/of opgevolgd door LEVL via het BIV en/of het VMRI.
- Correspondentietesten zijn opgenomen in het Actieplan Antidiscriminatie en Antiracisme 2020-2025 (Stad Gent, 2020).
- In voorbereiding: acties om makelaars en individuele eigenaars te versterken in het juridische concept “redelijke aanpassingen” voor personen met een beperking.

SINT-NIKLAAS

Sint-Niklaas liet in 2019 correspondentietesten uitvoeren. Hieruit bleek dat makelaars in 42% van de gevallen kandidaten met een Marokkaans-klinkende naam discrimineren, terwijl dit bij particuliere verhuurders in 62% van de gevallen gebeurt. Ze hebben deze studie herhaald in 2022. LEVL en de VUB voerden 660 correspondentietesten uit voor etnische afkomst (Marokkaanse naam), gezinssamenstelling en leeftijd in combinatie met inkomensbron (Dincer & Verhaeghe, 2023). Kandidaten met een Marokkaanse naam worden nog steeds significant gediscrimineerd, met een nettodiscriminatiegraad¹⁹ van 23%. Dit betekent dat bijna 1 op 4 kandidaten nog steeds niet wordt uitgenodigd. Alleenstaande vaders ervaren een voordeel tegenover alleenstaande moeders en koppels met kinderen. Ook oudere mannen worden meer uitgenodigd. Een mogelijke verklaring volgens de onderzoekers is de heersende perceptie dat mannen kapitaalkrachtiger zijn.



Stad Sint-Niklaas

Werd niet uitgenodigd wanneer Belgische kandidaat wel werd uitgenodigd



1 op 4 wordt gediscrimineerd

ENKELE CONCRETE ACTIES VAN DE STAD

- Actieplan opgenomen in het diversiteitsprogramma 2020-2025.
- Werkgroep discriminatie op de huurmarkt.
- Bieden hulp aan om een melding te doen bij het VMRI.²⁰
- Paradoc's (documentairemaker) heeft verschillende verhalen over zoektochten naar een woning in beeld gebracht.

¹⁹ Percentage dat aangeeft in hoeverre de testpersoon systematisch benadeeld wordt ten opzichte van de controlepersoon. In dit geval betekent 23% dus dat in 23% van de gevallen de persoon met een niet-Belgisch klinkende naam niet wordt uitgenodigd wanneer een persoon met Belgisch klinkende naam wel wordt uitgenodigd.

²⁰ Lees meer op <https://www.sint-niklaas.be/gelijke-kansen-op-de-woonmarkt>

- Netwerkmomenten met makelaars en particuliere verhuurders om de resultaten toe te lichten en in kaart te brengen wat er nodig is om discriminatie te laten dalen.

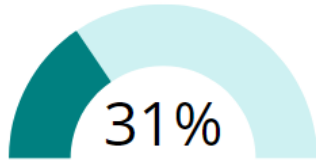
MECHELEN

De stad Mechelen voerde in 2019 en 2020 1303 correspondentietesten uit op de huurmarkt, in combinatie met diepte-interviews en focusgroepen met huurders, verhuurders, makelaars en ondersteunende organisaties. De onderzoekers hebben getest voor etnische afkomst (Marokkaans klinkende namen), gezinssamenstelling en inkomensbron (Verhaeghe, Verstraete, Vermeir & De Decker, 2020). Behalve het onderzoeken van de aanwezigheid van discriminatie, keken ze ook naar de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de private huurwoningmarkt van Mechelen.

Kandidaten met een Marokkaans klinkende naam werden significant minder (31%) uitgenodigd dan kandidaten met een Belgisch klinkende naam, ook wanneer er sprake is van een vergelijkbaar loon. Etnische discriminatie gebeurde veel meer door particuliere verhuurders (45% t.o.v. 13%). Kandidaten met een Belgische naam en werkloosheidsuitkering werden meer uitgenodigd (26%) dan personen met Marokkaanse herkomst met en zonder uitkering. Hier zagen we een nettodiscriminatiegraad van 20% tegenover 9%. Alleenstaande vrouwen zonder kinderen ervoeren het meeste kans om uitgenodigd te worden, met een positieve nettodiscriminatiegraad van 15% terwijl alleenstaande moeders met twee kinderen het minste werden uitgenodigd (-15%).

