

DISCRIMINATIE EN SELECTIE OP DE PRIVATE HUURMARKT IN BELGIË

Katleen Van den Broeck & Kristof Heylen

KU LEUVEN

HIVA

ONDERZOEKSINSTITUUT VOOR ARBEID EN SAMENLEVING

KU LEUVEN

HIVA

ONDERZOEKSINSTITUUT VOOR ARBEID EN SAMENLEVING

DISCRIMINATIE EN SELECTIE OP DE PRIVATE HUURMARKT IN BELGIË

Katleen Van den Broeck & Kristof Heylen

Projectleiding: Sien Winters

Onderzoek in opdracht van het Interfederaal Gelijkekansencentrum

Gepubliceerd door
KU Leuven
HIVA - ONDERZOEKSINSTITUUT VOOR ARBEID EN SAMENLEVING
Parkstraat 47 bus 5300, 3000 LEUVEN, België
hiva@kuleuven.be
www.hiva.be

D/2014/4718/5 – ISBN 9789088360466

© 2014 HIVA-KU Leuven

Niets uit deze uitgave mag worden veeelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotocopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.
No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

Inhoud

Lijst tabellen	5
Inleiding	7
1 Soorten discriminatie	11
1.1 Statistische en smaak gebaseerde discriminatie	11
1.2 (Eenvoudige) netto- en brutodiscriminatie	11
1.3 Individuele discriminatie versus marktdiscriminatie	12
2 Overzicht methode en resultaten empirische studies	13
3 Het onderzoek: opzet en resultaten	17
3.1 Privéverhuurders via telefonische benadering	18
3.1.1 Onderzoekopzet telefonische benadering bij privéverhuurders	18
3.1.2 Resultaten telefonische benadering bij privéverhuurders	21
3.2 Privéverhuurders via e-mailbenadering	33
3.2.1 Onderzoekopzet e-mailbenadering bij privéverhuurders	34
3.2.2 Resultaten e-mailbenadering bij privéverhuurders	35
3.3 Vastgoedkantoren via persoonlijke situatietest	45
3.3.1 Onderzoekopzet vastgoedmakelaars via bezoeken	45
3.3.2 Resultaten vastgoedmakelaars via bezoeken	46
3.4 Vastgoedkantoren: bereidheid tot discriminatie	54
3.4.1 Onderzoekopzet vastgoedmakelaars via telefoon	54
3.4.2 Resultaten vastgoedmakelaars via telefoon	54
4 Besluit/discussie	59
4.1 De discriminatiegraad: verschillende kans op het krijgen van een afspraak	59
4.2 Discriminatiegraad afhankelijk van de dataverzamelmethode: telefoon versus e-mail	60
4.3 Discriminatiegraad afhankelijk van geslacht: mannelijke versus vrouwelijke kandidaat-huurders	60
4.4 Regionale verschillen?	60
4.5 Verschillen binnen discriminatiegrond?	60
4.6 Berekening discriminatiegraad: bivariaat versus multivariaat	61
4.7 Selectiestrategieën van vastgoedmakelaars	61
4.8 Bedenkingen	61
4.8.1 Vergelijkingen van discriminatiegraden	61
4.8.2 Gecombineerde (discriminatie)gronden	62
4.8.3 Ontbrekende observaties of variabelen	62
4.8.4 Individuele versus marktdiscriminatie	62
4.8.5 Statistische versus smaakgebaseerde discriminatie	63
4.8.6 Aanpak discriminatie?	63
- BIJLAGEN -	65
bijlage 1 Telefoonscripts	67
bijlage 2 E-mailscripts	73
bijlage 3 Mystery visits/woningbezoeken	75
bijlage 4 Scenario bereidheid tot discrimineren	83
bijlage 5 Resultaten van de regressies naar beschikbaarheid van de woning	85
Bibliografie	89

Lijst tabellen

Tabel 3.1	Overzicht vier onderdelen van het onderzoeksopzet	18
Tabel 3.2	Overzicht huurprijzen per groep	22
Tabel 3.3	Nettodiscriminatiegraad raciale grond	22
Tabel 3.4	Discriminatiegraad raciale grond gedetailleerd volgens Turks of Marokkaanse afkomst	23
Tabel 3.5	Discriminatiegraad raciale grond gedetailleerd volgens geslacht	23
Tabel 3.6	Discriminatiegraad raciale grond gedetailleerd volgens regio en gebiedstype	24
Tabel 3.7	Marginale effecten raciale grond op het krijgen van een afspraak	26
Tabel 3.8	Nettodiscriminatiegraad alleenstaande moeder (geslacht + vermogen)	27
Tabel 3.9	Discriminatiegraad alleenstaande moeder gedetailleerd volgens regio en gebiedstype	27
Tabel 3.10	Marginale effecten alleenstaande moeder op het krijgen van een afspraak	28
Tabel 3.11	Nettodiscriminatiegraad handicap	29
Tabel 3.12	Discriminatiegraad handicap gedetailleerd volgens geslacht	29
Tabel 3.13	Discriminatiegraad handicap gedetailleerd volgens regio en gebiedstype	29
Tabel 3.14	Marginale effecten van handicap op het krijgen van een afspraak	30
Tabel 3.15	Nettodiscriminatiegraad vermogen	31
Tabel 3.16	Discriminatiegraad vermogen gedetailleerd volgens type	31
Tabel 3.17	Discriminatiegraad vermogen gedetailleerd volgens geslacht	32
Tabel 3.18	Discriminatiegraad vermogen gedetailleerd volgens regio en gebiedstype	32
Tabel 3.19	Marginale effecten vermogen op het krijgen van een afspraak	33
Tabel 3.20	Overzicht niet-toewijsbare telefoonreacties (gemiste oproepen en pogingen tot afspraak)	35
Tabel 3.21	Discriminatiepercentages raciale grond via e-mailbenadering	37
Tabel 3.22	Discriminatiegraad raciale grond gedetailleerd volgens regio (e-mailbenadering)	37
Tabel 3.23	Marginale effecten raciale grond op gedrag verhuurder via e-mailbenadering	38
Tabel 3.24	Discriminatiepercentages alleenstaande moeder via e-mailbenadering	38
Tabel 3.25	Discriminatiegraad alleenstaande moeder gedetailleerd volgens regio (e-mailbenadering)	39
Tabel 3.26	Marginale effecten alleenstaande moeder op gedrag verhuurder via e-mailbenadering	39
Tabel 3.27	Discriminatiepercentages handicap via e-mailbenadering	40
Tabel 3.28	Discriminatiegraad handicap gedetailleerd volgens regio (e-mailbenadering)	40
Tabel 3.29	Marginale effecten handicap op gedrag verhuurder via e-mailbenadering	41
Tabel 3.30	Discriminatiepercentages vermogen via e-mailbenadering	42
Tabel 3.31	Discriminatiegraad vermogen gedetailleerd volgens regio (e-mailbenadering)	42
Tabel 3.32	Marginale effecten vermogen op gedrag verhuurder via e-mailbenadering	43
Tabel 3.33	Overzicht discriminatiegraden betreffende het krijgen van een afspraak privéverhuurders	44
Tabel 3.34	Bereidheid tot het mijden van bepaalde types kandidaat-huurders	55
Tabel 3.35	Bereidheid tot het mijden van bepaalde types kandidaat-huurders per regio	55

Inleiding

Discriminatie op de huisvestingsmarkt op basis van één van de door de wet beschermde kenmerken is strafbaar.¹ Toch komt het, niet altijd openlijk maar ook subtiel, vaak voor zoals de meldingen bij de meldpunten voor discriminatie van verschillende steden en bij het Interfederaal Gelijkekansen-centrum laten vermoeden.²

Niet enkel in België maar ook in andere landen bestaat deze ongelijke toegang tot huisvesting en vormt het onderwerp van onderzoek. Het onderzoek naar het bestaan van en de ernst van discriminatie gebeurt meestal via veldexperimenten waarbij ofwel persoonlijk (via woningbezoeken of telefonisch contact) ofwel schriftelijk (per brief of via internet) door fictieve kandidaat-huurders wordt gereageerd op een advertentie voor een huurwoning. Enerzijds kunnen de kandidaat-huurders per twee (of meer) een team vormen met de bedoeling enkel te verschillen op het kenmerk dat wordt onderzocht. Hierbij zullen de leden van een team voor hetzelfde zoekertje bellen of dezelfde woning bezoeken. Anderzijds worden twee (of meer) groepen gecreëerd en deze worden willekeurig toegewezen aan een zoekertje (dit komt meestal voor bij de schriftelijke benaderingen). Discriminatie wordt in dit soort onderzoek meestal als een percentage uitgedrukt, ofwel in bruto- ofwel in nettoterminen.³

De meest geteste discriminatiegrond is ras of etniciteit. Overal waar dit werd onderzocht werd het bestaan ervan bevestigd (bv. in de Verenigde Staten, Canada en verschillende Europese landen zoals Zweden, Griekenland, Spanje, Italië, UK). Ook andere vormen van discriminatie op de huisvestingsmarkt zoals geslacht, seksuele geaardheid, handicap, gezinssituatie (alleenstaande ouders) of aard van inkomen werden al onderzocht (zie voorbeelden in deel 2 empirische studies). Meestal wordt de gestelde hypothese rond het bestaan van discriminatie bevestigd maar discriminatie naar seksuele geaardheid vormt hierop een uitzondering. Deze vorm van discriminatie wordt wel bevestigd in Zweden bij homoseksuele (Ahmed & Hammarstedt, 2009) maar niet bij lesbische koppels (Ahmed, Andersson & Hammarstedt, 2008).

Ook in België wijst recent onderzoek dat discriminatie op de huisvestingsmarkt, op basis van raciale grond, een realiteit is. Praktijktesten die in augustus 2012 telefonisch werden uitgevoerd door het Minderhedenforum in Antwerpen en Gent signaleren dat in meer dan 30% van de tests een vermoeden van discriminatie bestaat op basis van (niet-Vlaams klinkende) naam (Lahlali, Andino & Spaas, 2012). De personen die de correspondentietesten uitvoerden spraken vloeiend Nederlands dus perfecte kennis van de lokale taal kan het discriminatie-effect niet teniet doen. Een andere studie die in dezelfde twee steden werd uitgevoerd door de Universiteit van Gent duidt op discriminatiepercentages van 16% bij eerste generatie mannelijke migranten met Arabisch klinkende namen

1 In België is discriminatie op grond van volgende beschermde criteria bij wet verboden: vermeend ras, nationaliteit, huidskleur, etnische afkomst, geslacht, leeftijd, seksuele geaardheid, handicap, geloof of levensbeschouwing, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, politieke overtuiging, filosofische overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, lichamelijke kenmerken, genetische kenmerken, en sociale afkomst (http://www.belgium.be/nl/justitie/slachtoffer/klachten_en_aangiften/discriminatie). De volgende wetten zijn van kracht: anti-racismewet, wet op de gelijkheid van mannen en vrouwen, antidiscriminatiewet.

2 In Leuven bijvoorbeeld vormden de meldingen over discriminatie op de private huurmarkt door personen met een beperkt inkomen en allochtonen in 2012 het grootste aandeel (Meldpunt Discriminatie Leuven, Jaarverslag 2012). Ook in de andere steden vormen meldingen rond private huisvesting een groot aandeel.

3 Brutodiscriminatiepercentage: percentage waarbij de onderzochte discriminatiegrond niet de kans krijgt om een woning te bezichtigen en de controlegroep wel. Nettodiscriminatiepercentage: percentage waarbij de onderzochte discriminatiegrond niet de kans krijgt om een woning te bezichtigen en de controlegroep wel minus percentage waarbij de controlegroep niet de kans krijgt om een woning te bezichtigen en de onderzochte discriminatiegrond wel.

(en die Nederlands met een accent spreken) en 12% bij tweede generatie mannelijke migranten zonder accent (Van der Bracht & Van de Putte, 2013).

In de studie die we hier voorstellen worden behalve raciale grond⁴ (specifiek wordt via naamherkenning Marokkaanse of Turkse afkomst gesignaleerd), nog drie andere discriminatiegronden onderzocht, namelijk vermogen (vervangingsinkomen of eerder laag arbeidsinkomen), handicap (blinde of slechthziende persoon) en gezinssituatie (alleenstaande moeder met één kindje). De eerste discriminatiegrond (raciale grond) en het bestaan van discriminatie hierin is ondertussen sterk gedocumenteerd, en ook voor België in bepaalde steden al onderzocht (cf. supra), maar de andere drie gronden zijn in veel mindere mate bestudeerd.

Betreffende de tweede genoemde discriminatiegrond, vermogen, zal niet elk verschil in behandeling onder discriminatie vallen. Het is namelijk zo dat als er een legitiem doel bestaat en het gemaakte onderscheid hierin evenredig mee staat, er afhankelijk van de concrete situatie, sprake kan zijn van objectieve rechtvaardiging van de verschillende behandeling (Timmerman *et al.*, 2004). Het legitieme doel in casu is dan de zekerheid voor de verhuurder dat de huur betaald zal worden. Bij de discriminatiegrond vermogen moeten we dus omzichtig omspringen met de term discriminatie en zal het over selectie of nadelige behandeling gaan als de hoogte van het inkomen in beschouwing wordt genomen als evaluatiecriterium. Discriminatie vindt plaats als de 'aard' van het inkomen de selectie van de huurder bepaalt (bv. leefloon, uitkering arbeidsongeschiktheid).

Deze studie werd uitgevoerd bij private verhuurders (een deel van de studie bij privéverhuurders en een ander deel bij vastgoedkantoren) over het hele land maar is toch vooral gebaseerd op de huurmarkt in stedelijke gebieden (huurwoningen gelegen in kernstad of suburbane gebieden). Deze verdeling reflecteert de Belgische realiteit waar 94% van de private huurwoningen in stedelijk of suburbaan gebied ligt.⁵

Er wordt gebruik gemaakt van een gemengde methode gespreid over vier onderdelen om tot een breed gefundeerd besluit te kunnen komen. Het eerste deel van het onderzoek is gebaseerd op een telefonische enquête waarbij een privéverhuurder die een woning te huur aanbiedt wordt opgebeld door twee gekoppelde testpersonen (controlegroep en experimentele groep) die enkel verschillende kenmerken signaleren met betrekking tot de onderzochte discriminatiegrond. Het tweede deel wordt uitgevoerd via de willekeurige toewijzing van vijf profielen (vier discriminatiegronden en de controlegroep) aan slechts één privéverhuurder die wordt aangeschreven via e-mail. In het derde deel worden de huuradvertenties geplaatst door vastgoedkantoren gebruikt om de private huurmarkt verder kwalitatief te onderzoeken via het uitvoeren van woningbezoeken door telkens twee gekoppelde testers. Een pand wordt dus bezocht door zowel een tester van de controlegroep als een tester met experimenteel profiel. Als laatste deel wordt de bereidheid tot discriminatie vanwege vastgoedkantoren onderzocht via het telefonisch contact opnemen door een fictieve eigenaar die zijn pand te huur wil stellen via het desbetreffend kantoor met de vraag of bepaalde profielen van kandidaat-huurders kunnen gemeden worden.

Het onderzoek wijst uit dat de kans om een afspraak te krijgen om een woning te bezichtigen niet gelijk is voor elke kandidaat-huurder. We vinden dat de grootste graad van nadelige behandeling bestaat tegenover personen gekenmerkt door een niet-arbeidsinkomen, zowel als de telefoonbenadering wordt gebruikt (12%) als wanneer de e-mailbenadering wordt gebruikt (14%). Wat betreft de andere onderzochte gronden vinden we geen significante discriminatiepercentages voor handicap via de telefoonmethode maar wel via de e-mailmethode (7%). Ook bij de kandidaat-huurders met een Turks of Marokkaans klinkende naam wordt er algemeen geen discriminatie gevonden via de telefoonmethode maar wel via e-mail (13%). Alleenstaande moeders worden in ongeveer gelijke mate gediscrimineerd bij gebruik van de telefoon als e-mail (6%).

⁴ Raciale grond is een verzamelnaam voor de discriminatiegronden nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming.

⁵ Met dank aan Vanderstraeten L. voor de cijfergegevens (o.b.v. rapport Vanneste, Thomas & Goossens, 2007).

De resultaten zijn dus sterk afhankelijk van de gebruikte methode, wat ook betekent dat resultaten enkel vergelijkbaar zijn met studies waarbij dezelfde methode werd gebruikt. Verder zijn ze ook afhankelijk van het geslacht van de testpersonen, soms in het voordeel van mannen en bij andere discriminatiegronden in het voordeel van vrouwen. Ook hier moet dus op gelet worden bij het vergelijken van studies.

In de volgende delen bespreken we eerst de verschillende soorten van discriminatie, gevolgd door een deel met een overzicht van empirische studies en hun resultaten. Daarna volgt een deel waarin we de door ons gevolgde methodologie bespreken en de praktische problemen waarop we tijdens het veldwerk stootten. Vervolgens geven we een overzicht van onze resultaten en tot slot volgt er een conclusie.

1 | Soorten discriminatie

Om duidelijkheid te scheppen in wat er precies bedoeld wordt met het meten van de discriminatiegraad, bespreken we in dit deel verschillende soorten van discriminatie en via welke methode deze kunnen gemeten worden. We zullen ook mogelijke problemen aanhalen die gebonden zijn aan een bepaalde methode. Het gebruik van de methode kan de resultaten beïnvloeden en hier moeten we rekening mee houden bij het vergelijken van resultaten over verschillende studies heen.

1.1 Statistische en smaak gebaseerde discriminatie

Ten eerste beschrijven we het onderscheid tussen statistische discriminatie en discriminatie puur gebaseerd op voorkeur (smaak gebaseerde discriminatie). Statistische discriminatie is discriminatie gebaseerd op gepercipieerde gemiddelde groepskenmerken (Bosch, Carnero & Farré, 2010; Choi, Ondrich & Yinger, 2005). Het vloeit voort uit de onzekerheid die een verhuurder heeft over het vermogen van een kandidaat-huurder om de huur te betalen of de woning te onderhouden. Om toch een risico-inschatting te kunnen maken schrijft de verhuurder aan een individu kenmerken toe die hij denkt te kunnen linken aan de groep waarmee de kandidaat-huurder geassocieerd wordt. Dus als een eigenaar vertrekt van de idee dat personen met een niet-Vlaamse afkomst gemiddeld een lager inkomen hebben (en dus een lager vermogen om te betalen) of dat mannen minder geneigd zijn om schoon te maken (en dus een lager vermogen om de woning te onderhouden) kan men dit toepassen op de keuze van een individuele kandidaat-huurder, zelfs als deze persoon niet dit bepaald kenmerk bezit. Men kan proberen de statistische discriminatie zoveel mogelijk uit te schakelen door informatie vrij te geven over een kandidaat-huurder zoals zijn beroep of inkomen of kennis van het Nederlands. Natuurlijk is het moeilijker om iemands individuele bereidheid tot onderhoud van het gehuurde pand te signaleren of alle criteria te anticiperen waarop een eigenaar zijn keuze van huurder zal baseren. Als iemand liever niet met een bepaalde groep mensen handelt zelfs al is er geen onzekerheid betreffende hun vermogen tot betalen, is er sprake van smaak gebaseerde discriminatie. In dit geval heeft een bepaalde persoon minder kans een pand te kunnen huren enkel en alleen omdat hij een bepaald kenmerk bezit zoals zijn geslacht, leeftijd of huidskleur.

1.2 (Eenvoudige) netto- en brutodiscriminatie

De discriminatiegraad kan uitgedrukt worden als eenvoudige nettodiscriminatie, als nettodiscriminatie of als brutodiscriminatie (Choi, Ondrich & Yinger 2005; Ondrich, Ross & Yinger, 2000).

Eenvoudige nettodiscriminatie wordt berekend als het verschil tussen het percentage waar de experimentele groep nadelig behandeld wordt (bv. de woning was niet meer beschikbaar voor de gehandicapte enquêteur maar wel beschikbaar voor de controlegroep enquêteur) en het percentage waar de controlegroep nadelig behandeld wordt. In dit geval gaat men ervan uit dat een nadelige behandeling van de controlegroep gebaseerd is op willekeurige factoren.

Nettodiscriminatie wordt verkregen uit de resultaten van een fixed-effects logit schatting waar gecontroleerd wordt voor observeerbare verschillen tussen de leden van een paar testers zoals verschillen in leeftijd (voor details zie Choi, Ondrich & Yinger, 2005, p. 4). In wat volgt zullen wij de term nettodiscriminatie gebruiken voor wat Choi, Ondrich en Yinger eenvoudige nettodiscriminatie noemen.

Bij brutodiscriminatie gebruikt men het percentage waar de experimentele groep nadelig behandeld wordt (relatief ten opzichte van de controlegroep) als maat voor discriminatiegraad (zonder te verminderen met het percentage waar de controlegroep nadelig behandeld wordt). Men gaat er dus van uit dat benadeling van de experimentele groep nooit berust op willekeurige factoren maar dat in bepaalde gevallen de verhuurder een voorkeur heeft voor de experimentele groep (bv. als een pand in een bepaalde buurt gelegen of van een bepaald type is).

De nettodiscriminatiegraad kan een onderschatting van de echte discriminatie inhouden terwijl de brutodiscriminatiegraad de discriminatiegraad overschat. In Ondrich, Ross en Yinger (2000) wordt uitgelegd hoe een exactere maat kan bekomen worden van de boven- en ondergrenzen van discriminatie (met een bovengrens die soms hoger is dan de eenvoudige brutodiscriminatie en een ondergrens die hoger is dan de eenvoudige nettodiscriminatie). Dit toont aan dat het zeer moeilijk is om de juiste graad van discriminatie te bepalen en dat dit afhankelijk is van de onderzoeksopzet en de beschikbare data. Gebaseerd op de 2000 Housing Discrimination Study (Verenigde Staten) berekenen Choi, Ondrich en Yinger (2005) zowel de eenvoudige netto, eenvoudige bruto- en nettodiscriminatiegraad. Zij vonden dat de nettodiscriminatiegraad ofwel gelijk ofwel hoger was dan de eenvoudige nettodiscriminatiegraad maar nooit hoger dan de brutodiscriminatiegraad. De eenvoudige nettodiscriminatiegraad is dus een eerder conservatieve maat van discriminatie. In Riach en Rich (2002) wordt het gebruik van de nettograad wel aangeraden (ten opzichte van de brutograad). In de meeste studies wordt inderdaad gewerkt met de (eenvoudige) nettodiscriminatiegraad zelfs al kan dit dus een onderschatting van discriminatie betekenen.

1.3 Individuele discriminatie versus marktdiscriminatie

Als laatste willen we opmerken dat er ook een verschil bestaat tussen individuele discriminatie zoals typisch geïdentificeerd door veldexperimenten (inclusief ons onderzoek) en marktdiscriminatie. Wat in de meeste studies rond huisvesting wordt gemeten, is individuele discriminatie die wordt ervaren door een willekeurig geselecteerde persoon of testerpaar bij een willekeurig geselecteerde huiseigenaar (of werkgever in het geval van discriminatie op de arbeidsmarkt, of bankier in het geval van discriminatie op de kredietmarkt of een andere dienstverlener). Deze discriminatiegraad geeft volgens Becker (1957) echter geen accurate maat van discriminatie in de hele markt. Marktdiscriminatie is een marginaal effect dat wordt gemeten door bijvoorbeeld effectief betaalde prijzen voor leningen, effectief betaalde lonen of huurprijzen te bestuderen voor gediscrimineerde groepen bij die bepaalde bedrijven (of verhuurders) waar gediscrimineerde groepen effectief lenen, werken of wonen (zie Heckman, 1998). Bijvoorbeeld in de studie van Oaxaca (1973) werden loonverschillen tussen mannen en vrouwen verklaard door een aantal observeerbare verschillen zoals verschillen in onderwijsniveau. Wat niet kon verklaard worden door deze observeerbare verschillen tussen mannen en vrouwen werd toegeschreven aan het discriminerend gedrag van werkgevers op basis van geslacht. Dus zelfs al wordt er bijvoorbeeld geen of weinig individuele discriminatie gevonden via de veldexperimenten, er kan toch marktdiscriminatie aanwezig zijn wat zich uit in onverklaarbare verschillen in effectief betaalde lonen of huurprijzen (of te betalen waarborgen) tussen bepaalde groepen, of omgekeerd.

2 | Overzicht methode en resultaten empirische studies

In dit deel bespreken we eerst de methodologische aspecten van het meten van discriminatie gevolgd door de resultaten uit empirisch onderzoek naar discriminatie op de huisvestingsmarkt.

De techniek van de gecontroleerde veldexperimenten voor het meten van discriminatie is al tientallen jaren in gebruik⁶ en wordt tegenwoordig nog steeds frequent gebruikt, zij het onder andere vormen. Voor discriminatiemetingen in de huisvestingsmarkt werden tot voor kort enkel de persoonlijke benaderingen gebruikt. Deze worden audits of situatietesten genoemd. Hierbij worden fictieve kandidaat-huurders (of -kopers) gekoppeld zodanig dat kandidaten dezelfde, voor de verhuurder relevante, kenmerken bezitten op de te testen discriminatiegrond na.

De basis van deze methode is het goed controleren voor observeerbare verschillen bij de paren zodat twee kandidaten (voor een vacature, huis, lening) identiek zijn voor relevante kwalificaties en karakteristieken. De kandidaten worden getraind in het op een zo gelijk mogelijke manier informatie geven en vragen. Het contact met de verhuurder of verkoper (of een tussenorganisatie zoals een vastgoedmakelaar) kan fysisch of telefonisch verlopen. Er wordt vervolgens een oorzakelijk verband gelegd tussen de te testen discriminatiegrond en verschillen in behandeling tussen anders gelijke kandidaten (Heckman, 1998; Riach & Rich, 2002). Het gemiddelde over alle audit paren heen geeft een algemene schatting van discriminatie (Heckman, 1998). In Yinger (1986) worden de assumpties die gemaakt worden in dit model uitvoerig besproken.