Interessant aan de Mechelse studie is dat via kwalitatieve diepte-interviews werd gevraagd naar de redenen achter weigering. Makelaars en verhuurders wezen vooral op eerdere negatieve ervaringen, een vermeende andere (kook)cultuur met invloed op de keuken en burens, mogelijke negatieve reacties van de burens en een mindere mate van controle van huurders met migratieachtergrond. Vervangingsinkomens werden dan weer gelinkt aan een risico op wanbetaling, bij lagere en vergelijkbare hoogtes van inkomen. Ook imago van het pand en de mede-eigenaars speelde hier een rol. Verder kwam uit de focusgroepen en interviews dat de vraag en aanbod uit balans is waardoor er een strengere selectie plaatsvindt waardoor kwetsbare profielen uit de boot vallen.

Verder liep er een traject rond mystery calls bij makelaars om hen te sensibiliseren en versterken om beter om te gaan met discriminerende vragen van klanten. Deze workshop is een samenwerking tussen de stad, UNIA en het BIV. Ze wilden dus het gedrag van makelaars veranderen zonder hen te sanctioneren. Er werd getest op etnische afkomst, vermogen, gezinssamenstelling en combinatie etnische afkomst en vermogen. Concreet werden er 160 gesprekken uitgevoerd waarvan er 80 inhoudelijk over discriminatie gingen. 51% van de makelaars wees het verzoek te discrimineren direct af, 20% nam geen duidelijk standpunt in en 29% stemde in. Uiteindelijk wezen de meeste makelaars wel op de eindbeslissing van de eigenaar. De resultaten werden collectief en eventueel individueel teruggekoppeld aan de makelaars (de Troy & Philips, 2023).



Stad Mechelen

Werd niet uitgenodigd wanneer Belgische kandidaat wel werd uitgenodigd



1 op 5 makelaars ging in op een discriminerende vraag

ENKELE CONCRETE ACTIES VAN DE STAD

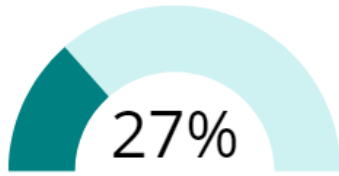
- Webscrapingonderzoek van 21 maart tot 21 december 2024²¹
- Infosessies voor verhuurders in verschillende wijken over alle aspecten van het verhuren zoals woonkwaliteit, premies en leningen, problemen met huurachterstal, discriminatie,...

KORTRIJK

Kortrijk heeft in 2019 een nulmeting gedaan met 299 academische correspondentietesten waaruit blijkt dat er discriminatie op basis van herkomst plaatsvindt op de huurmarkt. Zo werden 23% van de personen met een Marokkaanse naam niet uitgenodigd voor een plaatsbezoek door makelaars en 27% door particuliere verhuurders. (Verhaeghe, 2020).

Ter opvolging voerden Ghekiere, Martiniello en Verhaeghe in 2022 398 correspondentietesten uit op basis van herkomst en seksuele oriëntatie. Personen met een Marokkaanse naam worden nog steeds significant gediscrimineerd door makelaars en vooral door particuliere verhuurders. De nettodiscriminatiegraad is 27%, wat betekent dat iets meer dan 1 op 4 kandidaten niet wordt uitgenodigd. Er is geen structurele discriminatie op basis van seksuele oriëntatie. De cijfers voor discriminatie op basis van herkomst liggen in dezelfde lijn als 4 jaar eerder, al zijn beide studies vrij klein. We kunnen dus niet spreken van een daling in Kortrijk.

²¹ De intentie bestond om in het kader van actie 19 van Plan Samenleven bovenvermeld onderzoek te hernemen voor de grote spelers op de privé-huurwoningmarkt. Eind 2023 werd beslist om eerst het webscrapingonderzoek van vijf jaar terug te hernemen alvorens nieuwe testen uit te voeren en/of acties uit te rollen. Dit onderzoek zal begin 2025 worden geëvalueerd waarna een gefundeerde beleidsbeslissing kan worden genomen.



Stad Kortrijk

Werd niet uitgenodigd wanneer Belgische kandidaat wel werd uitgenodigd



1 op 4 wordt gediscrimineerd

ENKELE CONCRETE ACTIES VAN DE STAD

- Actieplan tegen racisme en discriminatie²²
- Flyer gericht naar verhuurders: 'Samen voor eerlijke kansen op de huurmarkt'. Deze bestaat uit een opsomming van de verschillende mogelijkheden die de stad aanbiedt om de huurinkomsten te garanderen. Ze dient als hefboom voor een open gesprek.
- Oprichting interne dienstoverschrijdende werkgroep zodat het thema levend blijft.