Een mogelijk probleem van deze methode is dat er ook andere variabelen waarvoor niet gecontroleerd werd in het samenstellen van een team een rol kunnen spelen bij de keuze van een kandidaat-huurder. Er wordt aangenomen dat als hetzelfde paar zich bij verschillende verhuurders kandidaat stelt, het effect van deze variabelen gemiddeld nul zal zijn maar deze assumptie is vrij sterk (Heckman, 1998). Het is dus van groot belang dat individuele effecten - gelinkt aan één van de leden van een team - uitgeschakeld worden maar toch wordt de kwaliteit van het koppelen, waarbij de gelijkaardigheid van de twee (of soms drie) leden van een team getoetst wordt aan objectieve criteria, meestal niet bewezen. Zelfs al wordt er geprobeerd om de teamleden zo identiek mogelijk te kiezen betreffende relevante karakteristieken om in aanmerking te komen voor het huren van een pand en de testers te trainen om zich zo identiek mogelijk te gedragen, er kan onmogelijk verzekerd worden dat hun gedrag tijdens het contact met de verhuurder identiek is. Bovendien kan het gedrag van de leden van een koppel testers bijvoorbeeld door de motivatie gedreven zijn om bewust of onbewust discriminatie aan te tonen. Deze problemen vormen de zwakke plek van situatietesten (Riach & Rich, 2002).

Maar alternatieven voor het schatten van discriminatie zoals enquêtes en econometrische methodes hebben ook hun nadelen. Enquêtes naar attitude ten opzichte van minderheidsgroepen zijn hoogstwaarschijnlijk vertekend want respondenten geven niet altijd eerlijke antwoorden (Riach &

⁶ In het literatuuroverzicht van Riach en Rich (2002) worden de sociologen Daniel W. (Racial discrimination in England, Middlesex, Penguin Books, 1968) en Jowell R. en Prescott-Clarke P. (Racial discrimination and white-collar workers in Britain, Race, Vol. 11, pp. 397-417, 1970) als pioniers vermeld. Pas later werd de techniek ook door economen gebruikt. Riach en Rich (2002) halen bijvoorbeeld Firth M. (Racial discrimination in the British labour market, Industrial and Labour Relations Review, Vol. 34, pp. 265-272, 1981), Yinger J. (Measuring discrimination with fair housing audits: caught in the act, American Economic Review, Vol. 76, pp. 881-893, 1986) en Riach P.A. en Rich J. (Testing for sexual discrimination in the labour market, Australian Economic Papers, Vol. 26, pp. 165-178, 1987) aan.

Rich, 2002).⁷ Ook econometrische methodes (regressieanalyse) (zoals in Blinder, 1973 en Oaxaca, 1973) kregen veel kritiek met betrekking tot modelspecificaties en de keuze van onafhankelijke variabelen.⁸ Dus ondanks sommige methodologische problemen maar bij gebrek aan betere alternatieven worden audit studies toch frequent gebruikt en beschouwd als geloofwaardig bewijsmateriaal voor het bestaan van discriminatie.

Specifiek voor situatietesten in de huisvestingsmarkt moet bij het informeren naar de beschikbaarheid van een pand ook nog de volgorde waarin dit gebeurt overwogen worden. Meestal zit er één tot drie uur tussen het telefonische contact van de gekoppelde testers. In sommige studies zorgt men ervoor om in de helft van de gevallen de experimentele tester eerst te laten bellen en in de andere helft van de gevallen de controletester eerst. Andere studies laten altijd eerst de experimentele tester bellen zodat er zeker geen overschatting van discriminatie wordt gemaakt (Riach & Rich, 2002). In Yinger (1986, p. 883 C.) vinden we toch een verantwoording voor het randomiseren van de volgorde om een zo onvertekend mogelijke maat van discriminatie te krijgen.

Omdat er toch een aantal nadelen aan situatietesten zijn verbonden en door de veranderende communicatiemogelijkheden werd er meer en meer overgeschakeld op correspondentietesten waarbij in het geval van de huisvestingsmarkt e-mails worden verstuurd naar personen die een pand te koop of te huur aanbieden (in de studie van Carpusor & Loges in 2006 waar het effect van naam gebaseerde etnische stereotypen wordt getest, werd voor de eerste maal gebruik gemaakt van de e-mailmethode). De hierboven aangehaalde problemen kunnen dus worden verholpen door het gebruik van correspondentietesten (e-mails in het geval van de huisvestingsmarkt) tijdens het eerste deel van het selectieproces. Er kan echter ook discriminatie optreden na dit eerste contact, bij het bezoek van de woning of in de uiteindelijke selectie.

Bij het gebruik van de e-mailmethode zien we 2 soorten designs terugkomen. Enerzijds wordt de matching procedure gebruikt (bv. in Ahmed & Hammarstedt, 2008; Bosch, Carnero & Farré, 2010; Hanson & Hawley, 2011), waarbij er, zoals in de situatietesten, door twee (of meer) profielen op een advertentie wordt gereageerd. De signalen die in de e-mail worden gegeven naar bijvoorbeeld leeftijd of inkomen zijn identiek op de te testen discriminatiegrond na. Anderzijds wordt de ‘random assignment’ procedure gebruikt waarbij slechts door één profiel (controlegroep of discriminatiegrond) op een bepaalde advertentie wordt gereageerd (bv. in Carpusor & Loges, 2006; Ahmed, Hammarstedt & Andersson, 2010; Baldini & Federici, 2011).

Het bestaan van discriminatie kan dan getest worden door het meten van de keuze van de eigenaar om al dan niet terug te mailen, of als er teruggemailed wordt of dit een positieve (de woning is nog beschikbaar en/of een afspraak wordt voorgesteld om het goed te bezichtigen) of een negatieve (het goed is niet meer beschikbaar of er wordt geen afspraak voorgesteld) boodschap inhoudt. Als er werkelijk een voorkeur voor bepaalde groepen bestaat kan dit gedetecteerd worden door een hoger percentage beantwoorde e-mails met uitnodigingen om het goed te bezichtigen.

Bij het gebruik van de matching procedure (persoonlijk, telefonisch of via e-mail) moet ook beslist worden welke de meest relevante wijze is om de nettodiscriminatiegraad te berekenen, namelijk of een ‘nee-nee’ observatie (waar noch de controle- noch de discriminatiegroep een positieve reactie krijgt) als gelijke behandeling of als een non-observatie wordt beschouwd. Sommige

7 De resultaten uit de bevraging van de Belgische verhuurders (Woonsurvey 2005, N=347) naar wat hun reactie zou zijn als een gezin van andere afkomst, een alleenstaande met kinderen of een gezin dat afhankelijk is van een huurwaarborg van het OCMW zich kandidaat zou stellen kunnen dus wel als indicatief beschouwd worden maar zijn waarschijnlijk een vertekende schatting van het werkelijke gedrag van een verhuurder. Hier werd gevonden dat in het geval van een gezin van een andere afkomst, 27% van de verhuurders een andere huurder zouden zoeken. In het geval van een alleenstaande met kinderen zou 11% van de verhuurders dit doen. Maar vooral in het geval van de kandidaat met een huurwaarborg van het OCMW zou maar liefst 41% van de verhuurders een andere huurder zoeken. (Heylen, Le Roy, Vanden Broucke, Vandekerckhove & Winters, 2007). Een enquête naar de verhuurders aan Sociale Verhuurkantoren wijst uit dat deze verhuurders heel wat toleranter zijn. Zij zouden slechts in 9% (iemand van andere afkomst), 5% (alleenstaande met kinderen) en 18% (kandidaat met huurtoelage van het OCMW) van de gevallen een andere huurder zoeken. (De Decker, Vlerick & Le Roy, 2008). De volgorde blijft wel dezelfde waarbij de laatste de minst populaire kandidaat-huurders lijken te zijn.

8 Zie studies die loon regressie-technieken gebruiken om discriminatie te detecteren op basis van ras en geslacht in Altonji en Blank (1999).

auteurs die gebruik maken van de matching procedure berekenen de nettodiscriminatie als de ratio van het verschil tussen het aantal observaties waarin het controleprofiel dan wel het profiel met de onderzochte discriminatiegrond gunstig behandeld wordt ten opzichte van het totaal aantal testen. Zij beschouwen dus een nee-nee als een geval van gelijke behandeling. Anderen beschouwen een 'nee-nee' als een non-observatie omdat in dit geval de geteste persoon (werkgever, verhuurder, kredietverlener, andere dienstverlener) niet echt werd geconfronteerd met de keuze in verband met de discriminatiekarakteristieken (zoals raciale grond, geslacht) van kandidaten (Riach & Rich, 2002). Bij (e-mail) onderzoek in de huisvestingsmarkt lijkt toch het beschouwen van 'nee-nee' (respons of niet) als een geval van gelijke behandeling beschouwd te worden (bv. Ahmed & Hammarstedt, 2008; Bosch, Carnero, & Farré, 2010; Hanson & Hawley, 2011).

De resultaten moeten steeds getest worden voor statistische significantie (Riach & Rich, 2002). Er kunnen verschillende soorten significantietesten gebruikt worden maar meestal wordt een chi-squared test gebruikt bij voldoende grote steekproeven. Ook regressieanalyse wordt gebruikt om te controleren voor andere variabelen die een rol kunnen spelen in het verklaren van het gedrag van de verhuurder, zoals de locatie van het pand, de grootte of de huurprijs. Meestal wordt hiervoor dan een (fixed-effect) probit-analyse uitgevoerd maar we zien ook (fixed-effect) logits (Massey & Lundy, 2001; Choi, Ondrich & Yinger, 2005).

De onderzochte discriminatiegronden binnen huisvesting zijn vooral de raciale grond (Choi, Ondrich, & Yinger, 2005; Carpusor & Loges, 2006; Ahmed, Andersson & Hammarstedt, 2010; Bosch, Carnero & Farré, 2010; Baldini & Federici, 2011; Drydakis, 2011) die soms wordt gecombineerd met geslacht (Ahmed & Hammarstedt, 2008; Bengtsson, Iverman, & Hinnerich, 2012). Andere onderzochte discriminatiegronden zijn (mentale) handicap (Turner, Herbig, Kaye, Fenderson & Levy, 2005; CERA, 2009), seksuele geaardheid (Ahmed, Andersson & Hammarstedt, 2008; Lauster & Easterbrook, 2011), gezinssituatie (Galster & Constantine, 1991; CERA, 2009; Lauster & Easterbrook, 2011) of aard van inkomen (CERA, 2009).

De landen of steden waar dit soort studies typisch uitgevoerd zijn, zijn Noord-Amerikaanse en Europese (Yinger, 1986 voor Boston; Massey & Lundy, 2001 voor Philadelphia; Turner, Ross, Galster & Yinger, 2002; Choi, Ondrich & Yinger, 2005 voor metropolitane gebieden in de Verenigde Staten; Carpusor & Loges, 2006 voor Los Angeles County; CERA voor Toronto 2009; Hanson & Hawley, 2011 voor een reeks steden in de VS; Ahmed, Andersson & Hammarstedt, 2010 voor Zweden; Bosch, Carnero & Farré, 2010 voor Spanje; Baldini & Federici, 2011 voor Italië; Drydakis, 2011 voor Griekenland; Bengtsson, Iverman & Tyrefors, 2012 voor Stockholm).

In de meeste van deze studies wordt discriminatie ontdekt. Bij onderzoeken naar discriminatie op basis van raciale grond kan dit gaan van 4,5% (Hanson & Hawley, 2011) tot 33% (Carpusor & Loges, 2006), beide voor Afrikaans-Amerikaanse ten opzichte van blanke kandidaat-huurders in de Verenigde Staten en van 15% (Bosch, Carnero & Farré, 2010) tot 25% (Ahmed & Hammarstedt, 2008) voor namen gelinkt aan een Arabische oorsprong ten opzichte van autochtone oorsprong in Europa. Het is echter niet evident om verschillen in cijfers direct te vertalen naar het bestaan van grote verschillen in discriminatiegraad tussen bepaalde steden of landen want het effect is afhankelijk zowel van de dataverzamelmethode als van de gehanteerde definitie van discriminatiegraad. Vaak worden er ook verschillen gevonden tussen mannelijke en vrouwelijke kandidaat-huurders dus het resultaat is ook afhankelijk van het ontwerp: worden er enkel mannen of vrouwen of beide gebruikt als testers?

Verder kan discriminatie ook afhankelijk zijn van de krapte op de (huisvestings)markt. Voor de arbeidsmarkt wordt er in Baert, Cockx, Gheyle en Vandamme (2013) aangetoond dat discriminatie sterker wordt naarmate vacatures gemakkelijker in te vullen zijn, dus waar er geen krapte op de arbeidsmarkt voor bestaat. De auteurs vinden namelijk geen discriminatie voor knelpuntberoepen maar grote nettodiscriminatie voor niet-knelpuntberoepen. Ook in de huisvestingsmarkt kunnen een lagere ratio verhuuradvertenties binnen een bepaald segment (lage huurprijs) en een beperkt

aanbod van lage-kost huurwoningen een zeer competitieve markt creëren voor de kandidaat-huurders (Short, Seelig, Warren, Susilawati & Thompson, 2008).

De resultaten kunnen ook afhankelijk zijn van de mate waarin de taal (van de controlegroep) wordt gebruikt en welke sociaaleconomische kenmerken men bezit. In de telefoonstudie van Massey en Lundy (2001) waarbij een onderscheid werd gemaakt tussen bellers die Engels spraken met een accent uit de blanke middenklasse, met een ‘zwart accent’ of die Afro-Amerikaans Engels spraken, werden grote verschillen in discriminatie ontdekt naar sociale klasse en geslacht (welke werden gesignaleerd aan de verhuurder via het accent van de beller). Dit suggereert dat het meedelen van informatie over de sociaaleconomische toestand van de kandidaat-huurder dus een discriminatie-verlagend effect kan hebben. Ahmed, Andersson en Hammarstedt (2010) vinden dat het meedelen van informatie wel een verhoogde kans om gecontacteerd te worden inhoudt voor alle groepen (controle en experimentele) maar vinden echter geen discriminatie-verlagend effect in Zweden. Bosch, Carnero en Farré (2010) vinden een verhoogd effect op de kans om gecontacteerd te worden die gepaard gaat met een vermindering, maar geen eliminatie, van discriminatie voor Spanje. Hanson en Hawley (2011) vinden wel dat discriminatie verdwijnt voor kandidaat-huurders uit een hoge sociale klasse in de onderzochte steden in de Verenigde Staten.

De meeste studies maken geen onderscheid naar type verhuurder en nemen zowel private huiseigenaars als commerciële verhuurders (vastgoedmakelaars) in de studie op. Verschillende markten worden echter gekarakteriseerd door een verschillende manier van verhuren en deze kunnen verschillend zijn naar discriminerende aanpak. In België bijvoorbeeld wordt de Waalse huurmarkt gedomineerd door privéverhuurders terwijl de Vlaamse eerder door vastgoedmakelaars wordt gedomineerd. In de Spaanse studie van Bosch, Carnero en Farré (2010) blijkt dat vastgoedmakelaars minder discrimineren terwijl er in de studie van Carpusor en Loges (2006), waar dit ook de hypothese was, toch geen verschil tussen beide types leek te bestaan.

Elke studie moet dus geïnterpreteerd en vergeleken worden met de onderzoeksopzet in gedachten. In het volgende deel bespreken we de onderzoeksopzet van onze studie.

3 | Het onderzoek: opzet en resultaten

In deze studie naar discriminatie op de Belgische huurmarkt worden 4 discriminatiegronden onderzocht, namelijk (1) de raciale grond, (2) een combinatiegrond van geslacht en vermogen die zal worden geprofileerd als een alleenstaande moeder, (3) handicap, meer specifiek geprofileerd als een blinde of slechthziende persoon en (4) aard van vermogen. Aard van vermogen wordt, afhankelijk van het deel van de studie, gesignaleerd als iemand die een leefloon of een arbeidsongeschiktheidsuitkering ontvangt (in de studie van de privéverhuurders) of recent werkloos is geworden of een baan heeft die een eerder laag loon doet vermoeden (in de studie van de vastgoedkantoren).

De studie bestaat uit vier delen die met verschillende dataverzamelmethodeën werden uitgevoerd. De eerste twee delen werden uitgevoerd bij privéverhuurders, waar data werden verzameld enerzijds via de telefonische benadering en anderzijds via de e-mailbenadering. De laatste twee delen werden uitgevoerd bij vastgoedkantoren, waarbij een deel telefonisch gecombineerd met woningbezoeken werd uitgevoerd (onderzoek naar selectiestrategieën) en een ander deel enkel telefonisch (onderzoek naar bereidheid tot discriminatie).

Privéverhuurders

Algemeen gebruiken we de methode van de geaggregeerde gedragstesten die inhoudt dat er een experimenteel design wordt opgesteld om de mogelijke discriminatie door particuliere verhuurders te meten en uitspraken te doen over de populatie verhuurders van recent te huur gestelde woningen. Hierbij werd statistische representativiteit nagestreefd voor de raciale grond, handicap, vermogen en geslacht in combinatie met vermogen. Een eerste deel werd uitgevoerd bij privéverhuurders via de telefonische benadering met matching procedure. In het tweede deel, eveneens uitgevoerd bij privéverhuurders, werd er gebruik gemaakt van de e-mailbenadering met ‘random assignment’ procedure.

Beide benaderingen hebben hun voor- en nadelen en beide worden gebruikt voor het informeren naar de beschikbaarheid van een pand. Deze combinatie zal ons ook iets leren over mogelijke methode-effecten op de resultaten. Aangezien het onderzoek de eerste fase betreft van de diversiteitsbarometer, is het interessant om de verschillende methodologische opties te verkennen. Bij deze twee delen van het onderzoek die uitgevoerd worden bij privéverhuurders ligt de focus op de eerste fase van het zoeken naar een geschikte huurwoning, namelijk bij het contacteren van de eigenaar en het vastleggen van een afspraak. Echter, discriminatie kan ook in een verder stadium optreden. Dit willen we verder onderzoeken bij de vastgoedkantoren.

Vastgoedkantoren

In een derde deel dat uitgevoerd wordt bij vastgoedmakelaars zullen huisbezoeken uitgevoerd worden door de testers (ook weer via de matching procedure) om zo een zicht te krijgen op eventuele strategieën die worden gebruikt om in een latere fase, namelijk die van het bezoek, bepaalde groepen te mijden. Terwijl de eerste twee delen kwantitatief van aard zijn, is dit derde deel eerder kwalitatief van aard met de bedoeling om al dan niet discriminerende selectiestrategieën die gebruikt kunnen worden door vastgoedmakelaars te identificeren. In een laatste deel zal een fictieve eigenaar vastgoedmakelaars opbellen met de vraag of deze bereid zijn bepaalde groepen kandidaat-huurders te mijden.

In tabel 3.1 wordt dit bondig samengevat en in wat volgt, worden de verschillende onderdelen in detail uitgelegd. We bespreken telkens eerst het onderzoeksopzet en daarna de resultaten.

Tabel 3.1 Overzicht vier onderdelen van het onderzoeksopzet

Onderzochte groep	Benadering	Rol enquêteur	Methode	Aantal
Privéverhuurders	Telefonisch	Huurder	Gekoppeld/matching procedure	684 paren
	E-mail	Huurder	Random assignment	1 769 mails
Vastgoedmakelaars	Telefonisch + bezoek	Huurder	Gekoppeld/matching procedure	124 paren
	Telefonisch	Verhuurder	Willekeurige selectie kantoren	600 kantoren

3.1 Privéverhuurders via telefonische benadering

In dit deel bespreken we de onderzoeksopzet en de resultaten van het eerste deel, namelijk het onderzoek naar discriminatie bij de privéverhuurders naar de vier verschillende discriminatiegronden hierboven vernoemd.

3.1.1 Onderzoeksopzet telefonische benadering bij privéverhuurders

Het eerste deel is opgezet via de matching procedure, dus elke verhuurder zal door twee gekoppelde testers gecontacteerd worden, en dit zal telefonisch verlopen. Hoewel in recentere studies meestal geopteerd wordt voor de e-mailbenadering, heeft de telefonische aanpak toch ook voordelen. Vooreerst kan men ook met advertenties werken waarbij enkel telefonische contactgegevens worden vermeld (waarbij de verhuurder niet per e-mail te bereiken is). Daarnaast sluit een telefonische aanpak beter aan bij de realiteit van een krappe huurmarkt zoals in Brussel. Het is immers zo dat men in Brussel kort op de bal dient te spelen wanneer men een woning wenst te huren. Een e-mail versturen is dan niet de snelste weg om de verhuurder te contacteren. Bij de e-mailbenadering bestaat dan ook het risico dat er te weinig mails worden beantwoord door de verhuurders (lage respons).

Tussen februari en april 2013 werden 739 telefonische testen uitgevoerd (waarvan 684 effectief bruikbaar = 1 368 telefoontjes), ongeveer gelijk verdeeld over de drie gewesten en over de vier discriminatiegronden. De nodige steekproef van privéverhuurders werd samengesteld op basis van een screening van advertenties op Immoweb en Vlan, twee populaire zoeksites, waarbij rekening gehouden werd met regionale verschillen en verschillen tussen groot- en kleinstedelijke gebieden. Er werd gezocht in 133 gemeenten.⁹ Als bovengrens voor de huurprijs werd het 90ste percentiel¹⁰ van huurprijzen op de private markt gebruikt uit de EU-SILC (2009) en geïndexeerd voor 2013.¹¹ Voor de discriminatiegrond ‘vermogen’ werden aanvankelijk panden van minder dan 400 euro gezocht maar toen bleek dat met dit maximum het vereiste aantal woningen niet snel genoeg kon behaald worden (deze woningen waren altijd zeer snel verhuurd wat duidt op een grote vraag in dit segment van de huurmarkt) werd het maximum opgetrokken tot 500 euro in de drie regio’s. Deze

⁹ De gemeenten werden oorspronkelijk geselecteerd zodanig dat ze de regionale verdeling en verdeling naar gebiedstype respecteerden en tegelijk het vereiste aantal advertenties konden opleveren die voor de periode vereist waren. Omdat dit laatste moeilijk haalbaar bleek vooral in de landelijke gebieden (waar vaak geen enkele huurwoning kon gevonden worden in de zoekperiode) werden er gemeenten toegevoegd die een redelijk hoge graad van huurwoningen bezaten maar waardoor de verdeling naar gebiedstype niet meer helemaal kon gerespecteerd worden. Omdat er relatief minder privéhuurwoningen werden gevonden in Vlaanderen, werd ook het aantal Vlaamse gemeenten verhoogd, maar wel zodanig dat de taalverdeling gerespecteerd bleef. Uiteindelijk werden er 77 Vlaamse, 37 Waalse en 19 Brusselse gemeenten geselecteerd.

¹⁰ Oorspronkelijk werd het 75ste percentiel gebruikt maar dit leverde weerom niet voldoende advertenties op. Voor het 90ste percentiel betekent dit volgende maximum huurprijzen: Vlaanderen: 700 euro, Wallonië: 656 euro, Brussel: 800 euro.

¹¹ Via de gezondheidsindex voor de maand april. Dit resulteerde in de volgende maximum huurprijzen: Vlaanderen: 759 euro, Wallonië: 711 euro, Brussel: 867 euro.

huurprijsgrenzen worden doorheen de drie delen met geaggregeerde gedragstesten in de studie aangehouden (met enkele uitzonderingen op de maximum huurprijs voor de grond ‘vermogen’).

De verhuurders werden telefonisch benaderd door een team van opgeleide ‘mystery’ bellers. Er werd gezorgd voor een ongeveer gelijke verdeling van mannelijke en vrouwelijke paren. Deze bellers doorlopen een standaard vraagproces, maar werden ook voorbereid op bijkomende vragen van de verhuurder. Om hierop vlot te kunnen antwoorden en het gesprek ‘natuurlijk’ te laten aanvoelen, kregen de bellers uitgebreide standaardprofielen¹² mee (bv. betreffende beroep, inkomen, aantal gezinsleden; zie bijlage 1). De tijdspanne tussen de twee momenten waarop de enquêteurs telefonisch contact opnemen is maximum twee uur en alle gesprekken worden gevoerd tussen 16 en 20 uur. In de helft van de gevallen werd er eerst gebeld door de controlegroep en in de andere helft door de experimentele groep.

De controlegroep werd vertegenwoordigd door een fictieve huurder met een typisch Belgisch klinkende (Franse of Nederlandse) naam. De controlegroep is altijd van hetzelfde geslacht als de experimentele groep behalve in het geval van de gecombineerde discriminatiegrond vermogen en geslacht, waar de controlegroep uit mannen bestaat en de experimentele groep uit vrouwen. Een eerste experimentele groep werd vertegenwoordigd door een fictieve kandidaat-huurder met een naam die een Turkse of Marokkaanse afkomst signaleert (raciale grond). Een tweede fictieve huurder is een blinde of slechtziende persoon (met Belgische naam) (discriminatiegrond handicap). In het telefoongesprek vraagt deze fictieve gehandicapte kandidaat-huurder of het mogelijk is om de indeling van het pand uitvoerig te beschrijven zodat hij zich er een voorstelling van kan maken. Een derde experimentele groep werd vertegenwoordigd door een alleenstaande moeder met een kind van ongeveer één jaar oud (combinatie van discriminatiegronden geslacht en vermogen). Een laatste fictieve huurder is een persoon die leefloongerechtigd of arbeidsongeschikt is (discriminatiegrond aard van vermogen). Bij deze vierde discriminatiegrond willen we opmerken dat de gemeten discriminatiegraad hier deels zal te maken hebben met de aard van het inkomen (geen afspraak kunnen krijgen louter op basis van de aard van het inkomen valt onder discriminatie) maar ook deels met de hoogte van het inkomen (het checken van de solvabiliteit en het selecteren van kandidaten op basis van hun solvabiliteit is geen discriminatie, maar dit gebeurt meestal wel pas in een later stadium dan bij het vastleggen van een afspraak). Bij de telefonische studie wordt de hoogte van het inkomen niet onmiddellijk meegedeeld. Dit gebeurt enkel wanneer de verhuurder er expliciet naar vraagt.