LEUVEN

Na een premeting in 2019 liet Leuven in 2019, in 2020 en 2021 correspondentietesten uitvoeren die testen op basis van etnische afkomst en fysieke handicap (Martiniello & Verhaeghe, 2021). Concreet ging het over 1973 academische testen bij vastgoedmakelaars en private verhuurders over mannen met een Maghrebijnse (Marokkaanse), Nepalese, Sub-Sahara Afrikaanse (Congoleser) en gemengde (Marokkaanse familienaam, Belgische voornaam) naam, en rolstoelgebruikers en blinden/slechtienden (met en zonder assistentiehond). Mannen met een Maghrebijnse naam worden het zwaarst gediscrimineerd, ze worden namelijk in 23% van de gevallen niet uitgenodigd tegenover een man met een Belgische naam, de nettodiscriminatiegraad is hier 35%. Dit is ook het geval voor Nepalese mannen (24%) en mannen met een Sub-Sahara Afrikaanse naam (19%). De mannen met gemengde naam werden het vaakst uitgenodigd (15%), maar wel nog steeds minder dan mannen met een Belgische naam. Ook in Leuven discrimineren particuliere verhuurders meer dan makelaars.

Rolstoelgebruikers worden in de helft van de keren niet uitgenodigd tegenover mannen zonder een fysieke handicap. Ook blinde mannen met een assistentiehond ervaren meer discriminatie (33%), hier blijkt de hond de discriminerende factor te zijn.

In 2023 en 2024 volde een opvolgmeting met 1864 correspondentietesten voor etniciteit en fysieke handicap met dezelfde kenmerken (Verhaeghe & Dincer, 2024). Discriminatie is helaas nog steeds aanwezig in Leuven. Mannen met een Marokkaanse naam worden in 18% van de gevallen gediscrimineerd, wat een sterke daling is tegenover de vorige meting, maar niet tegenover de pre-

²² <https://www.kortrijk.be/actieplan-tegen-racisme-en-discriminatie>

en nulmeting²³. Mannen met een Congolese naam in 16%, wat een gelijkaardig cijfer is en Nepalese mannen worden niet meer significant gediscrimineerd in deze studie. Mannen met een gemengde naam krijgen echter iets meer (20%) te maken met discriminatie dan tijdens de vorige meting. Voor fysieke handicap verschilt de discriminatie van rolstoelgebruikers niet veel, terwijl dit voor mannen met een assistentiehond wel gedaald is (15%). De discriminatie van blinde mannen zonder assistentiehond is dan weer gestegen naar 12%, voornamelijk door particuliere verhuurders.



ENKELE CONCRETE ACTIES VAN DE STAD

- Actieplan met tien acties
- O.a. onderzoek naar discriminatie van internationale studenten, toegankelijkheidsnorm uitwerken, betere handhaving²⁴
- Vormingen rond discriminatie voor vastgoedmakelaars en verhuurders
- Er wordt ingezet op het Huurhuis: een samenwerking tussen de stad en verschillende partners op de woonmarkt.
- Hier kunnen mensen ook terecht voor hulp met een klacht bij het VMRI.²⁵
- Eventuele volgende juridische praktijktesten worden niet uitgesloten.

ANTWERPEN

Antwerpen voerde in 2019 en 2020 correspondentietesten op de huurmarkt uit in samenwerking met de VUB (Verhaeghe, Martiniello & Ghekiere, 2020). Concreet werden er 3481 academische praktijktesten uitgevoerd bij vastgoedmakelaars, waarvan er telkens ongeveer 250 gebeurden per specifieke discriminatiegrond: gender en etniciteit (Marokkaans, Turks, Congolees en Roemeens), fysieke handicap (rolstoelgebruiker), mentale handicap (zelfstandig wonen met persoonlijk assistent of verstuurd door broer of vader) en seksuele oriëntatie (homoseksuele of lesbische relatie). Mannen (19%) en vrouwen (15%) worden systematisch gediscrimineerd op basis van hun etnische herkomst, met een nettodiscriminatiegraad van 17%. Er bestaan verschillen tussen de bevolkingsgroepen, waarbij Turkse en Marokkaanse personen het meest gediscrimineerd worden. Mannen worden, in tegenstelling tot internationaal onderzoek, vaker uitgenodigd voor een

²³ De onderzoekers gaan ervan uit dat er een piek van discriminatie bestond tijdens de coronacrisis, wanneer de premeting gebeurde.