Om de verhuurder zo weinig mogelijk ongemak te bezorgen werd een gemaakte afspraak kort nadien geannuleerd omwille van de reden dat de kandidaat-huurder al een andere woonst gevonden had. In het geval dat er een afspraak werd vastgelegd voor zowel de experimentele als de controlegroep, werden beide afspraken met dezelfde verhuurder via een ander kanaal geannuleerd (e-mail, sms of vaste telefoon).

De bellers (fictieve kandidaat-huurders) vulden meteen na het telefoongesprek een standaardformulier in, met volgende aspecten: de beschikbaarheid van de woning (ja/nee), vraag om meer informatie (ja/nee) en welk type informatie, uitnodiging om de woning te bezichtigen (ja/nee). In verband met het vragen naar informatie is het niet duidelijk of het vragen naar informatie als een nadelige behandeling, en dus verschillen hierin als discriminatie, moet worden gezien. Wanneer de experimentele groep meer naar bepaalde soorten informatie, bijvoorbeeld inkomen, gevraagd wordt, dan kan dit zowel negatief als positief bekeken worden. Als dit door de verhuurder eerder wordt gebruikt om mensen af te schrikken of hun meer moeite te laten doen om een afspraak te krijgen, dan kunnen verschillen hierin als discriminatie beschouwd worden. Als de verhuurder deze informatie echter wil gebruiken om een meer individuele inschatting van het risico op niet-betaling te maken, waardoor de statistische discriminatie zou verminderen, kan dit niet zomaar als discriminerend gedrag geïnterpreteerd worden.

12 Alle profielen werden uitgewerkt in samenwerking met het Interfederaal Gelijkekansencentrum.

Omdat er telkens twee testpersonen naar een zelfde verhuurder bellen, zijn er telkens vier mogelijke uitkomsten: (1) beide kandidaten, zowel de controle- als de experimentele beller, werden afgewezen, (2) beide kandidaten werden positief ontvangen (op drie mogelijke variabelen zijnde de woonst was nog beschikbaar, de mogelijkheid werd geboden om de woonst te bekijken en geen verdere informatie werd gevraagd aan de telefoon), (3) de controlegroep kreeg een positief antwoord en de experimentele groep kreeg een negatief antwoord en (4) de experimentele groep kreeg een positief antwoord en de controlegroep kreeg een negatief antwoord.

De discriminatiegraad wordt berekend als de ratio van het verschil tussen het aantal gevallen waar de experimentele groep nadelig wordt behandeld en het aantal gevallen waar de controlegroep nadelig wordt behandeld ten opzichte van ofwel (1) het totaal aantal observaties of (2) het aantal gevallen waarin minstens één van beide bellers een positief antwoord kreeg. De noemer die wordt gebruikt hangt af van het feit of situaties waarin beide groepen een negatief antwoord kregen als een situatie van gelijke behandeling worden beschouwd (1) of als een non-observatie (2) zie box 1.

Box 1: Alternatieven voor berekening discriminatiegraad bij gepaarde test
Mogelijke antwoorden verhuurder aan experimentele (E) en controlegroep (C):
 E nee = experimentele groep krijgt een negatief antwoord
 E ja = experimentele groep krijgt positief antwoord
 C nee = controlegroep krijgt negatief antwoord
 C ja = controlegroep krijgt positief antwoord
 Vier mogelijke uitkomsten: E ja & C ja/E nee & C nee/E ja & C nee/E nee & C ja

Discriminatiegraad 1: beide groepen krijgen negatief antwoord=gelijke behandeling

$$\frac{\text{Aantal (E nee \& C ja)} - \text{Aantal (E ja \& C nee)}}{[\text{Aantal (E ja \& C ja)} + \text{Aantal (E ja \& C nee)} + \text{Aantal (C ja \& E nee)} + \text{Aantal (E nee \& C nee)}]}$$

Discriminatiegraad 2: beide groepen krijgen een negatief antwoord=non-observatie

$$\frac{\text{Aantal (E nee \& C ja)} - \text{Aantal (E ja \& C nee)}}{[\text{Aantal (E ja \& C ja)} + \text{Aantal (E ja \& C nee)} + \text{Aantal (C ja \& E nee)}]}$$

We volgen Riach en Rich (2002) in hun verdediging van het laatste (beide negatief antwoord = non-observatie) voor situaties waar de verhuurder eigenlijk nog niet werd geconfronteerd met de mogelijkheid om een discriminerende keuze te maken, namelijk waar het goed al is verhuurd (in beide gevallen). Hier beschouwen we dus de nee-nee gevallen als een non-observatie (deze werden niet mee opgenomen in de databank). Echter, eens het goed voor minstens één van beide kandidaten niet verhuurd is, werd er naar beschikbaarheid wel een keuze gemaakt betreffende het laten bezichtigen van het te huren goed. Hier beschouwen we de nee-nee gevallen dus als een situatie van gelijke behandeling.

Zoals voorheen vermeld moeten de resultaten een significantietest ondergaan (om te testen of het resultaat werkelijk verschillend is van nul = geen discriminatie). Hiervoor gebruiken we niet de gewone Chi-kwadrat teststatistiek die typisch wordt gebruikt in contingentietabellen omdat deze geen rekening houdt met de relatie tussen de verschillende elementen van de (2x2)-tabel. We gebruiken daarom een McNemar test voor het testen van gecorreleerde proporties. De test wordt typisch gebruikt bij gekoppelde paren met dichotoom resultaat (met positief of negatief resultaat) of ook bij observaties op dezelfde steekproef (bv. voor- en natesten).

Behalve deze bivariate berekening (bivariaat: relatie tussen discriminatiegrond en behandeling door de verhuurder) van de discriminatiegraad, gebruiken we ook de multivariate (regressie-)analyse om te kunnen controleren voor het effect van bepaalde variabelen die eveneens het gedrag van de verhuurder kunnen beïnvloeden, namelijk de regio waar het pand gelegen is, de gevraagde huurprijs en het aantal kamers. Verder gebruiken we in de regressieanalyse twee specificaties. In de eerste specificatie nemen we enkel de discriminatiegrond als verklarende variabele op samen met de con-

trolevariabelen. In de tweede specificatie nemen we ook interactievariabelen op (interactie tussen de discriminatiegrond en de controlevariabelen regio, prijs en kamers). Op die manier wordt de mogelijkheid gecreëerd om de discriminatiegraad te laten variëren naar regio, huurprijs of aantal kamers. Dit wordt later nog verder beschreven aan de hand van een voorbeeld.

Een aantal zaken moeten in het achterhoofd gehouden worden bij het interpreteren van de resultaten van deze studie in het volgende deel (dit geldt zowel voor de telefonische als de e-mailbenadering). Ten eerste, onze studie kan niet controleren voor persoonlijke kenmerken van de verhuurders zoals etniciteit, geslacht, leeftijd, handicap, gezinssituatie, etc. Over de verhuurder wordt namelijk geen informatie bijgehouden. Het zou kunnen dat toevallig alle gecontacteerde verhuurders mannen zijn waardoor we eigenlijk een resultaat krijgen dat niet noodzakelijkerwijs representatief is voor alle privéverhuurders. Maar we veronderstellen dat we dit uitsluiten door de willekeurige selectie van advertenties.

Ten tweede werden alleen advertenties via internet geraadpleegd via twee zoeksites dus andere kanalen zoals krant of afficheren aan het raam werden niet onderzocht. Maar vermoedelijk voor de leeftijdscategorie van de gebruikte profielen (namelijk 30 jaar) is internet wel het meest gebruikte zoekkanaal.

Ten derde zullen de resultaten ook afhankelijk zijn van de andere personen die bellen/mailen voor een bepaalde huurwoning zowel wat type als aantal andere personen betreft. Een groter aantal geïnteresseerden of geïnteresseerden met een beter socio-economisch profiel kan de mogelijkheid voor discriminatie bijvoorbeeld doen toenemen. Bosch, Carnero en Farré (2010) hebben hiervoor proberen te corrigeren door het toevoegen van kandidaat-huurders met een beter socio-economisch profiel en vonden dat de resultaten robuust waren.

Ten vierde, specifiek voor de discriminatiegrond ‘vermogen’, willen we opmerken dat we wel de terminologie ‘discriminatiegraad’ zullen gebruiken doch dat het hier slechts gedeeltelijk over discriminatie zal gaan (daar waar niet de hoogte maar de aard van het inkomen wordt gebruikt bij de selectie) en gedeeltelijk over gerechtvaardigde selectie in het kader van het checken van de solvabiliteit van de kandidaat-huurder. Het maken van een onderscheid wordt namelijk wettelijk toegelaten op basis van een ‘objectieve en redelijke rechtvaardiging’ en wordt in dit geval niet als discriminatie beschouwd.¹³ Wat betreft de discriminatiegrond ‘vermogen’ hanteren we daarom de term ‘nadelige behandeling’ in plaats van discriminatie.

3.1.2 Resultaten telefonische benadering bij privéverhuurders

In totaal werd informatie verzameld over 684 advertenties (waarvoor dus 1 368 keer werd gebeld), ongeveer gelijk verdeeld over de drie gewesten: Vlaanderen (231), Brussel (216) en Wallonië (237), en over de vier discriminatiegronden: raciale grond (184), alleenstaande moeder (176), handicap (176) en vermogen (148). Naar gebiedstype betroffen de advertenties in 591 gevallen (86%) een woonst in de kernstad, in 60 gevallen lag de huurwoning in suburbaan gebied (9%) en in 33 gevallen in landelijk gebied (5%). Deze gebiedsverdeling is zeer ongelijk maar weerspiegelt wel perfect de situatie van private huurwoningen in de 133 geselecteerde gemeenten waarbij 86% in de kernstad gelegen is, 11% in suburbaan gebied en 3% in landelijk gebied (berekeningen op basis van Vanneste, Thomas & Goossens, 2007). Tabel 3.2 geeft een overzicht van de huurprijzen per groep.

13 Voor de toetsing naar objectieve en redelijke rechtvaardiging werd de Bilka-test opgesteld - naar aanleiding van het Bilka arrest in 1986 (13 mei 1986, 170/84, Jur. H.v.J. 1986, 173): in drie stappen moet nagegaan worden of een onderscheid objectief en gerechtvaardigd is: (1) Is het doel legitiem? (2) Is het onderscheid geschikt om het nagestreefde doel te bereiken? (3) Is het onderscheid noodzakelijk om het nagestreefde doel te bereiken? Indien het antwoord op één van deze vragen negatief is, is er sprake van een ongerechtvaardigd onderscheid, en dus van discriminatie. Deze Bilka-test dient volgens het Hof van Justitie van de EU gevolgd te worden om na te gaan of een gemaakt onderscheid gerechtvaardigd is. Een verhuurder die selecteert op de hoogte van het vermogen, wil hiermee het risico op achterstallige of niet-betaling van de huur verkleinen. Dit kan beschouwd worden als een legitiem doel dat enkel via het opvragen van het inkomen kan bereikt worden. Als verhuurders de aard van het inkomen (bv. leefloon, uitkering arbeidsongeschiktheid) hanteren om huurders te selecteren, los van de hoogte van het inkomen, wordt dit juridisch als een vorm van discriminatie beschouwd.

Tabel 3.2 Overzicht huurprijzen per groep

	Gemiddeld	Minimum	Maximum
<i>Discriminatiegrond</i>			
Raciale grond	618	260	865
Alleenstaande moeder	640	280	850
Handicap	667	350	860
Vermogen	486	290	730 ¹
<i>Regio</i>			
Vlaanderen	614	290	775
Brussel	670	260	865
Wallonië	545	280	750
<i>Gebiedstype</i>			
Kernstad	612	260	865
Suburbaan	586	350	775
Landelijk	577	390	750
Totaal	608	260	865

* Er zijn 5 observaties in de groep ‘vermogen’ met een huurprijs hoger dan 600 euro; 38 observaties met huurprijs lager of gelijk aan 400 euro.

3.1.2.1 Raciale grond

In tabel 3.3 worden de bivariate resultaten samengevat voor de raciale grond. De raciale grond werd verpersoonlijkt door een persoon ofwel van Turkse ofwel van Marokkaanse afkomst. Ongeveer de helft van de bellers zijn mannen en de andere helft zijn vrouwen.

Tabel 3.3 Nettodiscriminatiegraad raciale grond

	Controlebeller = ja Marokkaanse/ Turkse beller = ja (1)	C = nee MT = nee (2)	C = ja MT = nee (3)	MT = ja C = nee (4)	Discriminatiegraad ¹ (5)
Beschikbaar (N=184)	83,7% (154)	-	11,4% (21)	4,9% (9)	6,5%(**) ² (12)
Afspraak (N=184)	64,7% (119)	12,5% (23)	14,4% (26)	8,7% (16)	5,4% (10)
Informatie (N=187)	25,1% (47)	44,4% (83)	12,8% (24)	17,7% (33)	4,8% ³ (9)

1 De discriminatiegraad is het verschil tussen de percentages in kolommen (3) en (4), behalve voor het vragen naar informatie.

2 De gebruikte significantietest is een McNemar test voor matched pairs: (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.

3 Verschil in de vraag naar informatie wordt berekend als het verschil tussen het percentage in kolom (4) en het percentage in kolom (3), niet eenduidig te interpreteren als discriminatie.

We zien dat voor zowel de experimentele als de controlebeller in 84% van de gevallen de huurwoning nog als beschikbaar aangegeven wordt door de verhuurder. De beller van niet-Belgische afkomst krijgt wel in 6,5 procentpunt hoger aantal gevallen te horen dat de woning niet meer beschikbaar is, terwijl ze dit wel is voor de beller van Belgische afkomst. Waar het echter vooral op aankomt, is of men de kans krijgt de woning te bezichtigen. Betreffende het krijgen van een afspraak zien we geen significante discriminatie optreden.

Soms kunnen geaggregeerde cijfers (zoals in dit geval waar met Turkse en Marokkaanse namen werd gewerkt) echter informatie op meer gedetailleerd niveau verhullen. Daarom worden in

tabel 3.4 de resultaten voor beide groepen apart getoond. Hier vinden we dat er wel degelijk discriminatie in het krijgen van een afspraak bestaat voor de bellers van Turkse afkomst: ongeveer 1 op 10 kandidaat-huurders van Turkse afkomst krijgt met discriminerend gedrag te maken terwijl er hierbij geen teken is van discriminatie voor de Marokkaanse bellers. Dit duidt er dus op dat binnen de groep van kandidaat-huurders van niet-Belgische afkomst er grote verschillen kunnen bestaan afhankelijk van afkomst. Omdat we niet kunnen corrigeren voor bijvoorbeeld het vermogen om te betalen, dat wordt geassocieerd met bepaalde groepen (uit de rapportage van het telefoongesprek weten we niet zeker of de verhuurder naar de hoogte van het inkomen heeft gevraagd) kunnen we niet besluiten of het hier over een verschil in statistische of smaak gebaseerde discriminatie gaat.

Tabel 3.4 Discriminatiegraad raciale grond gedetailleerd volgens Turks of Marokkaanse afkomst

Discriminatiegraad Marokkaanse/ Turkse bellers volgens afkomst	Discriminatiegraad Turkse afkomst in % (N=92)	Discriminatiegraad Marokkaanse afkomst in % (N=92)
Beschikbaar	10,9(*) ¹	2,2
Afspraak	10,9(**) ¹	0

¹ De gebruikte significantietest is een McNemar test voor matched pairs: (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.

Niet alleen naar afkomst maar ook naar geslacht kunnen de discriminatiegraden verschillen zoals de resultaten in tabel 3.5 doen vermoeden: vrouwelijke kandidaat-huurders van Turkse of Marokkaanse afkomst worden niet gediscrimineerd terwijl we een discriminatiegraad van 14% vinden voor mannelijke kandidaat-huurders. Dit laatste resultaat is vergelijkbaar met het resultaat dat wordt gevonden voor Antwerpen en Gent waar een discriminatiegraad van 12% werd ontdekt voor mannen met een Arabisch klinkende naam die Nederlands spreken zonder accent (Van der Bracht & Van de Putte, 2013).¹⁴ Niet enkel in België maar ook in Spanje wordt hetzelfde resultaat gevonden, ook wat betreft het verschil naar geslacht. In hun telefonische audit vinden Bosch, Carnero en Farré (2010) een discriminatiegraad van 14,7% voor mannen met een Marokkaanse naam en geen significante discriminatie ten opzichte van vrouwen met een Marokkaanse naam.

Tabel 3.5 Discriminatiegraad raciale grond gedetailleerd volgens geslacht

Discriminatiegraad Marokkaanse/ Turkse bellers volgens geslacht	Discriminatiegraad mannen in % (N=95)	Discriminatiegraad vrouwen in % (N=89)
Beschikbaar	13,7(***) ¹	-1,1
Afspraak	13,7(***) ¹	-3,4

¹ De gebruikte significantietest is een McNemar test voor matched pairs: (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.

Verder kan discriminatie ook afhangen van de specifieke context in een bepaalde locatie (zoals de krapte van de markt). Daarom worden de discriminatiegraden ook apart berekend voor de drie regio's en de verschillende gebiedstypes (tabel 3.6). We vinden wel dat de nationale discriminatiegraad voor beschikbaarheid van een woning (6,5%) gedreven wordt door significante discriminatiegraden voor Vlaanderen (6,7%) en Brussel (12,5%) maar wat betreft het vastleggen van een

¹⁴ Deze auteurs volgen niet helemaal dezelfde methode als in onze studie. Hun studie wordt opgezet enkel voor mannen, welke niet alleenstaand zijn maar een echtgenote met een vaste job hebben. De studie werd uitgevoerd enkel in de steden Antwerpen en Gent terwijl de onze over het hele land werd uitgevoerd. Er wordt gebeld zowel naar privéverhuurders als naar vastgoedmakelaars. Verder belt de experimentele groep altijd eerst terwijl in onze studie afgewisseld wordt (in 50% van de gevallen wordt eerst door de experimentele groep gebeld). Observaties waarbij enkel de controlepersoon, als laatste beller, te horen kreeg dat de woning al verhuurd was, worden niet meegenomen in de analyse van Van der Bracht en Van de Putte.

afpraak wordt er in geen van de drie regio's een significante discriminatiegraad gevonden. Ook naar type van gebied vinden we nergens een significante discriminatiegraad voor het krijgen van een afspraak. Rond de beschikbaarheid zien we wel dat er discriminatie bestaat in de kernsteden. Het zijn de resultaten voor kernsteden die het hele resultaat zullen bepalen omdat de observaties in de andere gebieden gering zijn (en er hier dus ook weinig statistisch significant zal gevonden worden).

Of de verschillen naar afkomst en geslacht zich verder zetten in de verschillende regio's is moeilijk te achterhalen omdat het aantal observaties waarop deze uitspraken zouden gebaseerd worden te laag is.

Tabel 3.6 Discriminatiegraad raciale grond gedetailleerd volgens regio en gebiedstype

Discriminatiegraad Marokkaanse/ Turkse bellers volgens regio	Vlaanderen in % (N=60)	Brussel in % (N=64)	Wallonië in % (N=60)
Beschikbaar	6,7(*) ¹	12,5(**) ¹	0
Afspraak	3,3	6,3	6,7
Discriminatiegraad Marokkaanse/ Turkse bellers volgens gebiedstype	Kernstad in % (N=163)	Suburbaan gebied in % (N=11)	Landelijk gebied in % (N=10)
Beschikbaar	6,1(**) ¹	0	20
Afspraak	6,1	-9,1	10

1 De gebruikte significantietest is een McNemar test voor matched pairs: (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.

Om te corrigeren voor bepaalde locatie- en woningspecifieke kenmerken die het gedrag van de verhuurders kunnen beïnvloeden (specifiek: regio waar het goed gelegen is, huurprijs, aantal kamers) voeren we een regressieanalyse uit. We voeren de regressieanalyse uit voor de totale steekproef en apart voor mannen en vrouwen om zo goed mogelijk de bivariate analyse te kunnen benaderen. We presenteren de regressies eerst met een algemene discriminatiegraad die gemiddeld geldt voor België. Vervolgens voegen we interactietermen toe waardoor de mogelijkheid bestaat om verschillen in de discriminatiegraad te ontdekken. We kijken naar de interactie met regio en ook of de discriminatiegraad varieert met de huurprijs en het aantal kamers.

In tabel 3.7 tonen we de resultaten voor discriminatie naar raciale grond in verband met het krijgen van een afspraak (de resultaten in verband met de beschikbaarheid van het goed kunnen in bijlage 5 gevonden worden). We leggen de focus op het krijgen van een afspraak omdat dit de uiteindelijke reden is waarom er wordt gebeld naar de verhuurder. Voor de interpretatie van de resultaten kijken we vooral naar het bovenste luik van de tabel waar de resultaten in verband met de discriminatiegraad kunnen gevonden worden. Het onderste luik bevat de resultaten voor de controlevariabelen. Meer uitleg over de interpretatie van de coëfficiënten is te vinden in box 2.

Box 2: Interpretatie resultaten multivariate analyse

De coëfficiënten voor de variabele 'Turkse/Marokkaanse beller' in kolommen 1, 2 en 3 geven een schatting van de discriminatiegraad tegenover Turkse of Marokkaanse bellers in totaal, voor de groep mannelijke bellers en voor de vrouwelijke bellers. Als de coëfficiënt negatief is, betekent dit dat de experimentele groep een lagere kans heeft om een afspraak te krijgen dan de controlegroep. In dit geval zou het gaan om een kans die 5,4 procentpunt lager is voor de totale steekproef. Deze coëfficiënt is echter niet significant verschillend van nul (significantie wordt aangeduid door (*), (**) of (***) voor significantie op respectievelijk 10, 5 en 1%). Dus we kunnen de hypothese niet verwerpen dat er geen discriminatie bestaat naar personen van Turkse of Marokkaanse afkomst. Bij Turkse/Marokkaanse mannen is de coëfficiënt echter wel significant verschillend van nul (op 5%) en hier wordt de hypothese van geen discriminatie dus wel verworpen.

Als we naar kolommen 4, 5 en 6 kijken (bovenste luik: variabelen 'Turks/Marokkaanse beller', 'Testgr_vla', 'Testgr_wal'), waar de interactietermen zijn toegevoegd met de bedoeling om verschillen te ontdekken naar regio (en naar prijs en aantal kamers), worden de coëfficiënten voor de verschillende regio's als volgt berekend (uit kolom 4: geen enkel van de coëfficiënten is significant, de uitleg is enkel illustratief bedoeld zodat de interpretatie van de tabel duidelijk is): de kans op het krijgen van een afspraak in Brussel ligt 6,2 procentpunt hoger voor de experimentele groep dan voor de controlegroep (doch het cijfer is niet significant verschillend van nul). In Vlaanderen gaat het over een kans die 5,5 (6,2 min 0,7) procentpunt hoger ligt (ook getest op significantie en niet significant verschillend van nul bevonden) en in Wallonië is de kans dat een persoon van Turkse of Marokkaanse afkomst een afspraak krijgt 4,6 procentpunt hoger (6,2 min 1,6; ook niet significant verschillend van nul) dan de kans dat een persoon van Belgische afkomst een afspraak krijgt.

Uit het onderste luik (variabelen: 'Vlaanderen', 'Wallonië', 'prijs' en 'slaapkamers') blijkt dat de kans dat een beller een afspraak krijgt hoger ligt in Vlaanderen dan in Brussel (kolommen 1 en 4) en dit is vooral voor vrouwen het geval (kolommen 3 en 6). Voor vrouwen bestaat er ook in Wallonië een hogere kans dan in Brussel om een afspraak te krijgen. Verder lijkt het aantal slaapkamers bij vrouwen ook een rol te spelen, namelijk voor een woning met een extra slaapkamer zakt hun kans om een afspraak te krijgen met 10 procentpunt (kolom 3). In de tekst die volgt zullen we ons concentreren op het bovenste luik.

Allereerst vinden we dus dat de resultaten in tabel 3.7 de bevindingen gebaseerd op de bivariate analyse bevestigen: gebaseerd op de totale steekproef (kolom 1) vinden we geen significante discriminatie ten opzichte van de bellers van Turkse of Marokkaanse afkomst betreffende het krijgen van een afspraak. Wanneer we de experimentele groep opsplitsen naar Turkse of Marokkaanse afkomst (niet getoond in de tabel) vinden we geen significant verschil tussen de marginale effecten. Dit verschil tussen beide groepen dat werd gesuggereerd door de resultaten van de bivariate analyse, is dus waarschijnlijk te wijten aan een andere variabele die op een bepaalde manier gelinkt is aan deze twee verschillende mogelijkheden van afkomst. Wat de verschillen naar geslacht betreft, worden de bivariate resultaten wel bevestigd namelijk dat er geen discriminatie bestaat tegenover vrouwen van Turkse of Marokkaanse afkomst maar dat er wel sterk wordt gediscrimineerd naar mannen van deze afkomst. Mannen van Turkse of Marokkaanse afkomst hebben namelijk 13,8 procentpunt minder kans om een afspraak te krijgen dan een man van Belgische afkomst.