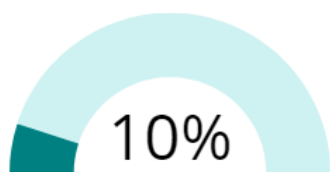
²⁴ <https://pers.leuven.be/leuven-voert-strijd-tegen-discriminatie-op-huurmarkt-op>

²⁵ <https://www.leuven.be/discriminatiehuurmarkt>

plaatsbezoek dan vrouwen. De onderzoekers concluderen dat 18% van de makelaars consequent discrimineert, 23% af en toe en 53% zelden tot nooit, terwijl 6% licht positief discrimineert. Deze cijfers tonen een structurele discriminatiegraad aan. Rolstoelgebruikers werden in 36% van de gevallen niet uitgenodigd, terwijl de nettodiscriminatiegraad bij personen met een mentale handicap maar 1% bedraagt. Voor seksuele oriëntatie blijkt er geen discriminatie plaats te vinden tijdens de eerste fase van het verhuurproces.

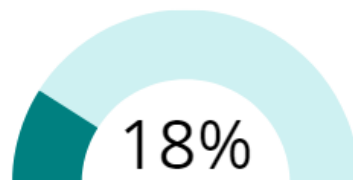
In 2021 volgt een nieuwe sensibiliserende meting met 2950 correspondentietesten naar etniciteit (Marokkaans, Turks, Congolees en Roemeens), gender en fysieke handicap (rolstoelgebruiker en persoon met assistentiehond) (Martiniello & Verhaeghe, 2022). De discriminatie van personen met een niet-Belgisch klinkende naam is gedaald naar 10%. De consequent discriminerende makelaars doen dit nu met een derde minder, net zoals de groep die af en toe discrimineert, al betekent dit dat zij nog steeds in 44% en 21% van de gevallen discrimineren. In combinatie met een aantal nieuwe vastgoedmakelaars die minder discrimineren liggen de nieuwe cijfers dus lager. Mannen en vrouwen worden in dit onderzoek evenveel uitgenodigd.

Personen met een fysieke beperking worden nog steeds gediscrimineerd, al is ook hier een daling naar 21% te zien. De nettodiscriminatiegraad voor rolstoelgebruikers blijft nagenoeg hetzelfde (34%), maar de toevoeging van het testen van blinde kandidaten met een assistentiehond (15%) zorgt voor de daling. De algemene daling van discriminatie kan te wijten zijn aan de communicatie over correspondentietesten en de aanwezigheid ervan in de media. De onderzoekers spreken van een veranderende cultuur bij de makelaars.



Stad Antwerpen

Werd niet uitgenodigd wanneer Belgische kandidaat wel werd uitgenodigd



Stad Antwerpen

Van de makelaars discrimineert consequent

ENKELE CONCRETE ACTIES VAN DE STAD

- Actieplan om gelijke kansen op de huurwoningmarkt te bevorderen bestaat uit acties om verhuurders en (toekomstige) huurders die discriminatie ervaren te informeren, sensibiliseren en versterken.
- Tips voor makelaars, verhuurders en huurders.²⁶
- Ontwikkelen van e-learnings voor makelaars, studenten en verhuurders omtrent discriminatie op de huurwoningmarkt in samenwerking met BIV, CIB, Fonds 323, AP Hogeschool, Atlas en Unia.
- Opzetten van een Infopunt Discriminatie Huurwoningen²⁷

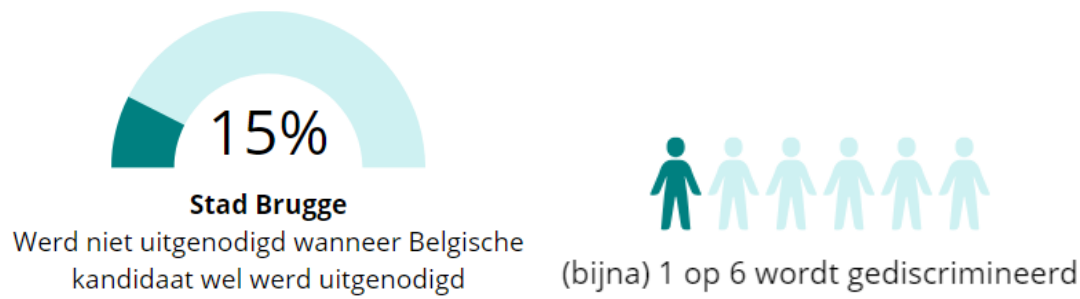
²⁶ www.antwerpen.be/info/geef-toegankelijke-info-als-makelaar-zo-doe-je-dat & www.antwerpen.be/info/gelijke-kansen-bij-een-woning-huren

²⁷ www.antwerpen.be/info/63ff4a135213860b613f7292/discriminatie-melden-of-aangeven

- Sensibiliserende opvolgmeting waarbij makelaars worden verwittigd en een finale opvolgmeting zonder verwittiging.