De algemene resultaten uit kolommen (1) tot (3) kunnen echter details verhullen en daarom voegen we enkele interactietermen toe waardoor we kunnen nagaan of het gevonden discriminatie-effect verschilt tussen de drie regio's, en voor de woningkenmerken prijs en aantal slaapkamers (zie kolommen 4 tot 6). Hoewel de bivariate resultaten doen vermoeden dat er verschillen naar regio zouden kunnen bestaan worden deze niet bevestigd door de regressieanalyse. De marginale coëfficiënten voor de drie regio's blijken nergens significant verschillend te zijn van nul of van elkaar. De reden waarom hier geen significante resultaten gevonden worden, zou kunnen te wijten zijn aan het lage aantal observaties per regio. Het zou ook kunnen dat er relevante variabelen ontbreken. Als deze ontbrekende variabelen dan gecorreleerd zijn, zowel met het gedrag van de verhuurder als met regio, kan dit opgevangen worden door een vertekening van de coëfficiënten. De coëfficiënten kunnen dan een onder- of overschatting van de werkelijke effecten zijn.

Tabel 3.7 Marginale effecten raciale grond op het krijgen van een afspraak

Raciale grond	Algemene discriminatiegraad			Gediversifieerde discriminatiegraad (met interactietermen)		
	Totaal (1)	Mannen (2)	Vrouwen (3)	Totaal (4)	Mannen (5)	Vrouwen (6)
<i>Turkse/Marokkaanse beller (d)² (basis = controle)</i>	-0,054	-0,138(**) ³	0,022	0,062	0,288	0,037
Testgr_vla (d) ²				-0,007	-0,097	-0,029
Testgr_wal (d) ²				-0,016	0,014	-0,107
Testgr_prijs				-0,000	-0,000	-0,000
Testgr_kamers				0,013	-0,106	0,150
<i>Regio (basis = Brussel)</i>						
Vlaanderen (d) ²	0,151(***) ³	0,093	0,252(***) ³	0,154(**) ³	0,146	0,265(**) ³
Wallonië (d) ²	-0,011	-0,158(*) ³	0,181(*) ³	-0,003	-0,164	0,220(*) ³
<i>Woningkenmerken</i>						
Prijs	0,000	-0,000	0,001	0,000	0,000	0,001
Slaapkamers	-0,005	0,036	-0,102(*) ³	-0,011	0,101	-0,170(**) ³
Pseudo R ²	0,031	0,085	0,040	0,032	0,104	0,049
Wald_chi2	10,936	18,849	7,786	11,238	18,080	9,509
Observaties	377	193	184	377	193	184

1 Marginale effecten gebaseerd op probit regressies met clustering op niveau van de verhuurder.

2 (d) voor discrete veranderingen van 0 (= niet behorende tot de categorie) naar 1 (= wel behorende tot de categorie).

3 (*) p<0,10; (**) p<0,05; (***) p<0,01.

Betreffende raciale grond kunnen we concluderen dat er algemeen niet gediscrimineerd wordt naar personen van Turkse of Marokkaanse afkomst met betrekking tot het krijgen van een afspraak voor de bezichtiging van het pand. Maar dit algemene cijfer verhult wel grote verschillen naar geslacht: vrouwen van Turkse of Marokkaanse afkomst krijgen niet met discriminerend gedrag te maken maar mannen van deze afkomst wel (1 op 7).

3.1.2.2 Vermogen + geslacht: alleenstaande moeder

In tabel 3.8 worden de resultaten samengevat voor de discriminatiegrond vermogen en geslacht, die werd geprofileerd als alleenstaande moeder (met kind van één jaar oud). Voor deze discriminatiegrond bestaat de controlegroep uit mannen. Allereerst zien we eigenlijk een zeer hoge beschikbaarheid - in 93% van de gevallen bleek de huurwoning nog beschikbaar voor zowel de experimentele als de controlegroep (kolom 1) - en geen discriminerend gedrag. Doch als we verder kijken naar het effectief krijgen van een afspraak om de woning te bezichtigen zien we een significante discriminatiegraad van 5% tegenover de alleenstaande moeders. Deze discriminatie is niet zo eenduidig toe te schrijven aan één bepaald kenmerk en kan te wijten zijn zowel aan geslacht¹⁵ daar de controlegroep uit mannen bestaat of aan een vermoeden van een lager betaalvermogen of aan het hebben van een jong kindje.¹⁶

15 We voerden ook een test uit om dit te verifiëren. De controlegroep voor de drie gronden raciale grond, handicap en vermogen werd opgesplitst in mannen (van Belgische afkomst) en vrouwen (van Belgische afkomst) en de percentages mannelijke en vrouwelijke bellers die te horen kregen dat er een afspraak kon gemaakt worden om de woning te bezichtigen (respectievelijk 81% en 73%) bleken significant verschillend van mekaar (met een verschil/discriminatie van 8 procentpunten).

16 In België is gezinssituatie voorlopig geen wettelijk beschermde discriminatiegrond. Maar bijvoorbeeld in Ontario (Canada) is 'family status' wel opgenomen in the Human Rights Code die mensen beschermt tegen discriminatie in de toegang tot en het behouden van huisvesting (CERA, 2009).

Tabel 3.8 Nettodiscriminatiegraad alleenstaande moeder (geslacht + vermogen)

	Controlebeller = ja Alleenstaande moeder = ja (1)	C = nee AM = nee (2)	C = ja AM = nee (3)	AM = ja C = nee (4)	Discriminatiegraad ¹ (5)
Beschikbaar (N=176)	93,2% (164)	-	2,8% (5)	4,0% (7)	-1,1% (-2)
Afspraak (N=176)	79,6% (140)	8,5% (15)	8,5% (15)	3,4% (6)	5,1%(**) ² (9)
Informatie (N=177)	25,4% (45)	44,6% (79)	13,0% (23)	17,0% (30)	4,0% ³ (7)

- 1 De discriminatiegraad is het verschil tussen de percentages in kolommen (3) en (4), behalve voor het vragen naar informatie.
- 2 De gebruikte significantietest is een McNemar test voor matched pairs: (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.
- 3 Verschil in de vraag naar informatie wordt berekend als het verschil tussen het percentage in kolom (4) en het percentage in kolom (3), niet eenduidig te interpreteren als discriminatie.

Tabel 3.9 Discriminatiegraad alleenstaande moeder gedetailleerd volgens regio en gebiedstype

Discriminatiegraad alleenstaande moeders volgens regio	Vlaanderen in % (N=61)	Brussel in % (N=53)	Wallonië in % (N=62)
Beschikbaar	-1,6	-1,9	0,0
Afspraak	8,2(*) ¹	5,7(*) ¹	-1,6
Discriminatiegraad alleenstaande moeders volgens gebiedstype	Kernstad in % (N=147)	Suburbaan gebied in % (N=16)	Landelijk gebied in % (N=13)
Beschikbaar	-2,0	0,0	7,7
Afspraak	6,1(**) ¹	0,0	0,0

- 1 De gebruikte significantietest is een McNemar test voor matched pairs: (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.

Via de regressieresultaten in tabel 3.10 worden de conclusies op basis van de bivariate analyse bevestigd: betreffende het mogen bezoeken van de woning wordt een discriminatiegraad van 5,5 procentpunten gevonden. Er bestaat discriminatie tegenover het profiel 'alleenstaande moeder'. Doch we moeten hier zeer omzichtig omspringen met de interpretatie en in gedachten houden dat de controlegroep hier een man is. De discriminatie die we vinden kan dus enkel en alleen gelegen zijn aan het geslacht. Om uit te wijzen of er discriminatie bestaat tegenover alleenstaande vrouwen met een kind, zou een gelijkaardige test moeten opgezet worden met een alleenstaande vrouw zonder kind als controlegroep.

Parallel aan het resultaat voor de raciale grond, vinden we geen significante discriminatiegraden in de regressieanalyse bij het toevoegen van de interactietermen (kolom 2). De hoogte van de regionale discriminatiegraden uit tabel 3.9 kan dus weerom niet bevestigd worden.

Tabel 3.10 Marginale effecten alleenstaande moeder op het krijgen van een afspraak

Vermogen + geslacht	Algemene discriminatiegraad (1)	Gediversifieerde discriminatiegraad (met interactietermen) (2)
<i>Alleenstaande moeder (d)¹ (basis = controle)</i>	-0,055(**) ²	0,152
Testgr_vla (d) ¹		-0,059
Testgr_wal (d) ¹		0,004
Testgr_price		-0,000
Testgr_rooms		-0,016
<i>Regio (basis = Brussel)</i>		
Vlaanderen (d) ¹	0,046	0,073
Wallonië (d) ¹	0,025	0,021
<i>Woningkenmerken</i>		
Prijs	0,001(***) ²	0,001(***) ²
Slaapkamers	-0,019	-0,009
Pseudo R ²	0,090	0,096
Wald_chi2	20,632	19,606
Observaties	353	353

1 (d) voor discrete veranderingen van 0 (= niet behorende tot de categorie) naar 1 (= wel behorende tot de categorie).

2 (*) p<0,10; (**) p<0,05; (***) p<0,01.

Algemeen kunnen we wel besluiten dat het voor alleenstaande moeders beduidend moeilijker is om een afspraak te krijgen om een huurwoning te bezichtigen. We kunnen dit echter niet toeschrijven aan één bepaalde discriminatiegrond (geslacht, vermogen, gezinssituatie?) daar dit een profiel was waar de gecombineerde grond ‘geslacht + vermogen’ zou getest worden.

3.1.2.3 Handicap

In tabel 3.11 worden de resultaten samengevat voor de discriminatiegrond handicap. De handicap werd verpersoonlijkt als een blinde of slechtziende persoon. Ook hier zien we weer hetzelfde hoge percentage (93%) als bij de discriminatiegrond alleenstaande moeder waar beide bellers te horen kregen dat de woning nog beschikbaar was. Voor blinde of slechtziende personen lijkt het krijgen van een afspraak niet significant moeilijker dan voor de controlegroep. Door de blinde/slechtziende beller werd verder ook gevraagd om de indeling van de woning te beschrijven. In 76% van de gevallen deed de verhuurder dit nauwgezet.

Tabel 3.11 Nettodiscriminatiegraad handicap

	Controlebeller = ja Blinde/slechtziende beller = ja (1)	C = nee BS = nee (2)	C = ja BS = nee (3)	BS = ja C = nee (4)	Discriminatiegraad ¹ (5)
Beschikbaar (N=176)	92,6% (163)	-	4% (7)	3,4% (6)	0,6% (1)
Afspraak (N=176)	72,7% (128)	7,4% (13)	12,5% (22)	7,4% (13)	5,1% (9)
Informatie (N=181)	23,2% (42)	44,2% (80)	19,3% (35)	13,3% (24)	-6,1% ³ (-11)

- 1 De discriminatiegraad is het verschil tussen de percentages in kolommen (3) en (4), behalve voor het vragen naar informatie.
- 2 De gebruikte significantietest is een McNemar test voor matched pairs: (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.
- 3 Verschil in de vraag naar informatie wordt berekend als het verschil tussen het percentage in kolom (4) en het percentage in kolom (3), niet eenduidig te interpreteren als discriminatie.

Zoals de analyse voor de raciale grond deed vermoeden kunnen algemene cijfers misleidend zijn als er verschillen bestaan binnen de groep. Daarom bestuderen we ook voor de discriminatiegrond handicap of er verschillen bestaan naar geslacht en regio of gebiedstype. Ook voor blinde of slechtziende personen blijken mannen met discriminatie geconfronteerd te worden en vrouwen niet (tabel 3.12). Terwijl vrouwelijke blinde of slechtziende personen geen noemenswaardige discriminatie (ten opzichte van andere vrouwen!) lijken te ondervinden in het vastleggen van een afspraak om de woning te bezichtigen is dat wel zo voor 8,7% van de blinde of slechtziende mannen.

Tabel 3.12 Discriminatiegraad handicap gedetailleerd volgens geslacht

Discriminatiegraad blinde/slechtziende bellers volgens geslacht	Discriminatiegraad mannen in % (N=92)	Discriminatiegraad vrouwen in % (N=84)
Beschikbaar	2,2	-1,2
Afspraak	8,7(*) ¹	1,2

- 1 De gebruikte significantietest is een McNemar test voor matched pairs: (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.

Wanneer we naar de regionale cijfers kijken (tabel 3.13), vinden we enkel in Vlaanderen een significante discriminatiegraad van 6,8%.

Tabel 3.13 Discriminatiegraad handicap gedetailleerd volgens regio en gebiedstype

Discriminatiegraad handicap volgens regio	Vlaanderen in % (N=59)	Brussel in % (N=60)	Wallonië in % (N=57)
Beschikbaar	0,0	3,3	-1,8
Afspraak	6,8(*) ¹	3,3	5,3
Discriminatiegraad handicap volgens gebiedstype	Kernstad in % (N=157)	Suburbaan gebied in % (N=14)	Landelijk gebied in % (N=5)
Beschikbaar	1,0	0,0	0,0
Afspraak	5,1	0,0	20,0

- 1 De gebruikte significantietest is een McNemar test voor matched pairs: (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.

In tabel 3.14 vinden we de marginale effecten terug van hoe het gedrag van de verhuurder wordt beïnvloed door bijvoorbeeld het blind of slechtziend zijn van de kandidaat-huurder. Algemeen gezien vinden we hiervan geen significant effect noch in totaal (kolom 1) noch naar geslacht (kolommen 2 en 3). Hoewel in de regressies met interactietermen (kolommen 4 tot 6) de coëfficiënten wel negatief zijn voor alle regio's, wijst de analyse niet op het bestaan van een significante discriminatie tegenover deze groep. Wat we wel vinden is een licht significante (net significant op 10%) discriminatiegraad tegenover blinde of slechtziende vrouwen in Vlaanderen (uit kolom 3: $-0,437 - 0,173 = -0,61$). De resultaten en interpretatie van de vorige regressies met interactietermen in gedachten, moeten we wel voorzichtig omspringen met de interpretatie van de hoogte van de coëfficiënt (61%) welke vermoedelijk vertekend is.

Tabel 3.14 Marginale effecten van handicap op het krijgen van een afspraak

Handicap	Algemene discriminatiegraad			Gediversifieerde discriminatiegraad (met interactietermen)		
	Totaal (1)	Mannen (2)	Vrouwen (3)	Totaal (4)	Mannen (5)	Vrouwen (6)
Blinde/slechtziende beller (d) ¹ (<i>basis = controle</i>)	-0,049	-0,080	-0,022	-0,343	-0,287	-0,437
Testgr_vla (d) ¹				-0,054	0,008	-0,173
Testgr_wal (d) ¹				0,043	0,102	-0,075
Testgr_prijs				0,000	0,000	0,001
Testgr_kamers				0,024	-0,041	0,091
<i>Regio (basis = Brussel)</i>						
Vlaanderen (d) ¹	0,109(**) ²	0,226(***) ²	-0,027	0,133(*) ²	0,225(***) ²	0,037
Wallonië (d) ¹	-0,013	0,134	-0,224(*) ²	-0,039	0,080	-0,187
<i>Woningkenmerken</i>						
Prijs	0,000	0,001(***) ²	-0,001(**) ²	-0,000	0,001(*) ²	-0,001(**) ²
Slaapkamers	0,064	-0,030	0,150(**) ²	0,051	-0,008	0,106
Pseudo R ²	0,052	0,095	0,087	0,057	0,098	0,108
Wald_chi2	14,318	20,300	12,474	17,007	24,291	21,038
Observaties	364	187	177	364	187	177

1 (d) voor discrete veranderingen van 0 (= niet behorende tot de categorie) naar 1 (= wel behorende tot de categorie).

2 (*) p<0,10; (**) p<0,05; (***) p<0,01.

Gebaseerd op de resultaten rond de discriminatiegrond handicap kunnen we besluiten dat bij een operationalisering van handicap als blinde/slechtziende persoon er geen discriminatie wordt gevonden. Voor Vlaanderen lijkt er wel een (heel licht significante) discriminatiegraad te bestaan en dit lijkt vooral bij vrouwen het geval. Verder willen we wel opmerken dat de resultaten voor de handicap blind- of slechtziendheid niets zeggen over andere soorten handicap.

3.1.2.4 Vermogen

In tabel 3.15 worden de algemene resultaten samengevat voor de discriminatiegrond vermogen, waarbij vermogen geoperationaliseerd werd via een recht op leefloon of arbeidsongeschiktheidsuitkering. We vinden weerom een hoog percentage (90,5%) waar de woning nog beschikbaar is voor beide bellers. Echter als we naar het vastleggen van een afspraak kijken, zien we dat in minder dan de helft van de gevallen beide bellers een afspraak krijgen. In 1 op 7 gevallen wordt een per-

soon die leefloongerechtigd is of een arbeidsongeschiktheidsuitkering ontvangt, nadelig behandeld in het krijgen van een afspraak om de woning te bezichtigen.

We zien in deze tabel dat de verhuurder significant meer informatievragen stelt aan de controlegroep (bijna 15% meer). Dit is niet eenduidig te verklaren omdat het hier kan gaan over de vraag naar beroep, inkomen, tijdstip van verhuis, gezinssamenstelling, afkomst, nationaliteit of 'andere'. Als we naar de details kijken (niet getoond) zien we wel dat de experimentele groep significant meer naar inkomen wordt gevraagd (5,3 procentpunt meer; significant op 10%) terwijl de controlegroep meer naar beroep en gezinssamenstelling wordt gevraagd. Dit duidt er wel op dat de experimentele groep niet altijd enkel omwille van de aard van het inkomen wordt benadeeld maar dat er toch ook naar de hoogte van het inkomen wordt gepeild, meer dan bij de controlegroep.

Tabel 3.15 Nettodiscriminatiegraad vermogen

	Controlebeller = ja Vermogen beller = ja (1)	C = nee V = nee (2)	C = ja V = nee (3)	V = ja C = nee (4)	Discriminatiegraad ¹ (5)
Beschikbaar (N=148)	90,5% (134)	-	6,8% (10)	2,7% (4)	4,1% (6)
Afspraak (N=148)	48,0% (71)	21,0% (31)	22,3% (33)	8,8% (13)	13,5% ^{(***)2} (20)
Informatie (N=151)	30,5% (46)	36,4% (55)	23,8% (36)	9,3% (14)	-14,6% ^{3(***)2} (-22)

1 De discriminatiegraad is het verschil tussen de percentages in kolommen (3) en (4), behalve voor het vragen naar informatie.

2 De gebruikte significantietest is een McNemar test voor matched pairs: (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.

3 Verschil in de vraag naar informatie wordt berekend als het verschil tussen het percentage in kolom (4) en het percentage in kolom (3), niet eenduidig te interpreteren als discriminatie.

We maken hier ook de oefening om de informatie voor de twee types (leefloongerechtigd versus arbeidsongeschikt) apart te analyseren. De resultaten in tabel 3.16 suggereren dat leefloongerechtigde bellers veel meer problemen ondervinden dan arbeidsongeschikte bellers: in 1 op 5 gevallen worden zij nadelig behandeld voor het maken van een afspraak terwijl dit 1 op 10 is voor de arbeidsongeschikte bellers.

Tabel 3.16 Discriminatiegraad vermogen gedetailleerd volgens type

Discriminatiegraad vermogen volgens type	Discriminatiegraad leefloongerechtigd in % (N=57)	Discriminatiegraad arbeidsongeschikt in % (N=91)
Beschikbaar	1,8	5,5 ^(**) 1
Afspraak	19,3 ^(**) 1	9,9 ^(*) 1

1 De gebruikte significantietest is een McNemar test voor matched pairs: (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.

Ook naar geslacht zien we grote verschillen (tabel 3.17): in het geval van de discriminatiegrond vermogen zijn het vooral vrouwen die te maken krijgen met een nadelige behandeling. In 17% van de gevallen worden zij hiermee geconfronteerd en krijgen ze geen afspraak om de woning te bezichtigen terwijl deze wel bezocht kan worden door de controlegroep. Dit zou kunnen te maken hebben met de door de verhuurder gepercipieerde kans om werk te vinden die door de verhuurder lager geschat wordt voor vrouwen dan voor mannen.

Tabel 3.17 Discriminatiegraad vermogen gedetailleerd volgens geslacht

Discriminatiegraad vermogen volgens geslacht	Discriminatiegraad mannen in % (N=71)	Discriminatiegraad vrouwen in % (N=77)
Beschikbaar	2,8	5,2
Afspraak	9,9	16,9(***) ¹

1 De gebruikte significantietest is een McNemar test voor matched pairs: (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.

Niet alleen naar geslacht maar ook naar regio en naar gebiedstype wordt het bestaan van grote verschillen gesuggereerd (tabel 3.18). De discriminatiegraad voor vermogen is 21% in Wallonië terwijl we geen significante resultaten vinden voor Vlaanderen en Brussel. We willen hierbij wel op het vrij lage aantal observaties per regio wijzen, vooral voor Brussel (N=39) welke de significantie van de resultaten kan beïnvloeden. Het lage aantal observaties per regio laat ook niet toe besluiten te trekken per regio. De waarden per regio die we hier vinden zijn dus niet representatief maar eerder indicatief. Met 14,5% ligt de discriminatiegraad in de kernsteden nog iets hoger dan het algemeen gemiddelde (13,5%).

Tabel 3.18 Discriminatiegraad vermogen gedetailleerd volgens regio en gebiedstype

Discriminatiegraad vermogen volgens regio	Vlaanderen in % (N=51)	Brussel in % (N=39)	Wallonië in % (N=58)
Beschikbaar	3,9	2,6	5,2
Afspraak	11,8	5,1	20,7(***) ¹
Discriminatiegraad vermogen volgens gebiedstype	Kernstad in % (N=124)	Suburbaan gebied in % (N=19)	Landelijk gebied in % (N=5)
Beschikbaar	3,2	10,5	0,0
Afspraak	14,5(***) ¹	10,5	0,0

1 De gebruikte significantietest is een McNemar test voor matched pairs: (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.

Bij de regressies kan er gecontroleerd worden voor invloeden van andere variabelen die het gedrag van de verhuurder kunnen bepalen (tabel 3.19). Het algemeen effect van de aard van inkomen (leefloongerechtigd of arbeidsongeschikt) komt overeen met het bivariaat resultaat, namelijk een discriminatiegraad van 12,4% (kolom 1) voor het bekomen van een afspraak. De verschillen tussen de aard van de uitkering worden echter niet bevestigd. We vinden geen significant verschil tussen de marginale effecten van een leefloongerechtigde en een arbeidsongeschikte testpersoon (resultaten niet getoond). De verschillen in discriminatiegraad naar geslacht worden wel bevestigd waarbij de discriminatiegraad bij mannen (8,2%) niet significant is en de discriminatiegraad bij vrouwen (17%) wel. Naar regio vinden we enkel dat mannen met een leefloon of arbeidsongevallenuitkering in Wallonië een significant lagere kans hebben om een afspraak te krijgen dan in Brussel.

Tabel 3.19 Marginale effecten vermogen op het krijgen van een afspraak

Vermogen	Algemene discriminatiegraad			Gediversifieerde discriminatiegraad (met interactietermen)		
	Totaal (1)	Mannen (2)	Vrouwen (3)	Totaal (4)	Mannen (5)	Vrouwen (6)
Leefloongerechtigde/ arbeidsongeschikte beller (d) ¹ (<i>t.o.v. controle</i>)	-0,124(**) ²	-0,082	-0,170(**) ²	-0,132	0,236	-0,006
Testgr_vla (d) ¹				-0,162	-0,267	-0,159
Testgr_wal (d) ¹				-0,160	-0,406*	-0,015
Testgr_prijs				0,000	-0,001	-0,000
Testgr_kamers				0,088	0,329**	-0,006
<i>Regio (basis = Brussel)</i>						
Vlaanderen (d) ¹	0,223(***) ²	0,335(***) ²	0,104	0,293(***) ²	0,419(***) ²	0,182
Wallonië (d) ¹	0,201(**) ²	0,374(***) ²	0,064	0,271(***) ²	0,518(***) ²	0,074
<i>Woningkenmerken</i>						
Prijs	0,002(***) ²	0,003(***) ²	0,002(**) ²	0,002(***) ²	0,003(***) ²	0,002(**) ²
Slaapkamers	-0,268(***) ²	-0,283(***) ²	-0,246(***) ²	-0,312(***) ²	-0,450(***) ²	-0,245(**) ²
Pseudo R ²	0,107	0,136	0,103	0,113	0,174	0,106
Wald_chi2	30,972	20,016	16,513	31,495	28,602	19,542
Observaties	282	134	148	282	134	148

1 (d) voor discrete veranderingen van 0 (= niet behorende tot de categorie) naar 1 (= wel behorende tot de categorie).

2 (*) p<0,10; (**) p<0,05; (***) p<0,01.