BRUGGE

In het najaar van 2021 liet de stad Brugge 719 correspondentietesten uitvoeren die testten voor etnische afkomst (Poolse en Syrische herkomst) en inkomensbron (werkloosheidsuitkering en loon) (Verhaeghe, Martiniello & Ghekiere, 2022). Beide de kandidaten met Poolse en Syrische namen ervaren evenveel discriminatie, namelijk dat ze in 15% van de gevallen niet worden uitgenodigd terwijl de kandidaat met een Belgische naam wel wordt uitgenodigd. Ook in Brugge discrimineren private verhuurders meer dan makelaars. De nettodiscriminatiegraad voor kandidaten met een uitkering is 18%, wat betekent dat kandidaten met een loon meer kansen ervaren. Er bestaat dus nog steeds discriminatie in Brugge.



ENKELE CONCRETE ACTIES VAN DE STAD

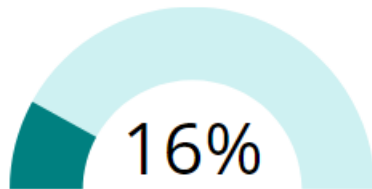
- Training en vorming rond sensibilisering en omgaan met discriminerende vragen
- Aankondiging van nieuw onderzoek

LIMBURGSE MIJNGEMEENTEN GENK, MAASMECHELEN, BERINGEN EN HOUTHALEN-HELCHTEREN

De stad Genk wilde vanaf 2020 aan de slag met discriminatie op de huurmarkt. Gezien de gedeelde kenmerken met een aantal andere Limburgse mijngemeenten hebben de onderzoekers van de UHasselt zich gefocust op vier gemeenten voor een nulmeting (Bielen, Verhaeghe, Vaes & Daniëls, 2021). In 2021 werden er 391 academische praktijktesten uitgevoerd zonder dat de immosector hiervan op de hoogte was. Er werd getest voor etniciteit, namelijk Turkse origine tegenover een Belgisch-klinkende naam, en voor inkomensbron, namelijk een werkloosheidsuitkering tegenover een kandidaat met loon. Er werd ook intersectioneel getest naar de kruising tussen etniciteit en inkomensbron.

Kandidaten met een Turkse naam hebben 21% minder kans om uitgenodigd te worden dan kandidaten met een Belgische naam. Dit betekent een nettodiscriminatiegraad van 16%, wat lager ligt dan in andere steden. Ook in Limburg discrimineren particuliere verhuurders meer dan

makelaars, 33% tegenover 14%. Voor inkomensbron blijken de uitnodigingskansen even hoog voor loontrekkenden en personen met een werkloosheidsuitkering, voor Turkse en Belgische kandidaten. De studie is vrij kleinschalig, waardoor er geen veralgemenende uitspraken gedaan kunnen worden. Echter doordat Turkse kandidaten ook hier minder uitgenodigd worden, concluderen de onderzoekers dat er sprake is van structurele etnische discriminatie.



Limburgse gemeenten

Werd niet uitgenodigd wanneer Belgische
kandidaat wel werd uitgenodigd

ENKELE CONCRETE ACTIES VAN DE STAD

Genk

- Ontwikkeling actieplan op basis van de beleidsaanbevelingen uit de nulmeting + impactevaluatie.
- Sensibilisering, meldingsbereidheid verhogen en informeren over rechten en plichten bij huurders, verhuurders, makelaars, kwetsbare groepen en sociale dienstverleners.²⁸
- Promoten van lokale Woonloketten als meldpunt en ondersteuning bij indiening van een klacht bij het VMRI.
- Stakeholders bevragen over wat hun noden zijn om discriminatie op de huurwoningenmarkt aan te kunnen pakken.
- Informatie- en netwerkmomenten organiseren: Sensibiliserende en informerende workshops over (het melden van) discriminatie, wetgeving, sociaal verhuren.
- Ondertekening van charter gelijke toegang tot huisvesting voor makelaars, in samenwerking met BIV & CIV, rond discriminatiewetgeving, omgaan met discriminerende vragen van eigenaars en bewust omgaan met vooroordelen.
- Opvolgmeting praktijktesten in de zomer van 2024.