De resultaten doen vermoeden dat er een groot verschil in behandeling optreedt tegenover personen met een niet-arbeidsinkomen (zoals een leefloon of een arbeidsongeschiktheidsuitkering). Enerzijds is het mogelijk dat de aard van inkomen door de verhuurders als selectiecriteria wordt gebruikt waarbij ze bepaalde soorten inkomens linken aan een laag vermogen om de huur maandelijks te kunnen betalen. Anderzijds kan het ook zijn dat de verhuurders naar het vermogen om te betalen (bv. de hoogte van de uitkering in functie van de hoogte van de gevraagde huurprijs, de mogelijkheid om een borg mee verantwoordelijk te stellen) vragen en dan besluiten dat deze groep een te groot risico inhoudt. Het eerste is discriminatie en het tweede kadert eerder onder selectie (op basis van solvabiliteit). Het is echter moeilijk hierover uitspraken te doen op basis van de verzamelde data. Echter, het in een eerste stap van het zoekproces - namelijk het contacteren van de verhuurder met het oog op het maken van een afspraak - verzamelen van gegevens zoals de hoogte van het inkomen is nogal voorbarig. Deze zouden pas in een later stadium met het oog op eindselectie verzameld mogen worden.¹⁷

Hoewel in de bivariate analyses een aantal verschillen in de discriminatiegraad worden ontdekt, naar aard van inkomen, geslacht en regio, worden deze niet allemaal bevestigd in de multivariate analyse. Enkel het verschil naar geslacht wordt bevestigd: de resultaten duiden erop dat, tegenovergesteld aan de raciale grond, op het gebied van vermogen niet de mannen maar de vrouwen significant nadelig worden behandeld (namelijk 1 op 6).

3.2 Privéverhuurders via e-mailbenadering

Het tweede deel betreft ook een onderzoek naar discriminatie bij de privéverhuurders doch met enkele grote verschillen: (1) de informatie werd niet telefonisch maar via e-mail verzameld, (2) data-

¹⁷ Zie aanbeveling nr. 01/2009 van 18 maart 2009 door de Commissie ter Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer (2009).

verzameling gebeurde niet gepaard maar willekeurig, en (3) er werd enkel met mannelijke namen gewerkt behalve voor de discriminatiegrond ‘vermogen + geslacht’.

3.2.1 Onderzoekopzet e-mailbenadering bij privéverhuurders

Het tweede deel is opgezet via de random assignment procedure,¹⁸ dus elke verhuurder zal slechts eenmaal gecontacteerd worden, en dit zal via e-mail verlopen. Het voordeel van een e-mailbenadering is dat de mogelijke effecten van verschillen tussen de bellers die (op voor het huren van een pand relevante vlakken) identiek zouden moeten zijn, worden uitgeschakeld. Zo kan de houding of motivatie van de ‘identieke’ bellers, maar ook andere onvoorziene idiosyncratische kenmerken, zoals klank van de stem, vlotheid van antwoorden, verschillen en hierdoor dus bepaalde reacties bij verhuurders uitlokken. Ook het inspelen op bijkomende onvoorziene vragen van de verhuurder is moeilijk om helemaal gelijk te houden tussen bellers. Dit zorgt niet alleen voor mogelijke scheef-trekkingen bij een onderzoek op één tijdstip, maar ook wanneer het de bedoeling is om de studie te herhalen. Bij een e-mailbenadering kunnen deze persoonlijke factoren geen rol spelen. De e-mails werden zoveel mogelijk identiek gehouden, buiten de nodige inhoudelijke variatie op vlak van de onderzochte discriminatiegronden. Bij de e-mailbenadering bestaat wel het gevaar van een lage respons maar uit buitenlandse studies - over dit onderwerp bestaan er nog geen internetstudies voor België - blijkt dat toch meer dan 50% van de e-mails beantwoord wordt.

Voor de e-mailbenadering werd er gewerkt met vijf profielen: een controlegroep en vier experimentele profielen gelijk aan de profielen die werden gebruikt in de telefonische benadering. In tegenstelling tot de telefonische benadering gaat het bij de e-mailbenadering enkel om mannelijke kandidaat-huurders (behalve in het experimentele profiel van de alleenstaande moeders). Het geslacht van de controlegroep diende mannelijk te zijn, omdat één van de vier experimentele profielen de alleenstaande moeder is. Om vergelijkbaar te zijn met de mannelijke controlegroep, dienden de overige drie experimentele profielen eveneens mannelijk te zijn. De verschillen naar land van afkomst (Turks/Marokkaans) en aard van inkomen (leefloongerechtigd/arbeidsongevallenuitkering) zijn op dezelfde manier uitgewerkt als in de telefonische benadering. Voor ieder profiel werd een e-mailadres aangemaakt via gmail, hotmail en andere providers, terwijl de e-mails naar de verhuurders werden verstuurd via de link die werd voorzien in de advertenties. Per regio werd een steekproef opgesteld van circa 590 recent te huur gestelde appartementen of woningen op basis van de screening van de advertenties op de twee populaire zoeksites Immoweb en Vlan in dezelfde 133 gemeenten als bij de telefonische benadering. De vijf profielen werden willekeurig toegewezen aan de verhuurders zodat elke verhuurder slechts van één van de vijf profielen een mail ontving.

De inhoud van de e-mail is uniform en varieert alleen naargelang de groep waartoe de fictieve huurder behoort (zie scripts bijlage 2). De groep die een lager vermogen signaleert geeft al in de e-mail informatie niet alleen over de aard maar ook over de hoogte van zijn inkomen (leefloon: 800 euro en arbeidsongeschiktheidsuitkering: 1 200 euro). In totaal zijn er per regio vijf groepen van ongeveer 100 steekproefeenheden. De 1 769 mails werden verzonden tussen april en mei 2013. De antwoorden op de e-mails werden gecodeerd op basis van drie variabelen: antwoord gekregen op de mail (ja/nee) binnen een periode van twee weken, vraag om meer informatie of uitnodiging tot verder contact (ja/nee), uitnodiging om woning te bezichtigen (ja/nee).¹⁹ Indien de verhuurder

18 Bij het gebruik van de matching procedure via de e-mailbenadering bestaat het gevaar dat het opzet van de studie verraden wordt wanneer een verhuurder twee e-mails ontvangt die quasi identiek zijn.

19 Voor ons onderzoek is de afhankelijke variabele altijd dichotoom (0/1: er werd gecontacteerd ja of nee, er werd positief gecontacteerd ja of nee), maar dit kan nog discriminatie naar intensiteit verbloemen - zoals bijvoorbeeld in Zhao (2004) waar het aantal getoonde huizen wordt onderzocht - of ‘steering’ waar bepaalde groepen kandidaat-huurders of -kopers naar/van bepaalde buurten worden toe-/weggeleid (bv. Galster & Godfrey, 2005) of subtiele vormen van discriminatie met betrekking tot verschillen in de taal die wordt gebruikt in de e-mail antwoorden om de woning te beschrijven en uit te nodigen tot een bezichtiging, in de formele groet, in de lengte van de mail, of de snelheid van antwoorden (Hanson, Hawley & Taylor, 2011).

de initiële mail beantwoordde, werd er een standaardmail teruggestuurd met een beleefde mededeling dat er geen interesse meer was in de woning.

Ook de data die werden verzameld via de e-mailbenadering worden op twee manieren geanalyseerd naar analogie met de telefonische benadering. In de bivariate analyse wordt de discriminatiegraad berekend als het verschil tussen het percentage gekregen antwoorden/voorgestelde afspraken in de controlegroep en het percentage in de experimentele groep. Dit verschil wordt getest op zijn significantie via een z-test die de twee proporties met elkaar vergelijkt. In de multivariate analyse wordt de discriminatiegraad op dezelfde manier berekend als in het telefonisch gedeelte via een probit regressie waarbij marginale effecten worden berekend. Het marginale effect dat bij de experimentele groep hoort geeft dus aan of deze groep een lagere (-) of hogere (+) kans heeft om gecontereerd te worden/een afspraak te krijgen.

3.2.2 Resultaten e-mailbenadering bij privéverhuurders

Bij de bespreking van de resultaten dienen we twee opmerkingen bij te maken. Ten eerste werden we gecontereerd met een deel niet-toewijsbare mailreacties (n=286) en ten tweede met niet-toewijsbare telefoonreacties (n=239). Het eerste probleem stelde zich bij de verhuurders die niet via de reply-functie in de gestuurde mail antwoordden maar een nieuwe mail opstelden. Zo kon het antwoord wel aan een bepaald profiel gelinkt worden maar niet meer aan een bepaalde advertentie met de daarbij horende regio, gebiedstype, prijs en aantal kamers. Voor de bivariate analyse zullen we dus een hoger aantal observaties kunnen gebruiken voor het totaal dan voor de verschillende regio's en gebiedstypes. Ook voor de multivariate analyse waar we controleren voor de genoemde kenmerken zullen we slechts die observaties kunnen gebruiken waarvoor deze variabelen beschikbaar zijn.

Het probleem van de niet-toewijsbare telefoonreacties stelde zich door het feit dat bij de grootste van de twee websites die werden gescreend (Immoveb) het meedelen van een telefoonnummer verplicht was. Aanvankelijk werd hiervoor één mobiele telefoon ter beschikking gesteld maar toen bleek dat er toch wel wat reacties waren via deze weg (via bellen of sms-en) werd per profiel een apart nummer voorzien. Deze reacties zijn dan ook weer te linken aan een bepaald profiel maar niet aan de kenmerken van de huurwoning. Dit resulteert weerom in een verschil tussen de bivariate analyse van de totalen en deze per kenmerk of de multivariate analyse.

Tabel 3.20 Overzicht niet-toewijsbare telefoonreacties (gemiste oproepen en pogingen tot afspraak)

Groep	Gemiste oproepen	Poging tot afspraak via sms	Poging tot afspraak via voicemail
Totaal toewijsbaar profiel (niet advertentie)	71	29	16
Controlegroep	20	13	8
Raciale grond-Turkse naam	10	6	0
Raciale grond-Marokkaanse naam	9	2	0
Alleenstaande moeder	18	3	3
Handicap	11	4	5
Vermogen-leefloongerechtigd	0	0	0
Vermogen-arbeidsongeschikt	3	1	0
Totaal niet-toewijsbare contacten (1 GSM)	76	5	26

In tabel 3.20 tonen we hoeveel keer er werd gebeld door de verhuurder, hoeveel keer hij een afspraak probeerde te maken via sms of via voicemail. Hoewel we niets kunnen besluiten op basis

van de informatie in tabel 3.20 (ten eerste zijn een deel van de reacties namelijk niet-toewijsbaar aan een profiel door het aanvankelijk gebruik van slechts één telefoon en ten tweede kan een bepaald profiel aanleiding geven tot het gebruik of niet-gebruik van een bepaalde tool) geeft het toch een indicatie van de telefonische reacties. We zien onder andere dat zowel de controlegroep als de alleenstaande moeders toch een deel oproepen hebben gekregen (20 en 18). Daarnaast heeft de controlegroep wel aanzienlijk meer pogingen tot afspraak zowel via sms als via voicemail ontvangen. De beide profielen uit de raciale grond en handicap ontvingen ongeveer half zoveel oproepen als de controlegroep en ook beduidend minder pogingen tot afspraak. Wat ook in het oog springt, is dat de mails voor het profiel van de leefloongerechtigde kandidaat-huurder het minst telefonische reacties uitlokt, namelijk geen enkele.

In wat volgt zullen we parallel aan de telefonische benadering per discriminatiegrond de resultaten van de bivariate en multivariate analyse bespreken.

3.2.2.1 Raciale grond

Voor de controlegroep vinden we dat deze in 51% van de gevallen zijn e-mail beantwoord krijgt. In 42,6% is dit met het positieve bericht dat de woning nog beschikbaar is en in 41,4% krijgt hij ook daadwerkelijk een afspraak aangeboden. Voor de kandidaat-huurders van Turkse of Marokkaanse afkomst zijn deze percentages aanzienlijk lager.

We zullen de bivariate (tabel 3.21 en tabel 3.22) en de multivariate resultaten (tabel 3.23) samen bespreken. Tabel 3.21 toont alleszins een heel sterk significante discriminatiegraad voor raciale grond aan op de drie indicatoren: het gecontacteerd worden (= reply per e-mail), het bericht krijgen dat de woning nog beschikbaar is en uitgenodigd worden om de woning te bezichtigen. Dit is het geval zowel voor de e-mails die ondertekend werden met een Turkse als voor de e-mails met Marokkaanse naam (en enkel mannelijke namen). Betreffende het krijgen van een afspraak zien we een discriminatiepercentage van 18,6%.

In de e-mail werden behalve de naam van de kandidaat-huurder geen karakteristieken vermeld die gebruikt kunnen worden door een verhuurder om van een kandidaat-huurder zijn vermogen tot betalen in te schatten. Uit de Spaanse studie van Bosch, Carnero en Farré (2010) blijkt dat een deel van de discriminatie ten opzichte van kandidaat-huurders met een Marokkaanse naam te wijten is aan het linken van een Marokkaanse naam met een lager vermogen tot betalen.

Net als bij de telefonische benadering zien we een verschil tussen het effect van de kandidaat-huurders met Turkse of Marokkaanse naam maar dan wel in de andere richting dan bij de telefonische benadering, namelijk een grotere discriminatiegraad bij de mannen met Marokkaanse naam. Wanneer we de statistische significantie van dit verschil testen vinden we echter geen bevestiging (voor geen enkel van de indicatoren is het percentage voor de Turkse dan wel Marokkaanse mannen significant verschillend van elkaar).

Tabel 3.21 Discriminatiepercentages raciale grond via e-mailbenadering

Profiel	Contact		Beschikbaar		Afspraak	
	%	Discriminatie %	%	Discriminatie %	%	Discriminatie %
Controle (N=336)	50,9		42,6		41,4	
Raciale grond (N=373)	36,2	14,7(***) ¹	24,4	18,2(***) ¹	22,8	18,6(***) ¹
Turkse naam (N=184)	39,1	11,8(***) ¹	27,2	15,4(***) ¹	25,0	16,4(***) ¹
Marokkaanse naam (N=189)	33,3	17,6(***) ¹	21,7	20,9(***) ¹	20,6	20,7(***) ¹

¹ Significantietesten via z-score testen (hypothese van gelijke properties): (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.

De discriminatiegraden die we bekomen via de multivariate analyse waarbij wordt gecorrigeerd voor regio, huurprijs en aantal slaapkamers (tabel 3.23, kolommen 1, 3 en 5) zijn ook voor de drie indicatoren sterk significant. We zien wel dat voor het krijgen van een afspraak de discriminatiegraad (12,7%) lager ligt dan deze berekend via de bivariate methode (18,6%). Een deel van de gevonden discriminatie kan dus verklaard worden door de ligging en de aard van het pand. Bij de e-mailmethode, waar een verhuurder slechts eenmaal gecontacteerd wordt door een bepaald profiel, is het belangrijk deze correctie voor regio, prijs en aantal kamers te maken. Wordt dit niet gedaan, dan kan een deel van de berekende discriminatiegraad te wijten zijn aan verschillend algemeen gedrag van de verhuurders in bepaalde regio's of bij bepaalde prijzen. Doch na de correctie hiervoor is een discriminatiegraad van 12,7% voor het krijgen van een afspraak toch aanzienlijk.

Tabel 3.22 Discriminatiegraad raciale grond gedetailleerd volgens regio (e-mailbenadering)

Discriminatiegraad Marokkaanse/ Turkse mailers volgens regio	Vlaanderen in % (N=161)	Brussel in % (N=106)	Wallonië in % (N=106)
Contact	21,5(***) ¹	3,3	17,0(***) ¹
Beschikbaar	20,7(***) ¹	10,8	20,8(***) ¹
Afspraak	23,2(***) ¹	7,9	21,7(***) ¹

¹ De gebruikte significantietest is proportietest (H0: % controlegroep = % testgroep); (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.

Tabel 3.22 doet het vermoeden rijzen dat de discriminatiegraden voor Brussel het laagst liggen. Uit de resultaten in tabel 3.23 kunnen we afleiden dat de discriminatiegraden voor het gecontacteerd worden (kolom 2) en het voorstellen van een afspraak (kolom 6) inderdaad hoger zijn in Vlaanderen dan in Brussel (de negatieve coëfficiënten voor de variabele 'testgr_vla' duiden op een lagere kans om gecontacteerd te worden/een afspraak te krijgen ten opzichte van Brussel). De test naar het verschil in grootte van de coëfficiënt tussen Vlaanderen en Wallonië levert echter geen significant verschil op. De regionale effecten zijn in geen enkel geval significant verschillend van nul.²⁰

²⁰ Uit kolommen (2), (4) en (6): H0: effect voor Vlaanderen (= coëfficiënt experimentele groep (Brussel) + Testgr_vla) = 0 kan niet verworpen worden. Uit kolommen (2), (4) en (6): H0: effect voor Wallonië (= coëfficiënt experimentele groep (Brussel) + Testgr_wal) = 0 kan niet verworpen worden.

Tabel 3.23 Marginale effecten raciale grond op gedrag verhuurder via e-mailbenadering

Raciale grond	Contact (1)	Contact (interactie) (2)	Beschik- baar (3)	Beschikbaar (interactie) (4)	Afspraak (5)	Afspraak (interactie) (6)
Turks/Marokkaans pro- fiel (d) ² (<i>basis = controle</i>)	-0,115(***) ³	-0,135	-0,123(***) ³	-0,054	-0,127(***) ³	0,065
Testgr_vla (d) ²		-0,143(**) ³		-0,091		-0,130(**) ³
Testgr_wal (d) ²		-0,044		-0,057		-0,081
Testgr_prijs		-0,000		-0,000		-0,000
Testgr_kamers		0,096(*) ³		0,031		0,007
<i>Regio (basis = Brussel)</i>						
Vlaanderen (d) ²	-0,072(*) ³	0,002	-0,117(***) ³	-0,075	-0,104(***) ³	-0,039
Wallonië (d) ²	-0,097(**) ³	-0,077	-0,073(**) ³	-0,048	-0,050	-0,010
<i>Woningkenmerken</i>						
Prijs	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Slaapkamers	-0,021	-0,065(*) ³	-0,022	-0,034	-0,036	-0,038
Pseudo R ²	0,024	0,032	0,048	0,051	0,055	0,062
Wald_chi2	19,599		33,361	33,873	37,464	36,046
Observaties	707	707	707	707	707	707

1 Marginale effecten gebaseerd op robuuste probit regressies.

2 (d) voor discrete veranderingen van 0 (= niet behorende tot de categorie) naar 1 (= wel behorende tot de categorie).

3 (*) p<0,10; (**) p<0,05; (***) p<0,01.

Hoewel uit het bivariaat resultaat lijkt dat het discriminatiepercentage voor mannen van Turkse of Marokkaanse afkomst hoger lijkt als de e-mailbenadering wordt gebruikt dan als de telefonische benadering wordt gebruikt, de multivariate resultaten duiden eerder in dezelfde richting namelijk dat deze groep een significant lagere kans heeft om een afspraak te krijgen van 12,7 procentpunten.

3.2.2.2 Geslacht + vermogen: alleenstaande moeder

Voor de gecombineerde discriminatiegrond ‘alleenstaande moeder’ vinden we geen groot verschil in het beantwoorden van de mail ten opzichte van de controlegroep. De kandidaat-huurders krijgen in bijna de helft van de gevallen een bericht terug. Echter wat de inhoud van het bericht betreft is er wel een verschil. Zowel bij beschikbaarheid als bij het voorstellen van een afspraak vinden we een significante discriminatiegraad van respectievelijk 6,5 en 7,3 procentpunten (tabel 3.24). Ook wanneer er gecorrigeerd wordt voor de kenmerken van het pand (tabel 3.26 kolommen 3 en 5) wordt een gelijkaardige discriminatiegraad gevonden. Daarmee ligt de discriminatiegraad via de e-mailbenadering in de lijn van deze die we vonden via de telefonische benadering.

Tabel 3.24 Discriminatiepercentages alleenstaande moeder via e-mailbenadering

Profiel	Contact		Beschikbaar		Afspraak	
	%	Discriminatie %	%	Discriminatie %	%	Discriminatie %
Controle (N=336)	50,9		42,6		41,4	
Alleenstaande moeder (N=355)	48,7	2,2	36,1	6,5(**) ¹	34,1	7,3(**) ¹

1 (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.

De cijfers per regio (tabel 3.25) lijken erop te wijzen dat discriminatie tegenover alleenstaande vrouwen met een kind enkel in Wallonië voorkomt. Dit wordt in de regressies, waar rekening wordt gehouden met de karakteristieken van het pand, echter niet bevestigd: hoewel we wel negatieve coëfficiënten vinden voor Wallonië in interactie met de testgroep (zie tabel 3.26 kolommen 4 en 6) zijn deze niet significant.

Tabel 3.25 Discriminatiegraad alleenstaande moeder gedetailleerd volgens regio (e-mailbenadering)

Discriminatiegraad alleenstaande moeder volgens regio	Vlaanderen in % (N=148)	Brussel in % (N=102)	Wallonië in % (N=105)
Contact	5,1	-0,5	1,4
Beschikbaar	2,8	6,5	11,0(*) ²
Afspraak	3,5	5,6	13,9(**) ²

1 De gebruikte significantietest is proportietest (H0: % controlegroep = % testgroep).

2 (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.

De resultaten in de kolommen 2, 4 en 6 in tabel 3.26 wijzen uit dat er geen significante discriminatie ontdekt wordt tegenover alleenstaande moeders eens men toelaat dat de discriminatiegraad kan verschillen per regio en andere woningkenmerken (huurprijs en aantal slaapkamers), wat wordt uitgedrukt via de interactietermen. We merken ook een lage verklaaringskracht van het model betreffende het gedrag van de verhuurder. De regionale verschillen en de discriminatiegraad zelf zijn vermoedelijk toe te schrijven aan bepaalde variabelen die we niet opgenomen hebben en die dus ontbreken in het model.

Tabel 3.26 Marginale effecten alleenstaande moeder op gedrag verhuurder via e-mailbenadering

Alleenstaande moeder	Contact (1)	Contact (interactie) (2)	Beschikbaar (3)	Beschikbaar (interactie) (4)	Afspraak (5)	Afspraak (interactie) (6)
Alleenstaande moeder (d) ² (basis = controle)	-0,038	-0,066	-0,064(**) ³	-0,143	-0,061(*) ³	-0,100
Testgr_vla (d) ²		-0,030		0,070		0,057
Testgr_wal (d) ²		0,031		-0,021		-0,043
Testgr_prijs		-0,000		-0,000		-0,000
Testgr_kamers		0,082		0,063		0,051
<i>Regio (basis = Brussel)</i>						
Vlaanderen (d) ²	-0,015	0,002	-0,052	-0,085	-0,018	-0,046
Wallonië (d) ²	-0,069	-0,084	-0,063	-0,054	-0,031	-0,012
<i>Woningkenmerken</i>						
Prijs	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Slaapkamers	-0,029	-0,070(*) ³	-0,009	-0,038	-0,021	-0,044
Pseudo R ²	0,007	0,010	0,012	0,017	0,011	0,015
Wald_chi2	5,313	7,876	9,125	12,319	7,915	10,542
Observaties	690	690	690	690	690	690

1 Marginale effecten gebaseerd op robuuste probit regressies.

2 (d) voor discrete veranderingen van 0 (= niet behorende tot de categorie) naar 1 (= wel behorende tot de categorie).

3 (*) p<0,10; (**) p<0,05; (***) p<0,01.

Voor alleenstaande moeders wordt er een discriminatiegraad van 6,1% gevonden betreffende het krijgen van een afspraak om de woning te bezichtigen. Deze discriminatiegraad is vergelijkbaar met deze gevonden bij de telefonische benadering (5,5%).

3.2.2.3 Handicap

Wat blinde en slechtziende mannen betreft, vinden we een zeer significante discriminatiegraad in het krijgen van een afspraak van 12,5% (tabel 3.27). Na correctie voor het gebied waarin het pand gelegen is, de huurprijs en het aantal kamers vinden we nog steeds een discriminatiegraad van 7,2% voor het krijgen van een afspraak (tabel 3.29). Een deel van de discriminatiegraad is dus te verklaren door het soort woningen waarvoor de blinde of slechtziende profielen hebben gemaïld maar die niet direct duiden op discriminerend gedrag. Uit de resultaten in tabel 3.29 (kolom 5) komt naar voor dat de prijs van de woning de kans op een afspraak vergroot terwijl het aantal kamers dat de woning heeft de kans op een afspraak verkleint.

Tabel 3.27 Discriminatiepercentages handicap via e-mailbenadering

Profiel	Contact		Beschikbaar		Afspraak	
	%	Discriminatie %	%	Discriminatie %	%	Discriminatie %
Controle (N=336)	50,9		42,6		41,4	
Handicap (N=319)	46,7	4,2	34,2	8,4(**) ¹	28,8	12,5(***) ¹

¹ (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.

De resultaten in tabel 3.28 (discriminatiegraad per regio) lijken te duiden op regionale verschillen, in casu het bestaan van discriminatie in Vlaanderen en Brussel en niet in Wallonië. Toch wordt dit niet bevestigd in de regressieanalyse (tabel 3.29). Hieruit kunnen we besluiten dat de regionale verschillen hoogstwaarschijnlijk te wijten zijn aan andere zaken die gelinkt zijn met regio maar die we niet mee hebben kunnen opnemen.

Tabel 3.28 Discriminatiegraad handicap gedetailleerd volgens regio (e-mailbenadering)

Discriminatiegraad handicap volgens regio	Vlaanderen in % (N=113)	Brussel in % (N=102)	Wallonië in % (N=104)
Contact	11,0(*) ¹	6,4	-5,7
Beschikbaar	9,9	9,4	5,9
Afspraak	16,1(***) ¹	13,5(**) ¹	7,8

¹ De gebruikte significantietest is proportietest (H0: % controlegroep = % testgroep); (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.

Voor het krijgen van een antwoord wordt er wel een verschil tussen Wallonië en Brussel gevonden in de regressies. Er bestaat een significant hogere kans voor een blinde of slechtziende persoon om teruggemaïld te worden in Wallonië dan in Brussel (tussen Wallonië en Vlaanderen zijn er geen significante verschillen). Doch teruggemaïld worden betekent niet dat de inhoud van het bericht positief is zoals we kunnen vermoeden uit de resultaten voor beschikbaarheid en afspraak waar we deze positievere benadering in Wallonië niet meer terugvinden.