²⁸ <https://www.genk.be/huurdiscriminatie>

6. AANBEVELINGEN

Het recht op degelijke huisvesting is vastgelegd in de Belgische grondwet. Wonen is dus geen voorwaarde, maar een grondrecht. We vragen om dit **recht ook concreet waar te maken**. Drempels en discriminatie maken het moeilijk om toegang te krijgen tot kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting. Huisvesting is nochtans een eerste prioritaire opstap met rechtstreekse gevolgen op de verdere participatie in de samenleving. Om actief te kunnen deelnemen aan de samenleving moet deze elementaire basisbehoefte optimaal vervuld worden. Een kwaliteitsvolle en betaalbare woning vinden mag niet afhangen van je afkomst, culturele achtergrond, taal, naam of verblijfsstatus.

De discriminatie die personen met migratieachtergrond (en zeker nieuwkomers) ervaren zijn **meervoudig** en situeert zich vaak op **meerdere intersecties** zoals aard van inkomen, gezinssamenstelling, herkomst en/of nationaliteit. Het is geen klein individueel incident, maar komt structureel voor. De bestrijding van discriminatie mag dan ook niet afhangen van individuen. Zowel particulieren, de openbare huisvestingssector en de overheid kunnen extra inspanningen leveren om huisvesting open te stellen voor iedereen.

1. Vlaams actieplan huurdiscriminatie

- Er wordt een ambitieus **Vlaams actieplan huurdiscriminatie** opgesteld. Het actieplan bevat concrete maatregelen rond de registratie, behandeling en rapportering van meldingen, alsook monitoring en onderzoek van huurdiscriminatie en informatie-uitwisseling met andere handhavingsinstanties. Dit gebeurt met de **rechtstreekse betrokkenheid van de doelgroep(en)**.
- Het actieplan neemt correspondentietesten op als maatregel.

2. Invoeren van periodieke, proactieve en juridische correspondentietesten op Vlaams niveau

Een uitnodiging voor een bezichtiging en dus fysiek contact is belangrijk voor de zogenaamde **contacttheorie**. Wanneer een ontmoeting plaatsvindt kunnen wederzijdse vooroordelen doorbroken worden. Onderzoek en de huidige situatie benadrukken het belang van correspondentietesten op de huisvestingmarkt. Correspondentietesten werken om discriminatie op te sporen en terug te dringen. **Het gaat niet om burgers of makelaars in de val te lokken en ook niet om discriminatie uit te lokken**. In Vlaanderen bestaat er een groeiend draagvlak, zoals aangetoond in de verschillende steden. Het Vlaams beleid moet nog volgen en **juridische, proactieve correspondentietesten een volwaardige plaats** geven. Correspondentietesten kunnen aangevuld worden door testings, die op een latere fase in het verhuurproces kunnen plaatsvinden.

- Correspondentietesten worden ingevoerd op Vlaams niveau om makelaars en private verhuurders te **sensibiliseren, informeren** en waar nodig te **sanctioneren**.
- Er wordt een **decretaal kader** uitgewerkt voor lokale besturen om correspondentietesten uit te voeren, op sectoraal niveau en voor individuele dossieropvolging. **Cofinanciering** is mogelijk.
- Er wordt **meermaals getest** bij dezelfde makelaars en verhuurders en er bestaan testen met een specifieke focus op groepen die het meest kwetsbaar zijn in de samenleving.
- **Individuele opvolging** van makelaars en verhuurders die hardleers zijn (zie voorbeeld Gentse aanpak): verplichte vormingen over onbewuste vooroordelen en de antidiscriminatiewetgeving, sanctionering via BIV, VMRI of gerecht.
- Bovendien is discriminatie meervoudig, waardoor het cruciaal is **intersectioneel** te testen. Het is dus nodig voorbij te gaan aan beleidsaanbevelingen en acties die geen of niet voldoende rekening houden met de complexiteit en meerlagigheid van identiteiten.
- Correspondentietesten kunnen als **monitoringsinstrument** dienen: data moet geëvalueerd worden om trends te analyseren en maatregelen bij te sturen. Daarnaast dient er **transparantie** en **rapporteringsplicht** te zijn.
- Het invoeren van correspondentietesten op Vlaams niveau zendt een sterk signaal naar makelaars en particuliere verhuurders dat het niet naleven van de antidiscriminatie wetten gesanctioneerd wordt. Op deze manier wordt de bestrijding van discriminatie niet overgelaten aan de goodwill van bepaalde lokale besturen, maar worden deze controles **structureel ingebed**.

3. Minimum aantal controles op naleving door de Vlaamse wooninspectie

- De wooninspectiediensten stellen ambitieuze jaarlijkse minimumaantallen van gerichte controles betreffende discriminatie op de woninghuurmarkt. **Het toezicht op en de sanctionering van huurdiscriminatie wordt opgenomen in het decreet dat de geregionaliseerde huurwetgeving zal regelen.**
- Binnen de Vlaamse wooninspectie is er een **specifieke referentiepersoon** verantwoordelijk voor de opvolging en behandeling van discriminatieklachten en -meldingen.