Tabel 3.29 Marginale effecten handicap op gedrag verhuurder via e-mailbenadering

Handicap	Contact (1)	Contact (interactie) (2)	Beschikbaar (3)	Beschikbaar (interactie) (4)	Afspraak (5)	Afspraak (interactie) (6)
Profiel handicap (d) ² (basis = controle)	-0,021	-0,285	-0,041	-0,320	-0,072(**) ³	-0,336
Testgr_vla (d) ²		0,103		0,163		0,112
Testgr_wal (d) ²		0,214(*) ³		0,149		0,162
Testgr_prijs		0,000		0,000		0,000
Testgr_kamers		0,008		-0,055		-0,036
<i>Regio (basis = Brussel)</i>						
Vlaanderen (d) ²	0,046	0,002	-0,027	-0,087	-0,006	-0,045
Wallonië (d) ²	0,010	-0,085	0,000	-0,056	0,050	-0,011
<i>Woningkenmerken</i>						
Prijs	0,000	0,000	0,000(*) ³	0,000	0,000(**) ³	0,000
Slaapkamers	-0,064(**) ³	-0,071(*) ³	-0,061	-0,040	-0,056(**) ³	-0,043
Pseudo R ²	0,007	0,013	0,013	0,018	0,021	0,025
Wald_chi2	5,822	9,645	9,980	13,048	13,789	15,431
Observaties	653	653	653	653	653	653

1 Marginale effecten gebaseerd op robuuste probit regressies.

2 (d) voor discrete veranderingen van 0 (= niet behorende tot de categorie) naar 1 (= wel behorende tot de categorie).

3 (*) p<0,10; (**) p<0,05; (***) p<0,01.

Voor de discriminatiegrond handicap vinden we een hogere discriminatiegraad voor mannen via de e-mailbenadering dan via de telefonische benadering (bivariaat: 12,5 versus 8,7%; multivariaat: 7,2% versus niet significant) inzake het maken van een afspraak.

3.2.2.4 Vermogen

Op alle fronten, zowel in het gecontacteerd worden als in de beschikbaarheid van de woning en de mogelijkheid om de woning te bezichtigen, vinden we een duidelijke nadelige behandeling van de groep mannen met een leefloongerechtigd of arbeidsongeschikt statuut (tabel 3.30). Leefloongerechtigde kandidaat-huurders krijgen slechts in minder dan 1 op 3 gevallen (29,5%) een antwoord. Dit antwoord is slechts in 1 op 5 gevallen (19,4%) positief betreffende de beschikbaarheid van het pand maar slechts 1 op 6 krijgt een voorstel tot afspraak (16,8%).

Daarbovenop verbergt dit gemiddelde effect een groot verschil tussen de twee onderzochte groepen, namelijk de leefloongerechtigde en de arbeidsongeschikte kandidaten waar de eerste groep duidelijk een beduidend minder gunstige behandeling krijgt. Gemiddeld is de discriminatiegraad voor het krijgen van een afspraak 24,5%, maar voor de leefloongerechtigde mannen is dit zelfs 33%. Dit betekent dat 1 op 3 mannen met een leefloon geen afspraak kan krijgen terwijl dit wel mogelijk is voor een gelijkaardige kandidaat-huurder maar met een arbeidsinkomen. Deze groep krijgt maar in 8,4% van de gestuurde mails een afspraak voorgesteld. Dit is niet alleen significant minder dan het percentage gevallen waarin de controlegroep een afspraak krijgt voorgesteld (41,4%) maar ook dan het percentage afspraken voor de andere vermogensgroep namelijk de arbeidsongeschikte kandidaten die in 22,5% van de gevallen een afspraak krijgen. Voor de drie indicatoren zijn de intra-groep verschillen significant (op 1%).

Omdat in de e-mailbenadering een verhuurder slechts door een enkel profiel werd gecontacteerd is het belangrijk te corrigeren voor de karakteristieken van de woningen waarvoor werd gemaild. Dit gebeurt in de regressies (zie verder tabel 3.32). Dit resulteert in een veel lagere discriminatiegraad voor het krijgen van een afspraak van 13,5 procentpunten. Dus een deel van het resultaat

gevonden uit de bivariate analyse was te wijten aan de verschillende soorten woningen waarvoor werd gemaaid. De marginale effecten voor de twee onderzochte deelgroepen blijken ook in de multivariate benadering significant verschillend van mekaar te zijn, telkens op 5% (resultaat niet in tabel). Voor het krijgen van een afspraak ligt de discriminatiegraad voor de leefloongerechtigde kandidaat-huurders op 15,8% (***) en voor de arbeidsongeschikte kandidaten op 10,5% (**).

Tabel 3.30 Discriminatiepercentages vermogen via e-mailbenadering

Profiel	Contact		Beschikbaar		Afspraak	
	%	Discriminatie %	%	Discriminatie %	%	Discriminatie %
Controle (N=336)	50,9		42,6		41,4	
Vermogen (N=386)	29,5	21,4(***) ¹	19,4	23,1(***) ¹	16,8	24,5(***) ¹
Leefloongerechtigd (N=155)	21,9	29,0(***) ¹	11,6	30,9(***) ¹	8,4	33,0(***) ¹
Arbeidsongeschikt (N=231)	34,6	16,3(***) ¹	24,7	17,9(***) ¹	22,5	18,9(***) ¹

¹ (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.

Wat betreft de regionale cijfers (tabel 3.31) vinden we significante discriminatiegraden in de drie regio's voor de drie variabelen (contact, beschikbaar en afspraak). Inzake de beschikbaarheid van de woning en het bezoeken ervan lijkt er in Vlaanderen een iets minder hoge discriminatiegraad te bestaan dan in de andere regio's. We zien dit wel terugkomen in de regressies met interactietermen, welke duiden op een iets minder sterke discriminatiegraad in Vlaanderen en een nog iets grotere discriminatiegraad in Wallonië vergeleken met Brussel. De marginale effecten voor Vlaanderen en Wallonië zijn niet significant verschillend van de discriminatiegraad in Brussel maar verschillen wel onderling met een significant grotere vermogensdiscriminatie in Wallonië dan in Vlaanderen.

Tabel 3.31 Discriminatiegraad vermogen gedetailleerd volgens regio (e-mailbenadering)

Discriminatiegraad handicap volgens regio	Vlaanderen in % (N=139)	Brussel in % (N=135)	Wallonië in % (N=112)
Contact	24,2(***) ¹	20,6(***) ¹	18,6(***) ¹
Beschikbaar	19,9(***) ¹	27,9(***) ¹	21,9(***) ¹
Afspraak	19,9(***) ¹	27,1(***) ¹	27,3(***) ¹

¹ De gebruikte significantietest is proportietest (H0: % controlegroep = % testgroep); (***) significant op 1%; (**) significant op 5%; (*) significant op 10%.

Tegengesteld aan wat we ondervonden bij de vorige discriminatiegronden vinden we hier dat de discriminatiegraad betreffende het krijgen van een antwoord en het bericht dat de woning nog beschikbaar is, groter is eens er wordt toegelaten dat regionale, prijs en kamerverschillen bestaan (zie kolommen 2 en 4 in tabel 3.32). Voor het krijgen van antwoord stijgt de discriminatiegraad tot 46,1 percentpunten (in alle regio's). Ook betreffende het ontvangen van een positief bericht wat beschikbaarheid betreft, is de discriminatiegraad hoog met 41,9 percentpunten minder kans om een beschikbare woning te treffen voor de leefloongerechtigde of arbeidsongeschikte kandidaten. Bij het krijgen van een afspraak vinden we dan weer geen significant effect per regio.

Tabel 3.32 Marginale effecten vermogen op gedrag verhuurder via e-mailbenadering

Vermogen	Contact (1)	Contact (interactie) (2)	Beschik- baar (3)	Beschikbaar (interactie) (4)	Afspraak (5)	Afspraak (interactie) (6)
Profiel vermogen (d) ² (basis = controle)	-0,147(***) ³	-0,461(**) ³	-0,142(***) ³	-0,419(**) ³	-0,135(***) ³	-0,300
Testgr_vla (d) ²		0,000		0,088		0,076 ⁴
Testgr_wal (d) ²		-0,041		-0,031		-0,055 ⁴
Testgr_prijs		0,001		0,000		0,000
Testgr_kamers		0,081		0,027		0,024
<i>Regio (basis = Brussel)</i>						
Vlaanderen (d) ²	0,006	0,002	-0,029	-0,065	-0,003	-0,035
Wallonië (d) ²	-0,081(**) ³	-0,072	-0,045	-0,042	-0,023	-0,009
<i>Woningkenmerken</i>						
Prijs	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000(*) ³	0,000
Slaapkamers	-0,030	-0,061(*) ³	-0,025	-0,030	-0,029	-0,034
Pseudo R ²	0,041	0,049	0,065	0,073	0,065	0,073
Wald_chi2	32,889	37,891	42,480	44,600	41,852	41,666
Observaties	719	719	719	719	719	719

1 Marginale effecten gebaseerd op robuuste probit regressies.

2 (d) voor discrete veranderingen van 0 (= niet behorende tot de categorie) naar 1 (= wel behorende tot de categorie).

3 (*) p<0,10; (**) p<0,05; (***) p<0,01.

4 Testen regionale verschillen: coëfficiënt Vlaanderen significant verschillend van coëfficiënt Wallonië op 10%.

De resultaten duiden op een grote mate van discriminatie naar de mannelijke groep kandidaat-huurders die geen arbeidsinkomen heeft maar leefloongerechtigd is of arbeidsongeschikt. Dit gebeurt in alle stadia namelijk in het krijgen van een antwoord, in het vinden van een beschikbare woning en in het maken van een afspraak voor bezichtiging. Bij de telefonische benadering vonden we geen discriminatie naar de mannelijke groep kandidaat-huurders toe en was de discriminatie enkel te vinden bij vrouwelijke arbeidsongeschikte of leefloongerechtigde kandidaat-huurders. Bij het opnemen van contact via e-mail blijkt de mannelijke groep dus veel harder getroffen dan via telefonisch contact.

Bivariaat vinden we een discriminatie van 24,5% gemiddeld doch een deel hiervan is te wijten aan de soort woningen waarvoor door dit profiel gemaaild werd. Na correctie van de woningkarakteristieken blijft er wel een aanzienlijke discriminatiegraad over van 13,5 procentpunt lagere kans om een bezoek te kunnen vastleggen voor kandidaat-huurders met een leefloon of arbeidsongevallenuitkering. Het grote verschil met de telefonische benadering kan te wijten zijn aan het feit dat in het e-mailbericht de hoogte van het vervangingsinkomen al werd meegedeeld terwijl er aan de telefoon nog expliciet moest naar gevraagd worden.

Er werd ook een duidelijk verschil in de behandeling van leefloongerechtigde versus arbeidsongeschikte kandidaten gevonden waarbij de kans op het krijgen van een afspraak voor de leefloongerechtigde kandidaat-huurders beduidend lager lag dan voor de arbeidsongeschikte (discriminatiegraden van 15,8 versus 10,5%). Via de telefonische benadering vonden we dit verschil niet bevestigd in de multivariate analyse.

3.2.2.5 Samenvatting privéverhuurders

In tabel 3.33 tonen we het overzicht van de discriminatiegraden voor het krijgen van een afspraak die resulteren uit het onderzoek bij de privéverhuurders. We maken een onderscheid naar data-

verzamelingsmethode (telefoon/e-mail), analysemethode (bivariaat/multivariaat zonder interactie-termen) en geslacht (totaal/vrouwen/mannen).

We zien dat binnen de telefonische dataverzamelingsmethode de bivariante en multivariante resultaten heel dicht bij elkaar aansluiten zowel wat grootte als significantie betreft. Bij de e-mailbenadering is het discriminatiepercentage berekend via de bivariante methode steeds groter en soms ook meer significant dan via de multivariante methode. Dus hier spelen de variabelen zoals regio waar het goed gelegen is, gevraagde huurprijs en aantal kamers een grotere rol: een deel van de bivariaat berekende discriminatiegraad is toe te schrijven aan verschillen in deze variabelen. Deze verschillen zijn minder bij de telefonische benadering omdat het hier over een gepaarde test ging waarbij de experimentele groep en de controlegroep telkens reageerden op hetzelfde zoekertje. Dit is niet het geval voor de e-mailbenadering dus als een bepaald profiel consistent op een bepaald type advertentie (hogere prijzen, hoger aantal kamers, regio) reageerde kan dit opgevangen worden in de discriminatiegraad. Daarom raden we aan de discriminatiegraden waarbij gecorrigeerd werd voor deze karakteristieken (dus deze gebaseerd op de multivariante analyse) bij beide dataverzamelingsmethodes als de meest valabele te beschouwen.

De totalen in de telefonische benadering kunnen grote verschillen naar geslacht verbergen. In de e-mailbenadering kunnen we deze vermoedelijk ook verwachten maar hier is niet voor getest. Bij de raciale grond zijn het enkel mannen die worden gediscrimineerd en bij de vermogensgrond enkel vrouwen.

De discriminatiegraden berekend op basis van de telefonische benadering zijn kleiner voor de gronden ‘handicap’ en ‘vermogen’ dan deze berekend op basis van de e-mailbenadering. Uit de e-mailbenadering blijkt dat er voor mannen binnen elke discriminatiegrond discriminatie bestaat gaande van 1 op 7 (13,5%) binnen de grond ‘vermogen’ tot 1 op 8 (12,7%) binnen de raciale grond en 1 op 14 (7,2%) en 1 op 16 (6,1%) voor de gronden ‘handicap’ en ‘alleenstaande moeder’.

Tabel 3.33 Overzicht discriminatiegraden betreffende het krijgen van een afspraak privéverhuurders

Discriminatie (afspraak)	Telefonische benadering						E-mailbenadering	
	Totaal (in %)		Vrouwen (in %)		Mannen (in %)		Mannen ³ (in %)	
	Bi-variaat	Multi-variaat	Bi-variaat	Multi-variaat	Bi-variaat	Multi-variaat	Bi-variaat	Multi-variaat
Raciale grond	5,4	5,4	-3,4	-2,2	13,7 (***) ¹	13,8 (**) ¹	18,6 (***) ¹	12,7 (***) ¹
Alleenstaande moeder	5,1 (**) ¹	5,5 (**) ¹	5,1 (**) ¹	5,5 (**) ¹			7,3 (**) ¹	6,1 (*) ¹
Handicap	5,1	-4,9	1,2	2,2	8,7(*)	8,0	12,5 (***) ¹	7,2 (**) ¹
Vermogen	13,5 (***) ¹	12,4 (**) ¹	16,9 (***) ¹	17,0 (**) ¹	9,9	8,2	24,5 (***) ¹	13,5 (***) ¹

1 (*) p<0,10; (**) p<0,05; (***) p<0,01.

2 Een negatief teken betekent omgekeerde discriminatie (controlegroep benadeeld).

3 Voor de discriminatiegrond ‘alleenstaande moeder’ is het experimenteel profiel een vrouw.

Via de e-mailbenadering vinden we ook een onderscheid tussen de 2 soorten van kandidaat-huurders met een niet-arbeidsinkomen (niet getoond in het overzicht) en vinden we dat de groep leefloongerechtigde kandidaten meer benadeeld wordt dan de groep arbeidsongeschikte (15,8% versus 10,5%).

Via het telefonisch en e-mail onderzoek hebben we eigenlijk slechts een ondergrens van discriminatie in het zoekproces naar een huurwoning blootgelegd omdat discriminatie ook in latere stadia nog kan optreden. De afspraak kan bijvoorbeeld nog afgebeld worden of er kan discriminatie

optreden tijdens het woningbezoek of bij de selectie van kandidaten. In het volgende deel wordt hier verder op ingegaan.

3.3 Vastgoedkantoren via persoonlijke situatietest

In dit luik onderzoeken we de (mogelijks discriminerende) selectiestrategieën van vastgoedkantoren waarmee kandidaat-huurders kunnen geconfronteerd worden tijdens de loop van het zoekproces naar een huurwoning. Het is niet de ambitie om in dit luik geaggregeerde gedragstesten uit te voeren met het oog op statistische representativiteit. De studie is eerder kwalitatief-indicatief van aard met de bedoeling om mogelijke manieren waarop discriminatie (open of verdoken) kan plaatsvinden te detecteren. De volgende discriminatiegronden komen in dit luik aan bod: raciale gronden, vermogen, handicap (blind/slechtziend) en geslacht in combinatie met vermogen (alleenstaande moeder).

3.3.1 Onderzoekopzet vastgoedmakelaars via bezoeken

Dit deel van het onderzoek werd uitgevoerd aan de hand van de ‘paired testing’/matching methode. Een team van testers werd opgeleid om zich zo identiek mogelijk te gedragen bij het eerste telefonische contact en vervolgens bij het woningbezoek. Er werden paren samengesteld op basis van telkens één van de vier genoemde discriminatiegronden. Deze paren verschilden op de desbetreffende discriminatiegrond, maar werden samengesteld om betreffende leeftijd en geslacht overeen te komen. Ook de hen toegewezen socio-economische karakteristieken zoals beroep, inkomen, reden van verhuis werden geoefend (zie scripts bijlage 3).

De testers namen telefonisch contact op met het vastgoedkantoor. In 50% van de gevallen nam de tester met het discriminatiekenmerk als eerste contact op met het vastgoedkantoor en in de andere 50% was dit eerst de controletester. Vastgoedkantoren zullen normaliter wel positief reageren als ze gecontacteerd worden in verband met een huurwoning en in de meeste gevallen data doorgeven waarop de woning te bezichtigen valt. De woning zal dan getoond worden aan de geïnteresseerden door de zittende huurder of door een medewerker van het vastgoedkantoor. De geïnteresseerden belanden doorgaans op een lijst waaruit de verhuurder vervolgens zijn keuze kan maken. Mogelijk dienen de kandidaat-huurders een aantal gegevens door te geven aan het vastgoedkantoor, voor de opmaak van een verhuurdossier.

Voor elk van de vier discriminatiegronden en per regio werden ongeveer tien testen uitgevoerd. In dit onderdeel was het doel te onderzoeken of vastgoedmakelaars discriminerende strategieën hanteren naar bepaalde groepen kandidaat-huurders toe. Het onderzoek werd uitgevoerd via gepaarde testen. Per discriminatiegrond (raciale grond, alleenstaande moeder, handicap, vermogen; voor de gedetailleerde beschrijving van de profielen verwijzen we naar deel 3.3 en bijlage 3) werden ongeveer 30 testen uitgevoerd (in totaal 124 testen), gelijk verdeeld over de drie landsdelen.²¹

Wat de raciale gronden betreft werden testers ingeschakeld die een herkomst hebben van buiten de Europese Unie (bv. Noord-Afrikaans, Turks) maar die zich goed kunnen uitdrukken in het Nederlands (Vlaanderen) of Frans (Brussel, Wallonië). Een deel van de testers kleepte zich in dezelfde stijl als de controlegroep terwijl een ander deel een eerder afwijkend profiel aannam gekarakteriseerd door meer stereotypische klederdicht (doch zonder geloofsconnotaties op te roepen). De discriminatiegrond ‘vermogen’ werd geoperationaliseerd op basis van enerzijds een kandidaat met werkloosheidsuitkering (recent ontslaan als administratief bediende) en anderzijds een tester met een beroep dat gelinkt wordt aan een eerder laag inkomen, namelijk administratief bediende (in een callcenter). De gecombineerde discriminatiegrond geslacht en vermogen samen

²¹ In dit deel analyseren we enkel de resultaten per discriminatiegrond totaal en niet per regio omdat er voor dit laatste te weinig observaties zijn.

werd onderzocht aan de hand van een alleenstaande moeder. Tot slot werd handicap geoperationaaliseerd aan de hand van een blinde of slechtziende persoon die werd begeleid door een vriend(in). De begeleidende vriend(in) was een medewerker van het enquêtebureau terwijl voor de blinde of slechtziende persoon beroep werd gedaan op occasionele medewerkers die werden gerekruteerd binnen de vriendenkring van de medewerker of via organisaties voor blinden en slechtzienden.

Deze testen hadden plaats in juni 2013. Ook in dit geval werden de vastgoedsites Immoweb en Vlan gebruikt voor het selecteren van zoekertjes. Daarbij werd enkel in de regio gezocht waar de enquêteurs van afkomstig waren om naar aanleiding van accent geen vragen uit te lokken zoals waarom men naar een andere streek wil verhuizen. Elk geselecteerd vastgoedkantoor werd door een paar testers benaderd.

In een eerste stap namen de enquêteurs telefonisch contact op met de vastgoedmakelaar met de vraag om de woning te kunnen bezichtigen. Als er al aan de telefoon werd gediscrimineerd stopte de test. Dit gebeurde in een aantal gevallen en uiteindelijk werd er in totaal bij 109 gepaarde testen voor zowel de controle- als de experimentele tester een afspraak vastgelegd die effectief resulteerde in een bezoek (dus 218 bezoeken werden uitgevoerd). Waar slechts één van beide testers een afspraak kreeg, belt deze zijn afspraak ook zo snel mogelijk af.

Het enquêteformulier bestond uit twee delen: in het eerste deel worden de antwoorden uit het telefonisch contact genoteerd en het tweede deel wordt ingevuld meteen nadat het bezoek werd uitgevoerd. Het eerste deel peilt vooral naar de beschikbaarheid van de huurwoning en de mogelijkheid tot het vastleggen van een afspraak en loopt redelijk parallel aan de telefonische benadering bij de privéverhuurders. Tijdens het bezoek zelf wordt er gerapporteerd over de stiptheid van de vastgoedkantoormedewerker, of er nog andere kandidaat-huurders op de afspraak aanwezig waren, hoe lang de rondleiding duurde, welke bijkomende informatie van de kandidaat-huurder werd gevraagd en welke documentatie hij moet bezorgen bij interesse in het pand. Open vragen geven de mogelijkheid aan de testers om andere ervaringen in verband met het bezoek te rapporteren. Op basis van de testverslagen werden de mogelijke discriminerende strategieën beschreven.

3.3.2 Resultaten vastgoedmakelaars via bezoeken

In dit deel is het niet de bedoeling om percentages te presenteren omdat het aantal observaties per discriminatiegrond niet voldoende is om betrouwbare uitspraken te kunnen doen. Dit onderdeel is eerder kwalitatief van aard om mogelijke strategieën van vastgoedkantoren die discriminatie in de hand werken te detecteren. In wat volgt zullen we per discriminatiegrond de resultaten samenvatten.

3.3.2.1 Raciale grond

Er werden 31 gepaarde testen uitgevoerd, waarvan 13 met gelijk profiel voor beide testers uit het paar (dus de enquêteur die de controlegroep vertegenwoordigt en de enquêteur die de experimentele groep vertegenwoordigt hebben dezelfde kledingstijl) en 18 met een verschillend profiel (qua kledingstijl).

In totaal konden slechts 27 gepaarde bezoeken uitgevoerd worden. In de vier gevallen waar er geen bezoek van de woning kon plaatsvinden was dit te wijten aan discriminerend optreden naar de experimentele groep toe. In drie gevallen werd er al tijdens het telefoongesprek gediscrimineerd: tweemaal werd er tegen de experimentele beller gezegd dat men op zoek was naar oudere huurders²² en eenmaal werd er gevraagd om eerst een aantal documenten (kopie identiteitskaart, drie

²² Het criterium 'leeftijd' wordt door de Antidiscriminatiewet a priori beschouwd als discriminerend (onder voorbehoud van objectieve rechtvaardiging), zie praktische tips voor het vermijden van discriminatie op de huisvestingsmarkt (Centrum voor Gelijkheid van Kansen en voor Racismebestrijding, 2008). Als het dan nog gebruikt wordt enkel voor de experimentele groep en niet voor de controlegroep van dezelfde leeftijd is er geen sprake van objectieve rechtvaardiging.

laatste loonfiches)²³ door te faxen terwijl dit niet het geval was voor de controlegroep. Dit laatste kan ontmoedigend werken waardoor de gediscrimineerde beller eigenlijk zelf besluit om niet verder te gaan in het proces. In het vierde geval werd er in eerste instantie wel een afspraak vastgelegd maar die werd dan later afgebeld onder het voorwendsel dat de woning al verhuurd was (en dit was niet het geval voor de controlegroep die een afspraak op een later tijdstip had).

Verder lijkt het zo dat ook voor de experimentele testers die wel een afspraak kunnen vastleggen al tijdens het telefoongesprek veel meer gepeild wordt naar loon en/of werk dan bij de controlegroep. De experimentele groep wordt ook gevraagd om bepaalde documenten mee te nemen naar de afspraak. Dit wordt door de testers van de controlegroep niet vermeld:

“De makelaar was kort en bondig aan de lijn. Hij was onbeleefd en vroeg of ik een loonfiche kon meenemen naar de afspraak en dat ik zeker op tijd moest zijn.” (Verschillend profiel).

Bij het bezoek zelf lijkt de stiptheid iets meer gerespecteerd te worden bij de controlegroep en de duur van de bezichtiging is enkele minuten langer voor deze groep.

Er wordt ook beduidend meer naar het tijdstip van verhuis gevraagd bij de controlegroep. Dit kan erop duiden dat men meer geïnteresseerd is in deze groep. Het kan zijn dat men niet naar het tijdstip van de verhuis vraagt als het bezoek toch een nepbezoek is (wel een bezoek laten doorgaan maar kandidatuur niet weerhouden voor selectie door de eigenaar; zie verder deel 3.4.1 waar het duidelijk wordt dat sommige vastgoedkantoren een voorselectie voeren voor de kandidaturen worden doorgegeven aan de eigenaar).

Het informatiedocument dat door vastgoedmakelaars soms wordt meegegeven aan geïnteresseerde kandidaat-huurders lijkt meer te worden meegegeven met de controlegroep. Hier kan het gaan om grotere interesse in de controlegroep als kandidaat-huurder voor het opstellen van de lijst met mogelijke kandidaten naar de eigenaar toe. Er wordt tijdens het bezoek meer naar beroep en reden van verhuis gevraagd bij de experimentele groep en op basis daarvan wordt er misschien beslist of aan de kandidaat een informatiedocument meegegeven wordt. Vastgoedkantoren kunnen namelijk door het stellen van vragen al een eerste screening van de kandidaten doen (zie resultaten bereidheid tot discrimineren 3.4).

De documentatie en/of informatie die van de geïnteresseerde kandidaat-huurders verlangd wordt kan gaan over het bezorgen van bewijzen van betaling van facturen van bv. water en gas of van betaling huur, adresgegevens, aantal kinderen ten laste, roker zijn (vermeld door controlegroep) of over het bezorgen van de contactgegevens van de huidige verhuurder (experimentele groep).

Uit de antwoorden op de open vragen of opmerkingen kunnen we ook een verschil in behandeling opmerken in sommige van de testen. Door iemand van de experimentele groep wordt er een keer opgemerkt dat er aan één van de andere aanwezigen een ander appartement wordt voorgesteld terwijl dit niet zo is voor de testpersoon. De experimentele groep merkt ook op dat de vastgoedkantoormedewerker niet zo gemotiveerd is in het tonen van de woonst, dat hij geen vragen stelt of niet spontaan uitleg geeft. Ook wordt meegedeeld door deze groep dat de medewerker zeer afstandelijk was en het verkooppraatje minimaal hield. Soms liet de medewerker ook merken dat het moeilijk zou zijn om geselecteerd te worden:

« Il m'a fait comprendre que je n'aurais pas beaucoup de chance d'être prise car revenus trop juste. » (Dit werd niet aan de controlegroep – met dezelfde inkomsten-meegedeeld).

Er werd ook eens gezegd dat de huidige huurders langer dan verwacht zouden blijven:

« A la fin de la visite, il m'a signalé que les locataires resteraient plus longtemps que prévu. »

23 Volgens de aanbevelingen van de Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer (Aanbeveling nr. 01/2009 van 18 maart 2009) is dit informatie die niet tijdens het eerste contact mag verzameld worden. Informatie zoals deze beschreven (bv. inlichtingen over de solvabiliteit, adres, ...) mag pas ingezameld worden in een later stadium met het oog op eindselectie van de kandidaten of voor de opmaak van het huurcontract.

Soms is het zo dat de experimentele tester moet langsgaan op het vastgoedkantoor met de nodige documenten terwijl de controlepersoon gewoon een document mag invullen (het vragen om langs te komen wordt bij de vastgoedkantoren ook daadwerkelijk vermeld als strategie om te discrimineren, zie 3.4.1).

Bij sommige zaken lijkt er meer verschil in behandeling tussen controle- en experimentele groep waar deze een verschillend profiel aannemen dan waar ze een gelijk profiel aannemen. Tijdens het bezoek wordt er aan de testers met verschillend profiel bijvoorbeeld meer naar hun beroep gevraagd, naar hun inkomen en reden van verhuis en moeten ze meer een kopie van hun identiteitskaart bezorgen en van hun arbeidscontract terwijl het gelijkaardig profiel en controlegroep op deze zaken eerder dezelfde behandeling krijgen.

Als mogelijke discriminerende strategieën van vastgoedmedewerkers kunnen we hieruit de volgende identificeren:

- bij het telefonisch gesprek vragen om bepaalde documenten vooraf door te faxen of mee te brengen naar het bezoek;
- bij het telefoongesprek zeggen dat men op zoek is naar een ander (ouder) profiel;
- een afspraak vastleggen bij het eerste telefonisch contact maar deze achteraf afbellen onder valse voorwendsels;
- minder motivatie/enthousiasme tonen bij het bezoek;
- afschrikken/ontmoedigen van een kandidaat;
- meer informatie opvragen aan de controlegroep met het oog op het opstellen van het kandidaat-huurder dossier en het niet opstellen ervan voor de experimentele groep.

Nota: deze besluiten zijn gebaseerd op een te laag aantal observaties, soms gaat het over een enkel geval in onze data, om er definitieve uitspraken over te doen en de besluiten hebben dus vooral een indicatieve waarde.

3.3.2.2 Vermogen + geslacht: alleenstaande moeder

Bij de gecombineerde discriminatiegrond geslacht en vermogen werden er 33 testen uitgevoerd waarvan 32 met bezoek van de woning. De test waarbij er geen bezoek heeft plaatsgehad werd gestopt na het telefonisch contact omwille van discriminatie naar de controlegroep toe die te horen kreeg dat men op zoek was naar een huurder die vrouw was en werkte. Bij deze discriminatiegrond zien we dus geen discriminatie tijdens het telefonisch contact of tussen het eerste telefonisch contact en het bezoek naar de alleenstaande moeders toe: ze krijgen allemaal een afspraak die ook effectief doorgaat.

De formele omstandigheden waaronder het bezoek doorgaat verschillen niet voor de controle- en de experimentele groep. Stiptheid van de vastgoedkantoormedewerker en het aantal andere bezoekers dat aanwezig is, verschilt niet noemenswaardig (dit laatste is in drie gevallen zelfs hoger voor de controlegroep dan voor de alleenstaande moeder). De duur van de rondleiding is voor de alleenstaande moeder significant hoger dan voor de controlegroep.

Betreffende het soort informatie dat wordt gevraagd tijdens het bezoek lijkt het zo dat de controlegroep meer vragen naar informatie heeft gekregen dan de experimentele groep. Vooral naar beroep en gezinssamenstelling wordt bij de controlegroep meer gepeild. Gezinsamenstelling werd al vooraf meegedeeld door de alleenstaande moeder dus het is niet geheel onverwacht dat dit tot minder vragen hieromtrent leidt. Slechts een enkel geval komt voor waar er werkelijk dieper naar de situatie van de alleenstaande moeder lijkt gepeild te zijn.

« La dame m'a posé beaucoup de questions; si je vivais seule, si j'avais des enfants, de quel âge, où j'habitais, pourquoi vouloir déménager, Si je travaillais, où, combien je gagnais, CDI, s'il y'avait une garde alternée pour mon enfant, si l'appartement n'était pas trop grand pour moi. »

De vraag bestaat wel of het zich informeren over de situatie van een kandidaat-huurder discriminerend is of eerder door de informatie-vrager wordt gebruikt om beter te kunnen schatten welk risico een kandidaat-huurder voor de verhuurder inhoudt. Hiervoor moeten de strategieën van de vastgoedkantoren onderzocht worden: is informatie vragen een goed of slecht teken of kan het beide zijn?

Enerzijds zien we dat het opvragen van documentatie die soms nodig is om een kandidaat-huurder dossier op te stellen (identiteitskaart, arbeidscontract, attest werkgever en bewijzen van betaling huur vorige maand(en)) veel meer door de controlegroep wordt vermeld dan door de alleenstaande moeder. Anderzijds meldt de laatste wel meer het ontvangen van een informatiedocument dat door de geïnteresseerde kandidaat-huurder moet ingevuld worden teneinde in aanmerking te komen voor het huren van de woning.

Dit kan enerzijds betekenen dat de gegevens van de alleenstaande moeder niet doorgegeven worden aan de eigenaar met het oog op het maken van een keuze of anderzijds dat ze een betere kandidaat is waarvoor het niet nodig is om haar kandidatuur te staven met documenten? Wat ook in die richting kan wijzen is het volgende: in die gevallen waar er naar loonfiches wordt gevraagd, wordt de alleenstaande moeder enkele keren om een lager aantal maanden loonfiches gevraagd (van de 11 gevallen waar loonfiches gevraagd worden, 6 keer 1 of 2 maanden minder voor de alleenstaande moeder).

Dus bij informatie en documentatie lijken er wel verschillen te bestaan tussen de alleenstaande moeder en de controlegroep maar het is niet duidelijk of dit een goed of slecht signaal is in verband met de kans op het kunnen huren van de woning.

Het lijkt er wel op dat tijdens het bezoek in het geval van de alleenstaande moeder meer uitwegen voor de eigenaar worden gecreëerd of aangekondigd die toelaten om deze persoon niet te selecteren, zoals het meedelen dat er al een optie werd genomen op het pand of vermelden dat een kandidaat die eerder kan verhuizen voorrang zal krijgen (terwijl daarvan niets wordt vermeld door de controlegroep).

“De medewerker zei aan het begin bij aankomst dat het te laat was om op voorhand nog te verwittigen, maar er is een optie op het pand. Deze middag zou die kandidaat bevestigen. Indien de optie zou vervallen, zal de medewerker van het pand contact met mij opnemen.”

Ook lijken eigenaars vaak de regel ‘inkomen minimaal gelijk aan 3x huurprijs’ te hanteren en dat men ervan uitgaat dat dit moeilijker haalbaar is voor een alleenstaande moeder. In dit geval kan er een borg toegevoegd worden aan het kandidaatstellingsformulier (de controlegroep met hetzelfde inkomen vermeldt hier niets over).

« L’agent m’a dit que le proprio souhaitait que le locataire possède un revenu de 3x loyer, et qu’il supposait que je ne les avait pas. Donc que je pouvais rajouter un garant. »

Ook het vragen van een bedrag om de woning te reserveren komt voor bij alleenstaande moeder en niet bij controle.

« L’agent m’a remis une feuille avec les éléments que je dois apporter pour constituer le dossier. Il demande 100 euro pour réserver le bien, et dans le cas contraire, il me rend les 100 euro. Si c’est ok, la somme sera déduite du premier loyer. »’

Deze zaken wijzen erop dat er veronderstellingen worden gemaakt van een lager vermogen tot betalen en er tevens meer gepeild wordt naar dat vermogen bij een alleenstaande moeder. Tevens wordt ze hier ook meer op getest via het stellen van een ‘reserveringskost’.

Aan de hand van wat hierboven beschreven is, kunnen we het volgende besluiten naar verschillen in behandeling (opmerking: we noemen dit niet a priori discriminatie omdat bv. het testen van de solvabiliteit met het oog op eindselectie wel is toegelaten, maar het is wel een verschil in behande-

ling tegenover een anders gelijkaardige persoon met hetzelfde inkomen maar mannelijk en zonder kind):

- geen discriminatie tijdens telefonisch contact of tussen eerste telefonisch contact en afspraak;
- creëren en aankondigen van mogelijke uitwegen voor de eigenaar;
- grotere onzekerheid over en meer testen van de betaalkracht van de alleenstaande moeder;
- reserveringskosten aanrekenen;
- meer/minder informatie/documentatie opvragen = goed of slecht teken?

3.3.2.3 Handicap

Hier werden 29 gepaarde testen uitgevoerd waarvan er zes door discriminatie naar de blinde of slechtziende persoon toe bij het telefonisch contact al stopten. Er bleven dus slechts 23 testen met bezoek (46 bezoeken) over (dit is dus een uitval door discriminatie van bij het eerste telefonische contact van 1 op 5).

Bij het eerste telefonisch contact wordt al sterk gediscrimineerd. Soms wordt er rechtstreeks bezwaar geopperd door de makelaar in het kader van de handicap: ofwel wordt er een borg gevraagd ofwel wordt de blinde of slechtziende kandidaat voorgesteld iets anders te zoeken.

« Le propriétaire émet des réticences par rapport à l'adéquation de l'appartement et le candidat handicapé. Il m'a proposé de chercher autre chose. Refus discriminatoire. »

« Le collaborateur a essayé de présenter d'autres logements. Il a rappelé le jour du rendez-vous pour l'annuler. Il s'agit ici d'une discrimination car l'enquêteur 1 du groupe contrôle, son RDV a toujours été maintenu. »

"Hij heeft een borg nodig als invalide", was de uitleg.

Dit kan resulteren in het niet krijgen van een afspraak. Als in eerste instantie toch een afspraak vastgelegd werd, wordt deze in een aantal gevallen achteraf geannuleerd door de vastgoedkantoor-medewerker (dit gebeurde driemaal op een totaal van 29 testen). Het annuleren gebeurde al dan niet onder het mom van reeds verhuring van het goed.

Eens de afspraak doorgaat, lijkt er geen verschil in de omstandigheden waaronder dit gebeurt: stiptheid van de vastgoedkantoor-medewerker, aantal andere geïnteresseerden aanwezig of duur van de rondleiding tonen geen opvallende verschillen.

Wat betreft het vragen naar informatie of documentatie is er geen consistentie. Sommige zaken zoals inkomen en tijdstip van verhuis worden meer aan de blinde/slechtziende persoon gevraagd terwijl type vorig huurcontract meer aan de controlegroep.

Bij het bezoek lijkt het er echter wel op dat de blinde/slechtziende persoon meer afgeschrikt wordt door onder andere het vernoemen van extra kosten of dat het misschien nodig zal zijn dat iemand anders als borg mee het huurcontract ondertekent zodat de eigenaar zekerder is van de maandelijkse betaling.

« Le bailleur veut absolument que le loyer représente 1/3 de vos revenus. + Visite très rapide, le collaborateur nous demande si on est intéressé de voir les caves. Il doit demander les clefs au bailleur (pour un autre jour). Le collaborateur nous signale qu'il faut ajouter 150 euro de charges pour l'électricité et le chauffage. »

« L'appartement se situe au-dessus de l'agence. Une fois visite terminé, on redescend au bureau là, elle nous présente le vendeur habituel qui fait généralement visiter l'appartement, celui-ci nous parle des charges supplémentaires et des électros dans la cuisine/90 euro pour avoir accès au parking, vélo, local poubelle si intéressée. 40 euro pour le nettoyage des escaliers, corridor. Les charges mise dans l'annonce ne comprennent que le chauffage et il y'a une régularisation en fin d'année. »

“Na volledige rondleiding werd er gezegd als er interesse is om het appartement te huren om dan de nodige documenten binnen te brengen op het kantoor en zich kandidaat te stellen want er waren nog geïnteresseerden in de woning. Het zou ook kunnen dat er in dit specifieke geval (blinde dame) een bijkomende borgstelling gevraagd wordt dat er een 2de persoon mee het huurcontract ondertekent om zo zeker te zijn van de maandelijkse betalingen maar dat moest nog met de eigenaar overlegd worden.”

Er werden ook positieve reacties door de enquêteurs genoteerd waar de vastgoedmakelaars zeer behulpzaam is tegenover de blinde of slechtziende kandidaat-huurder, alles goed uitlegt en op de gemakken (en/of nadelen) van de woning wijst.

“Medewerker was zeer behulpzaam. Het betrof hier een nieuwbouw die nog niet volledig was afgewerkt en hij probeerde zoveel mogelijk uit te leggen tegen de blinde vrouw en haar op de gemakken van de woning te wijzen. Hij zei ook dat er nog kandidaten waren en dat er met de eigenaar overlegd zou worden om zo de beste te nemen als huurder.”

“De medewerker zei dat we ons kandidaat konden stellen zeker voor dinsdag 25 juni want er zijn al verschillende mensen gekomen en lijken geïnteresseerd te zijn. En dan gaan ze met de eigenaar samen overleggen wie het meest geschikt zou zijn en er wordt meest gekeken naar het inkomen en niet naar een handicap. Ze heeft ook het appartement zeer goed laten bekijken en alles goed uitgelegd aan de slechtziende mevrouw en ze zegt dat het geen probleem zou zijn bij de eigenaar. Ze vroeg wel of ze werkte en naar haar inkomen. Ze heeft ons ook een formulier meegegeven dat we dan ingevuld voor dinsdag 25 juni moeten binnenbrengen.”

Op de vraag van de blindengeleidehond antwoordden degenen die erover geschreven hebben dat dit toegelaten is (een medewerker van een vastgoedkantoor belde terug na overleg met de mede-eigenaars omdat er normaal geen huisdieren waren toegelaten maar de uitzondering voor de blindengeleidehond werd wel gerespecteerd).

“De vraag of een blindengeleidehond mag, moest eerst voorgelegd worden aan de mede-eigenaars want normaal waren er geen huisdieren toegelaten. Even later werd ik gebeld met de mededeling dat een blindengeleidehond wel toegelaten was.”

Besluit:

- discriminatie bij eerste telefonisch contact: voorstellen om iets anders te zoeken of eisen van een borg;
- discriminatie tussen eerste telefonisch contact en afspraak: annuleren van de afspraak (omdat het goed zozegd al verhuurd is);
- afschrikken van de blinde/slechtziende persoon door het vermelden van extra kosten;
- eisen dat een derde als borg mee het huurcontract ondertekent.

3.3.2.4 Vermogen

Oorspronkelijk werden 31 gepaarde testen opgezet om te peilen naar discriminerende strategieën rond de discriminatiegrond vermogen. Hiervan resulteerden 27 daadwerkelijk in een bezoek door beide testers, 10 met het werkloosheidsprofiel en 17 met een profiel als administratief bediende.

Tijdens het telefonische contact wordt er al direct een selectie van kandidaten gemaakt op basis van de aard van het inkomen.

« L'agent m'a demandé par tél, quels sont mes ressources de revenu? Il m'a répondu qu'il travaille pour des propriétaires et que sans fiche de paie, il ne voudraient pas de me louer le bien. »

Dit duidt op discriminatie omdat er bij het eerste contact a priori geen selectie mag worden gemaakt op basis van de aard van het inkomen (niet-arbeidsinkomen).

Niet enkel de werkloze testers kregen dit te horen maar ook de administratieve bediende wordt van bij het eerste contact geconfronteerd met een beperking naar hoogte van het arbeidsinkomen

(dit kan als deel van de solvabiliteitscheck beschouwd worden): het (arbeids-)inkomen moet op een bepaald minimum liggen (ofwel moet een andere persoon borg staan) vooraleer men in aanmerking kan komen, niet enkel als kandidaat-huurder maar zelfs om een afspraak te krijgen om het goed te bezichtigen. Hieruit blijkt dus dat de verhuurder zijn criteria betreffende de aard en de hoogte van het inkomen heeft opgegeven en dat het vastgoedkantoor geïnteresseerde bellers die niet voldoen aan deze eisen al van bij het eerste telefonisch contact niet weerhoudt: deze personen krijgen geen kans om het pand te bezichtigen of om hun solvabiliteit (die niet enkel het arbeidsinkomen hoeft te bevatten) aan te tonen. Het is duidelijk dat personen met een inkomen onder een bepaalde grens of zonder recente loonfiches minder kans hebben om uitgenodigd te worden om de woning te bezoeken.

Er wordt bij deze groep dus niet op indirecte wijze gediscrimineerd via smoesjes zoals bij andere discriminatiegronden (zoals dat het pand al verhuurd is, of dat de verhuurder op zoek is naar oudere mensen, of het annuleren van een gemaakte afspraak) maar het gebeurt direct aan de telefoon door aan te geven dat een bepaalde soort van inkomen (= niet-arbeidsinkomen) of een bepaalde hoogte van arbeidsinkomen niet in aanmerking kan komen (om het pand te bezichtigen of als kandidaat-huurder). Het eerste is discriminatie naar de aard van het vermogen.

Qua stiptheid van de medewerker en duur van de rondleiding lijkt er geen verschil in behandeling tussen de controlegroep en de experimentele groep. Betreffende het aantal andere bezoekers dat aanwezig is, doen de resultaten vermoeden dat het meer kan voorkomen bij de kandidaat-huurders met een werkloosheidsuitkering dat er meer andere mensen aanwezig zijn. Het in groep bezichtigen van een woning signaleert op zich niet veel als alle kandidaten de woning in groep bezichtigen. Maar als de ene kandidaat wel (experimentele groep) en de andere niet (controlegroep) in groep wordt uitgenodigd zou het kunnen dat men in groep deze personen verzameld die minder kans maken en waar men minder tijd in wil in stoppen.

Op het gebied van het stellen van vragen door de vastgoedkantoormedewerker lijkt het dat werkloze kandidaat-huurders meer naar hun gezinssamenstelling worden gevraagd. Het kan zijn dat de vastgoedmakelaar via het aantal personen dat van de werkloosheidsuitkering moet kunnen leven een inschatting wil maken van het vermogen om te betalen van de kandidaat-huurder. Het aantal gezinsleden wordt daarbij misschien gezien als een mogelijke invloedfactor op het vermogen van de kandidaat-huurder om de huur te betalen.

Betreffende de documentatie die moet aangevoerd worden door de kandidaat-huurders zien we toch ook een paar opmerkelijke verschillen. De resultaten wijzen erop dat de experimentele groep loonfiches van meerdere maanden moest kunnen aantonen terwijl de controlegroep slechts om één maand werd gevraagd (het gaat hier dan om de administratieve bediendes want de werkloze kandidaat kan geen loonfiches aanbieden). Ook naar aanbevelingen van vorige verhuurders wordt meer gevraagd bij de experimentele groep dan bij de controlegroep.²⁴

Tijdens het bezoek kan er door de vastgoedmakelaar ook al impliciet (door zijn/haar houding) of expliciet op gewezen worden dat de kandidaat-huurder met een bepaald soort inkomen minder kans maakt om geselecteerd te worden (door de eigenaar, al dan niet in overleg met het vastgoedkantoor). Dit kan ontmoedigend werken en er misschien toe leiden dat deze persoon zich niet kandidaat stelt. De onderstaande citaten (opmerkingen door de enquêteurs) geven een goed beeld van op welke manier dit kan gebeuren. We willen hierbij opmerken dat het over citaten gaat die enkel bij de experimentele groep werden genoteerd terwijl hierover niets door de controlegroep werd neergeschreven.

« Il m'a dit que c'était dommage que je n'avais pas une bonne profession, parce qu'il avait la possibilité de me louer tout de suite. » (Werkloos profiel).

²⁴ Het vragen naar referenties wordt trouwens als overmatig beschouwd volgens Aanbeveling nr. 01/2009 van 18 maart 2009 van de Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer en het ontbreken ervan kan geen weigering van een huurovereenkomst rechtvaardigen.

« *Le collaborateur m'a semblé assez correct et m'a fait comprendre que ma situation était pas si sûre au vu de mes revenus!* » (Werkloos profiel).

“*De medewerker zei dat er nog kandidaten waren en vroeg of ik werk en of ik het wel ga kunnen betalen. Nadat hij hoorde dat ik werkloos was, was hij niet meer zo vriendelijk. Hij zei dat het belangrijk is dat ik niet van vreemde origine was.*” (Werkloos profiel).

« *L'ambiance était froide et ne menait pas à une quelconque possibilité de croire qu'on pourrait louer le studio.* » (Administratief bediende).

Ook het vragen van een bepaald bedrag als dossierkosten of reservatiekosten komt voor en de vraag om de nodige documenten binnen te bezorgen op het kantoor. Ook deze eisen kunnen ontmoedigend werken.

« *Un contrat de travail est un plus, 100 euro de constitution de dossier qui sont déduits si on signe le bail, ou rendu dans le cas contraire; voir perdu si on est repris et qu'on ne refuse le logement.* » (Administratief bediende).

“*Medewerker zei dat er al verschillende kandidaten waren maar dat er nog niets beslist was en indien ik een optie zou willen nemen dan zou ik eerst alle nodige documenten moeten binnen brengen en ook een som van 250 euro moeten geven om zo toch enkel ernstige kandidaten te hebben want tegenwoordig willen er wel meerdere mensen een optie nemen en dan laten ze dikwijls andere gaan en dan horen ze niets meer van deze kandidaat huurder. Deze som wordt dan ook verrekend met de waarborg of als het toch door omstandigheden niet door gaat dan wordt ze terug betaald want er wordt altijd overlegd met de eigenaar om zo de beste te nemen.*” (Administratief bediende).

“*De nodige documenten binnenbrengen op kantoor en dan zal er door de eigenaar een selectie gemaakt worden.*” (Werkloos profiel).

Bij kandidaat-huurders met lage inkomens kan dit als een test gebruikt worden om na te gaan of en hoe snel men dit bedrag kan leveren.

Als mogelijke selectiestrategieën werden de volgende geïdentificeerd:

- directe discriminatie aan de telefoon door het criterium dat men zonder loonfiches (= men heeft geen arbeidsinkomen) geen afspraak kan krijgen (een criterium opgelegd door de eigenaars van de panden);
- er worden ook minimumeisen gesteld aan de hoogte van het inkomen die eventueel kunnen gecompenseerd worden door het garant staan door een borg vooraleer men de kans krijgt de woning te bezoeken of solvabiliteit aan te tonen op andere manieren dan via arbeidsinkomen;
- rondleidingen met meerdere geïnteresseerden samen voor groepen die minder kans maken?;
- gebruiken van de gezinssamenstelling, hoger aantal maanden loonfiche of aanbeveling vorige verhuurders als extra factoren voor het inschatten van het vermogen om te betalen van een werkloze kandidaat-huurder of een kandidaat-huurder met een lager inkomen;
- houding en signalen van de vastgoedmakelaar naar een bepaalde soort kandidaten toe met de bedoeling deze te ontmoedigen of te testen op hun vermogen tot betalen;
- vragen om langs te komen op het kantoor met de nodige documenten;
- een bepaalde som gaande van 100 tot 250 euro vragen voor het reserveren van het goed, het opmaken van het dossier.