4. Meldpunten zijn zichtbaar, efficiënt en doelgericht

- Er komen meldpunten, instanties en/of een dienst die de **juridische opvolging en behandeling** garanderen voor de slachtoffers van discriminatie.
- De lokale meldpunten discriminatie (wonen) zijn amper tot niet gekend. Ook bij ondersteuners of begeleiders zijn ze zo goed als ongekend. **Een bredere bekendheid is nodig bij betrokken instanties die werken met kwetsbare groepen, zoals nieuwkomers. Ook dient er gevolg en opvolging te komen op basis van de meldingen.** Zij die leven in een overlevingsmodus, hebben perspectief nodig.
- De meldpunten en procedures zijn **zo inclusief, laagdrempelig en toegankelijk mogelijk** om te zorgen dat iedereen – ongeacht diens contextuele achtergrond of beperking – op een laagdrempelige manier melding kan doen. Een inclusief beleid houdt rekening met de intersecties, subgroepen en maatschappelijk kwetsbare posities van verschillende doelgroepen. De procedures moeten zo kort en overzichtelijk mogelijk zijn. De meldpunten worden geëvalueerd en bijgestuurd waar nodig.²⁹
- Er worden **samenwerkingsovereenkomsten** tussen lokale meldpunten, het VMRI en het BIV uitgewerkt zodat slachtoffers beter kunnen worden doorverwezen en onderlinge informatie kan worden gedeeld³⁰.

5. Vlaanderen focust op maatregelen die ten goede komen aan de meest kwetsbare groepen

- In Vlaanderen gaat momenteel 84% van de woonsubsidies naar eigendomsverwerving. Slechts 14% gaat naar de sociale huurmarkt en 2% gaat naar de private huurmarkt. Het Vlaamse woonbeleid werkt Mattheuseffecten weg.
- De huidige maatregelen zoals de huursubsidie en de huurpremie zijn zeer voorwaardelijk, waardoor talrijke kwetsbare groepen niet in aanmerking komen. Maatregelen die het budget van de huurders verhogen, kunnen worden ingezet, zoals het **optrekken van de huursubsidie**.
- Gezien de enorme lange wachtlijsten, moet er sterk worden ingezet op **sociale huisvesting**. Sociaal wonen is een stevige buffer voor lage inkomens en moet met de nodige ambitie uitgebouwd worden. Er is nood aan een sociale huisvesting voor alle kwetsbare groepen.
- Toewijzingen moeten vertrekken vanuit woonbehoeften. **Koppel geen voorwaarden** die losstaan van de woonbehoeften (**geen lokale binding, taalvoorwaarden**) aan de **publieke huisvesting**. Mensen uitsluiten op basis van hun regionaal of lokaal

²⁹ Zie <https://levl.be/app/uploads/2024/02/Een-inclusief-toegangsbeleid-voor-meldpunten-discriminatie-en-racisme-03.pdf>

³⁰ Rekening houdend met de GDPR-wetgeving.

woonverleden kan niet gelegitimeerd worden. **Uitsluiting (bv. bij nieuwkomers) wordt in de hand gewerkt** nog voordat aan een traject is begonnen.

- Er moeten voldoende **grote(re) woningen en panden bijgebouwd** worden binnen de sociale huisvesting met oog voor de realiteit van vandaag, dus ook grotere gezinnen.

7. BRONVERMELDING

- Beroepsinstituut Vastgoedmakelaars. (2024). *De tuchtprocedure*.
www.biv.be/klachten/de-tuchtprocedure
- Bielen, S., Verhaeghe, P. P., Vaes, D., & Daniels, L. (2021). *Discriminatie op de huurwoningmarkt van de Limburgse mijngemeenten*. Vakgroep Sociologie, UHasselt.
- de Troy, D. & Philips, F. (25 mei 2023). *Werksessie actie 19: Correspondentietesten uitvoeren*. [Powerpoint-slides]. Inspiratiedag Plan Samenleven. Geraadpleegd van
www.vvsg.be/Leden/Diversiteit/plan%20Samenleven/inspiratiedag%2025%20mei%202023/Actie%2019%20-%20Correspondentietesten%20uitvoeren%20.pdf
- Dincer, E., Verhaeghe, P.P. (2023). *Discriminatie op de huurwoningmarkt van Sint-Niklaas*. Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- European Union Agency for Fundamental Rights (FRA). (2017). *Second European Union Minorities and Discrimination Survey – Main results*. Geraadpleegd van
https://fra.europa.eu/sites/default/files/fra_uploads/fra-2017-eu-midis-ii-main-results_en.pdf
- Ghekiere, A., Martiniello, B., & Verhaeghe, P. P. (2022). *Discriminatie op basis van etnische afkomst en seksuele oriëntatie op de huurwoningmarkt van Kortrijk*. Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Ghekiere, A., Martiniello, B., & Verhaeghe, P. P. (2023). Identifying rental discrimination on the Flemish housing market: an intersectional approach. *Ethnic and Racial Studies*, 46(12), 2654–2676. <https://doi.org/10.1080/01419870.2023.2177120>
- Holemans, D., Poppe, K., & Pype K. (2023). *Naar een Sociaal-ecologisch Woonbeleid - Visietekst*. Reset.Vlaanderen, SAM en OIKOS. Geraadpleegd van
<https://indd.adobe.com/view/7653eaae-b899-4675-960a-1e373f3c93e4>
- Honggokoesoemo, S. (2022). *Wonen, een basisrecht*. LEVL. Geraadpleegd van
https://levl.be/app/uploads/2023/02/Wonen-een-basisrecht-2022-2023_LEVL.pdf
- Interfederaal Gelijke Kansen Centrum. (2014). *Diversiteitsbarometer Huisvesting*. Geraadpleegd van
www.unia.be/files/Documenten/Publicaties_docs/diversiteitsbarometer_huisvesting.pdf
- Martiniello, B. & Verhaeghe, P. P. (2021). *Discriminatie op de huurwoningmarkt van Leuven*. Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Noppe, J., Vanweddingen, M., Doyen, G., Stuyck, K., Feys, Y., & Buyschaert, P. (2018). *Vlaamse Migratie- en Integratiemonitor 2018*. Agentschap Binnenlands Bestuur. Geraadpleegd van <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/27487>
- Plan Samenleven. (2024). *Actie 19 – Correspondentietesten uitvoeren*. Geraadpleegd van
www.vlaanderen.be/plan-samenleven

- SERV. (2024). *Wonen in Vlaanderen: uitdagingen vanuit een sociaal-economisch perspectief*. Geraadpleegd van publicaties.vlaanderen.be/view-file/66910
- Stad Gent. (2020). *Actieplan Antidiscriminatie en Antiracisme 2020-2025*. Geraadpleegd van <https://stad.gent/nl/samenleven-welzijn-gezondheid/diversiteit-gent/antidiscriminatie/praktijktesten-op-de-private-huurmarkt>
- Unia. (2023). *Cijferanalyse van individuele meldingen & dossiers*. Geraadpleegd van www.unia.be/files/Documenten/Publicaties_docs/Cijfersverslag_2023_NL_FINAL.pdf
- Verhaeghe, P.P. (2017a). *Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de proactieve fase*. Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.
- Verhaeghe, P. P. (2017b). *Liever Sandra dan Samira*. EPO Uitgeverij.
- Verhaeghe, P. P. (2020). *Etnische discriminatie op de huurwoningmarkt van Kortrijk*. Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Verhaeghe, P. P. (2022). Parlementaire hoorzitting over praktijktesten en mystery shopping in de strijd tegen discriminatie op de arbeidsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. [Powerpoint-slides]. Geraadpleegd van www.researchgate.net/publication/361340030_Parlementaire_hoorzitting_over_praktijktesten_en_mystery_shopping_in_de_strijd_tegen_discriminatie_op_de_arbeidsmarkt_in_het_Brussels_Hoofdstedelijk_Gewest
- Verhaeghe, P. P. & Dincer, B. E. (2024). *Discriminatie op de huurwoningmarkt van Leuven: opvolgmeting 2023-2024*. Brussels Institute for Social and Population Studies, 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., Martiniello, B. A. M., & Bourabain, D. (2023). Ethnic prejudices and public support for anti-discrimination policies on the housing market. *Ethnicities*, 23(2), 258-283. <https://doi.org/10.1177/14687968221141972>
- Verhaeghe, P. P., Martiniello, B., & Ghekiere, A. (2022). *Discriminatie op de huurwoningmarkt van Brugge*. Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Verhaeghe, P. P., Verstraete, J., Vermeir, D., & Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Verhaeghe, P. P. & Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie? *SOCIOLOGOS*, 38(1), 182–200.

Vlaams Mensenrechten Instituut. (2023). *Jaarverslag*. Geraadpleegd van www.vlaasmensenrechteninstituut.be/sites/default/files/2024-04/Jaarverslag%20Vlaams%20Mensenrechteninstituut%202023_1.pdf