Deze bevindingen vertonen opvallende gelijkenissen met een Australisch onderzoek naar de praktijken gebruikt door vastgoedkantoren voor het inschatten van het risico dat kandidaat-huurders uitmaken (Short *et al.*, 2008). Hieruit blijkt dat het hebben van een laag inkomen de belangrijkste bepalende factor was bij de overwegingen van de vastgoedmakelaars in het toekennen van huur-

woningen. Bij het proces van de selectie van kandidaten vermeldden de vastgoedmakelaars ook dat zowel formele als informele strategieën werden gebruikt voor het schatten van zowel het financieel als het onderhouds-risico van de kandidaat-huurders. Andere factoren die volgens de vastgoedmakelaars konden duiden op een laag vermogen tot betalen of tot onderhoud van het gehuurde pand waren bijvoorbeeld werkloosheid, grote families en alleenstaande ouders, fysieke onbekwaamheid of ‘presentatie’. Onder de mogelijkheden om de kans tot het bekomen van een huurwoning te vergroten vermelden de auteurs bijvoorbeeld als de kandidaat-huurder voldoende sociale ondersteuning en een financiële borg kan aantonen, of als de lage-inkomens kandidaat-huurders instemmen met striktere voorwaarden (tot inspectie van de woning of herziening van het contract). Verder kan het helpen als de kandidaat-huurder kan aantonen en documenteren dat hij voldoende persoonlijke en materiële middelen heeft om de verhuur ‘aan te kunnen’.

3.4 Vastgoedkantoren: bereidheid tot discriminatie

In het laatste luik worden de reacties van vastgoedkantoren onderzocht op de vraag van verhuurders om aan bepaalde groepen niet te verhuren. In dit laatste deel worden de raciale grond (uitgedrukt door de vraag om niet aan vreemdelingen te verhuren) en aard van vermogen (uitgedrukt door de vraag om niet aan werklozen te verhuren) onderzocht. Bij de categorie ‘aard van vermogen’ wordt er door de kandidaat-verhuurder niets vermeld over de gewenste huurprijs of de gewenste hoogte van het inkomen dus het gaat louter over de aard en niet de hoogte van het vermogen.

3.4.1 Onderzoekopzet vastgoedmakelaars via telefoon

In het laatste onderdeel onderzoeken we hoe vastgoedkantoren reageren op de vraag om te discrimineren, met andere woorden we gaan na wat de bereidheid tot discriminatie van de vastgoedkantoren is. Hiervoor werden 600 vastgoedkantoren opgebeld, gelijk verdeeld over de drie regio’s en over twee door een eigenaar ongewenste profielen. Het scenario is dat van een persoon die voor zijn werk naar het buitenland zal verhuizen en het vastgoedkantoor opbelt met de vraag of zij voor hem zijn woning zouden kunnen verhuren en hoe dit bij hen in zijn werk gaat. Daarna stelt de eigenaar de vraag of het mogelijk is om een bepaalde groep kandidaat-huurders te weren. In de helft van de gevallen gaat het hier over ‘werklozen’ en in de andere helft over ‘vreemdelingen’. Na het gesprek noteert de eigenaar-enquêteur het resultaat in het enquêteformulier.

De vastgoedkantoren werden opgebeld door een fictieve potentiële klant (zie script in bijlage 4) met de melding dat de eigen woning te huur zal worden gesteld omwille van een verhuis naar het buitenland en werd beleefd gepolst of het mogelijk was om niet aan een bepaalde groep te verhuren (100 per discriminatiegrond per regio).

3.4.2 Resultaten vastgoedmakelaars via telefoon

Tabel 3.34 presenteert de antwoorden van vastgoedkantoren per te mijden groep kandidaat-huurders. Betreffende het mijden van vreemdelingen zien we dat 42% hierop direct wil ingaan. Het direct verwerpen van deze vraag (‘nee’) gebeurt in slechts 14% van de gevallen. Samen met het antwoord ‘nee, de keuze is aan de verhuurder’ (34%) zijn er dus minder dan de helft (48%) van de vastgoedkantoren die niet bereid zijn deze groep te mijden. Bij de groep van werkloze kandidaat-huurders is 61% van de vastgoedkantoren bereid om deze groep te mijden. Minder dan 1 op 3 (31,6%) zegt hierop ‘nee’ (7,3%) of ‘nee, de keuze ligt bij de verhuurder’ (24,3%).

Tabel 3.34 Bereidheid tot het mijden van bepaalde types kandidaat-huurders

Is het mogelijk ... te mijden?	Vreemdelingen in % (N=300)	Werklozen in % (N=300)
Ja	42,3	61,3
Nee	14,0	7,3
Nee, de keuze is aan de verhuurder (lijst)	34,0	24,3
Dit moet met leidinggevende besproken worden	1,0	0
Dit wordt niet over de telefoon besproken	2,7	1,7
De vraag wordt ontweken	1,7	0,3
De procedure wordt toegelicht (bv. loonfiches, informeren bij vorige verhuurder, ...)	1,0	2,7
De procedure wordt toegelicht inclusief voorselectie door vastgoedkantoor o.b.v. solvabiliteit	0,7	1,3
Andere	2,7	1,0

In tabel 3.35 worden de percentages die wel en niet bereid zijn om bepaalde groepen te mijden per regio gepresenteerd. We zien dat er in Vlaanderen en Wallonië net geen 40% akkoord gaat om te discrimineren tegenover vreemdelingen terwijl dit 50% is in Brussel. Hoewel het verschil tussen Brussel en Vlaanderen wel licht significant is, moeten we voorzichtig zijn om over grote regionale verschillen te spreken.

Tabel 3.35 Bereidheid tot het mijden van bepaalde types kandidaat-huurders per regio

	Vlaanderen (1)	Wallonië (2)	BHG (3)
<i>Mogelijk om vreemdelingen te mijden?</i>	N=100	N=100	N=100
Ja	38 ³	39	50 ¹
Nee	17	11	14
Nee, keuze is aan de verhuurder (lijst)	36 ³	41 ³	25 ^{1,2}
<i>Mogelijk om werklozen te mijden?</i>	N=100	N=100	N=100
Ja	54 ³	62	68 ¹
Nee	10	7	5
Nee, keuze is aan de verhuurder (lijst)	36 ^{2,3}	24 ^{1,3}	13 ^{1,2}

* Chi-square test: 1,2,3: significant verschil tussen groepen; 1,2,3: p<0,10, 1,2,3 p<0,05, 1,2,3 p<0,01.

Net zoals op nationaal vlak, blijkt in elk van de drie regio's de bereidheid om de groep te mijden groter te zijn voor werklozen dan voor vreemdelingen. Het wordt verschillende keren opgemerkt door de vastgoedkantoren dat de solvabiliteit het voornaamste selectiecriteria is. Zolang niet de aard van het inkomen maar het vermogen om de huur te betalen wordt beschouwd, is dit ook een wettelijk toegelaten criterium. We zien het hoogste percentage bereidheid om werklozen te mijden in Brussel (68%) en dit is wel statistisch significant verschillend van het cijfer in Vlaanderen (54%) maar niet van dat in Wallonië (62%).

Uit de manier waarop wordt gereageerd (het mag niet op papier gezet worden, officieel is het niet toegelaten maar officieus ..., het ligt moeilijk hierop aan de telefoon te antwoorden, etc.), is het duidelijk dat de vastgoedkantoren beseffen dat discrimineren op basis van afkomst wettelijk verboden en strafbaar is, maar desondanks lijken sommige kantoren toch bereid eraan mee te werken.

Sommigen maken wel melding van het feit dat dit discriminatie en strafbaar is, tegen de eigenaar-enquêteur (we mogen niet discrimineren, we kijken enkel naar de solvabiliteit, we mogen geen

vreemden weigeren want ze kunnen klacht neerleggen, ...) en vermelden dat de uiteindelijke keuze altijd bij de eigenaar ligt.

Andere vastgoedkantoren blijken bereid om de weigering van bepaalde groepen, zoals we voorheen al zagen, al van bij het eerste telefonische of e-mail contact met de kandidaat-huurder door te voeren (vanaf het eerste telefoontje wordt met de wensen van de eigenaar rekening gehouden, vreemdelingen kunnen herkend worden aan de naam in het e-mailadres of het accent aan de telefoon, ...).

Soms wordt er wel een bezoek afgesproken maar staat het vooraf al vast dat deze persoon niet in aanmerking zal komen voor het goed. De vastgoedmakelaars zeiden dat ze verplicht waren iedereen een bezoek te laten afleggen omdat ze anders voor discriminatie vervolgd konden worden. Maar ze gaven wel het bestaan van 'sluipweggetjes' aan o.a. dat ze wel bereid zijn om deze personen niet op de lijst met mogelijke kandidaat-huurders voor de eigenaar te plaatsen of achteraf te zeggen dat er een betere kandidaat was of dat er iemand uit de familie het goed wilde huren.

Onder valse voorwendsels mensen uitsluiten of op stand-by zetten zoals we in bovenstaand deel gezien hebben, wordt ook bevestigd (bv. er zit al een optie op).

Ontmoedigingsstrategieën werden ook geïdentificeerd (bv. zoals ook in deel 3.3.2 werd gevonden): het vragen om langs het bureau te komen, extra documentatie vragen, de huurvoorwaarden strenger maken zoals een hogere huurwaarborg, een hoger aantal maanden loonfiches verlangen, documentatie rond samenstelling van gezin, een document dat op de gemeente moet afgehaald worden, of een bewijs van goed gedrag en zeden²⁵ vragen, etc. worden aangegeven als ontmoedigingsstrategieën.

Toch zijn er ook een deel vastgoedkantoren die vermelden dat ze niet op basis van afkomst of nationaliteit of huidskleur mogen of willen discrimineren maar dat voor hen het grootste criterium solvabiliteit is, zoals wettelijk toegelaten.

Op de vraag naar de mogelijkheid om niet te verhuren aan werklozen kwamen er nog sterkere reacties die in ieder geval deze groep mensen uitsluit: er wordt niet verhuurd aan mensen met een bepaald soort inkomen (OCMW, leefloongerechtigden, ziekenkas) of men moet een vaste job hebben. Dit is een selectie die gebeurt naar de aard van het inkomen en valt dus onder discriminatie.

Het opvragen van loonfiches van de laatste drie of zes maanden wordt veel vermeld, al dan niet gepaard gaande met het arbeidscontract of belastingbrieven. Op de loonfiches wordt ook de anciënniteit gecheckt en als dit te kort is belt het vastgoedkantoor eventueel de werkgever op om meer informatie over een werknemer te vragen.²⁶

De regel van inkomen moet minimum driemaal de huurprijs zijn, wordt nogal gehandhaafd, en ook het beginnen met kortere termijn huurcontracten. Er wordt wel gewezen op de mogelijkheid er een borg bij te betrekken die mee het huurcontract ondertekent.

Sommige vastgoedkantoren zullen met werkloze personen zelfs geen afspraak maken om het pand te bezichtigen, zonder hun solvabiliteit te checken.

Als er wel een afspraak plaats heeft, wordt de werkloze kandidaat-huurder bij het invullen van het informatiedocument erop opmerkzaam gemaakt dat zijn kandidatuur twijfelachtig is of dat een eigenaar een huurder wenst die werkt.

Maar ook de groep werkloze kandidaat-huurders wordt af en toe verdedigd en er wordt gewezen op het feit dat dit discriminatie is. Sommige vastgoedmakelaars vermelden zelfs dat sommige werkloze huurders betere of meer tijdige betalings zijn dan niet-werkloze huurders.

25 Het verwerken van gerechtelijke gegevens (zoals een getuigschrift van goed zedelijk gedrag of uittreksel uit het strafregister) is geen toegelaten praktijk voor verhuurders daar dit een gerechtelijk gegeven is waarvan de verwerking in principe verboden is (Aanbeveling 01/2009-CBPL).

26 Van deze praktijken zijn bijvoorbeeld het opvragen van belastingbrieven niet gerechtvaardigd (met uitzonderingen bv. als dit het enige document is voor de kandidaat om zijn solvabiliteit aan te tonen). Ook het bellen van de werkgever is niet zomaar toegelaten (deze gegevens mogen zelfs onzichtbaar gemaakt worden op de gevraagde loonfiches) tenzij er een vermoeden bestaat dat de loonfiches niet echt zijn (Aanbeveling 01/2009-CBPL).

In dit deel hebben we voor een deel bevestiging gevonden van wat werd gerapporteerd in deel 3.3.2. Ten eerste is de discriminatie die gevonden wordt via het eerste telefonische of e-mail-contact een onderschatting van de werkelijke discriminatie gedurende het hele proces. Voor zowel ‘vreemden’ als ‘werklozen’ kan het al in deze eerste stap voorkomen (zowel bij de privéverhuurders als hier ook bij de vastgoedkantoren), maar door de vastgoedkantoren die op de hoogte zijn van de discriminatiewetgeving wordt er meestal wel een afspraak gemaakt om het goed te bezichtigen. De discriminatie gebeurt vooral later in het proces. Dit kan gebeuren door de kandidaat-huurder te ontmoedigen zodat hij zich zelf terugtrekt, te liegen over het feit dat een pand al een optie heeft of verhuurd is, of door de kandidatuur niet door te geven aan de eigenaar via de lijst van mogelijke kandidaten die hij van het vastgoedkantoor ontvangt.

Hieraan zien we dus dat, hoewel de discriminatiewet gekend is bij de vastgoedkantoren, ze toegeven hier een uitweg op te vinden via bepaalde strategieën resulterend in 42% van de vastgoedkantoren die bereid zijn te discrimineren tegenover vreemdelingen. Dit loopt op tot zelfs 61% vastgoedkantoren die bereid zijn werklozen te mijden.

4 | Besluit/discussie

Hoewel het in België strafbaar is, heeft dit onderzoek op de private huurwoningmarkt uitgewezen dat discriminatie bestaat bij zowel privéverhuurders als commerciële verhuurders. Zoals in de meeste landen waar gelijkaardig onderzoek wordt gevoerd, werd gebruik gemaakt van veldtesten waar fictieve kandidaat-huurders een afspraak proberen te maken voor een woningbezichtiging. Dit gebeurde op meerdere manieren. Bij de privéverhuurders voerden we zowel telefonisch als via mail veldtesten uit terwijl het onderzoek bij de vastgoedmakelaars bestond uit een telefonisch contact gevolgd door een woningbezichtiging. Bij de vastgoedmakelaars werd de bereidheid tot het mijden van bepaalde groepen kandidaat-huurders onderzocht via een analyse van hun antwoorden op de (telefonische) vraag van een fictieve eigenaar die een goed te huur wil aanbieden via het gecontacteerde kantoor en polst naar de bereidheid tot het mijden van bepaalde groepen kandidaat-huurders. Het deel van het onderzoek dat werd gevoerd bij de privéverhuurders is zuiver kwantitatief van aard terwijl het deel dat werd gevoerd bij de vastgoedkantoren een eerder kwalitatieve inslag had met de bedoeling om strategieën te identificeren die gebruikt worden om bepaalde groepen kandidaat-huurders te mijden.

De vier discriminatiegronden die onderzocht werden zijn de volgende: (1) raciale grond (Turks of Marokkaanse afkomst), (2) alleenstaande moeder (gecombineerde discriminatiegrond vermogen en geslacht), (3) blinde of slechtziende persoon (handicap) en (4) laag vermogen. Bij de laatste discriminatiegrond willen we de aandacht erop vestigen dat we niet altijd over discriminatie tegenover iemand met een laag vermogen kunnen spreken in geval van verschillende behandeling ten opzichte van de controlepersoon, die verschilt op twee vlakken, namelijk zowel wat de hoogte van het inkomen als de aard van het inkomen betreft. Zekerheid bieden aan de verhuurder dat de huur zal betaald worden kan namelijk aanzien worden als een legitiem doel ter rechtvaardiging van een verschil in behandeling. Elke situatie zou dus individueel onderzocht moeten worden of het de (onvoldoende) hoogte van het inkomen betreft of de aard van het inkomen. Bij het eerste gaat het over selectie of nadelige behandeling; bij het tweede spreken we over discriminatie.

4.1 De discriminatiegraad: verschillende kans op het krijgen van een afspraak

We vinden uiteenlopende resultaten voor de vier onderzochte discriminatiegronden. Betreffende de kans op het maken van een afspraak via de telefoon vonden we geen significante algemene discriminatiegraad naar aanleiding van raciale grond of handicap maar wel 6% tegenover alleenstaande moeders. Van de groep gekenmerkt door een niet-arbeidsinkomen werd 12% nadelig behandeld. Voor mannen van Turkse of Marokkaanse afkomst lag de discriminatiegraad op 14% en voor vrouwen uit deze groep werd geen discriminatie ontdekt. Van de vrouwen uit de groep gekenmerkt door een niet-arbeidsinkomen werd 17% nadelig behandeld, terwijl de mannen uit deze groep niet nadelig werden behandeld.

Bij de (mannelijke) kandidaten die via e-mail een afspraak probeerden vast te leggen vonden we voor elke onderzochte discriminatiegrond significante discriminatiegraden. De discriminatiegraad gaat van 6% bij alleenstaande moeders, 7% bij de kandidaat-huurders met een handicap tot 13% bij de Turkse of Marokkaanse kandidaat-huurders. Ook was er 14% nadelige behandeling bij de kandidaat-huurders gekenmerkt door een niet-arbeidsinkomen.

De grote graad van nadelige behandeling bij de kandidaat-huurders met een niet-arbeidsinkomen en het feit dat voor huurwoningen onder een bepaald bedrag een veel snellere reactie vereist is, duidt ook op een aanbodtekort (binnen het segment lage-kost private of sociale huurwoningen). Een aanbodtekort, waar er dus relatief veel geïnteresseerde kandidaat-huurders zijn en de verhuurder meer keuzemogelijkheden heeft, creëert namelijk meer ruimte voor discriminerende keuzes.

4.2 Discriminatiegraad afhankelijk van de dataverzamelmethode: telefoon versus e-mail

De resultaten duiden erop dat er een verschil in discriminatiegraad kan worden gemeten al naar gelang de methode die gebruikt werd om de dataverzameling uit te voeren. De discriminatiecijfers zijn aanzienlijk lager voor de telefonische benadering voor mannen met een handicap of met een niet-arbeidsinkomen. Zij ondervonden geen discriminatie via de telefonische benadering maar wel via de e-mailbenadering. Mogelijks valt het discrimineren moeilijker als men de persoon aan de lijn heeft dan als men gewoon een mailtje kan negeren.

4.3 Discriminatiegraad afhankelijk van geslacht: mannelijke versus vrouwelijke kandidaat-huurders

Bij de telefonische benadering, die uitgevoerd was door ongeveer de helft vrouwelijke en de helft mannelijke kandidaat-huurders, vonden we grote verschillen naar geslacht. Waar we algemeen geen discriminatie vonden in het krijgen van een afspraak naar raciale grond, zien we dat dit inderdaad niet zo is voor de vrouwelijke helft van de kandidaat-huurders maar dat er wel een discriminatiegraad van 14% bestaat bij de mannelijke kandidaat-huurders van Turkse of Marokkaanse afkomst. Bij de nadelige behandeling op basis van vermogen vinden we het omgekeerde: ze lijkt niet te bestaan voor de mannelijke kandidaat-huurders en zeer hoog te zijn voor de vrouwelijke kandidaat-huurders, namelijk 17%. Dat hier mannen een voordeel lijken te hebben ten opzichte van vrouwen zou kunnen te wijten zijn aan de verschillende kans die men toeschrijft aan mannen en vrouwen om uit de situatie van laag vermogen te geraken.

4.4 Regionale verschillen?

Uit de bivariate analyse wordt het bestaan van regionale verschillen gesuggereerd voor bepaalde discriminatiegronden maar deze zijn verschillend afhankelijk van de gebruikte dataverzamelmethode. Bovendien worden ze niet bevestigd door de resultaten uit de multivariate analyse.

De multivariate analyses duiden op een paar uitzonderingen na nergens op significante verschillen tussen de regio's noch op discriminatiegraden die significant verschillend zijn van nul. Bij het gebruik van de telefonische benadering vinden we geen noemenswaardige regionale verschillen. Bij het gebruik van de e-mailbenadering vinden we wel een grotere discriminatie in Vlaanderen tegenover Brussel (maar niet tegenover Wallonië) voor de raciale grond. We vinden ook een lager cijfer in Vlaanderen dan in Wallonië (maar niet tegenover Brussel) inzake verschillende behandeling naar vermogen. Het is dus moeilijk hier eenduidige conclusies uit te trekken.

4.5 Verschillen binnen discriminatiegrond?

Net zoals de resultaten details kunnen verbergen naar geslacht kan dit ook het geval zijn voor specifieke groepen binnen een bepaalde discriminatiegrond. We vonden bijvoorbeeld een groot verschil in het gedrag van verhuurders tegenover leefloongerechtigde en arbeidsongeschikte kandidaat-huurders (e-mailbenadering), beide binnen de discriminatiegrond 'vermogen'. Dus daarom moeten we er bijvoorbeeld ook opmerkzaam op zijn dat de resultaten voor de discriminatiegrond 'handicap'

specifiek betrekking hebben op blinde of slechtzienende personen maar daarom niet op personen met een andere handicap. Voor de raciale grond gingen we ook uit van een persoon die het Nederlands of Frans perfect beheerst maar de cijfers kunnen anders liggen voor personen met een accent of die heel gebrekkig Nederlands of Frans spreken.

4.6 Berekening discriminatiegraad: bivariaat versus multivariaat

Binnen de telefonische benadering liggen de bivariaat en multivariaat berekende discriminatiegraden dicht bij elkaar. Echter wanneer we naar de e-mailbenadering kijken, is dit minder het geval. De discriminatiegraden die op bivariante manier berekend zijn liggen vaak hoger dan deze berekend via de multivariate wijze. Men moet hier dus opmerkzaam voor zijn: bij gebruik van de e-mailbenadering of het willekeurig toewijzen van profielen aan een verhuurder, kunnen de bivariante discriminatiegraden verschillen naar regio, huurprijs of aantal kamers bevatten. Hiervoor wordt gecorrigeerd door het gebruik van de multivariate methode waarbij wordt gecontroleerd voor andere elementen die een rol kunnen spelen in het verklaren van het gedrag van de verhuurder (zoals de regio waarin de huurwoning gelegen is, de huurprijs en het aantal kamers).

Wanneer de multivariate benadering wordt uitgebreid met interactievariabelen die toelaten dat er verschillen in de discriminatiegraad bestaan - zoals gesuggereerd door de bivariante resultaten - naar regio worden deze verschillen niet bevestigd. Vaak bleek het toevoegen van interactietermen te leiden tot niet-significante discriminatiegraden. Dit kan te wijten zijn aan een te laag aantal observaties per subgroep (hier regio) of aan ontbrekende variabelen die gecorreleerd zijn zowel met het gedrag van de verhuurder als met de regio-variabelen. Dit laatste kan leiden tot onder- of overschattingen van het regionale effect. Om werkelijk op regionaal vlak uitspraken te kunnen doen, is een hoger aantal observaties vereist.

4.7 Selectiestrategieën van vastgoedmakelaars

Zoals het onderzoek bij de vastgoedmakelaars uitwees zijn er bepaalde praktijken die erop duiden dat het krijgen van een afspraak geen garantie is op bezichtiging van de woning of het kans maken om op de lijst te komen die voorgelegd wordt aan de eigenaars of hieruit geselecteerd te worden. Gemaakte afspraken kunnen namelijk afgebeeld worden of het kan om een nepbezoek gaan. Tijdens het bezoek kunnen bepaalde kandidaten ontmoedigd worden zodat deze zelf beslissen zich niet kandidaat te stellen of hun kandidatuur kan niet weerhouden worden voor de uiteindelijke selectie door de eigenaar. Dat deze strategieën in gebruik zijn, wordt bevestigd door beide methoden die toegepast werden bij het onderzoek bij de vastgoedmakelaars. We vinden dus bij de vastgoedmakelaars een zeer hoge bereidheid tot het mijden van bepaalde kandidaat-huurders, zowel op basis van raciale grond (42% van de vastgoedmakelaars stemt hiermee in) als op basis van vermogen (61%), zelfs al is het voor hen duidelijk dat dit strafbaar is en aanleiding kan geven tot een boete.

4.8 Bedenkingen

4.8.1 Vergelijkingen van discriminatiegraden

Het valt dus op dat er verschillende resultaten worden gevonden afhankelijk van de gebruikte dataverzamelings- en analysemethode, per geslacht en per subgroep binnen een discriminatiegrond. Dit betekent ook dat het niet zo eenvoudig is om de resultaten van het voorgestelde onderzoek te vergelijken met ander onderzoek voor België of andere landen. Bij elke vergelijking moet men dus steeds met de meestal niet helemaal gelijke omstandigheden (gebruikte methodes, kenmerken van de huisvestingsmarkt op het moment van het onderzoek, geslacht van de kandidaat-huurders, type

verhuurder) rekening houden. Ook als men vergelijkingen in de tijd wil maken, zullen de condities sterk bewaakt moeten worden.

4.8.2 Gecombineerde (discriminatie)gronden

Specifiek betreffende de gecombineerde discriminatiegrond ‘vermogen + geslacht’ die werd geoperationaliseerd als een alleenstaande moeder, is het moeilijk de gevonden discriminatie toe te schrijven aan ofwel geslacht, of vermogen of gezinssituatie. Omdat de controlegroep uit mannen bestond, kunnen we dus geen uitspraken doen naar het effect van het hebben van een kindje omdat het totale gevonden effect zou kunnen veroorzaakt zijn door discriminatie naar geslacht. Om werkelijk het effect van het hebben van een kindje te testen moet de discriminatiegrond beter afgezonderd worden bijvoorbeeld door de controlegroep uit vrouwen zonder kindje te laten bestaan.

Hierbij aansluitend willen we ook opmerken dat voor de discriminatiegrond ‘aard van vermogen’ een deel van de gevonden discriminatiegraad werkelijk over de aard van het vermogen zal gaan en een deel aan selectie op basis van solvabiliteit. Om helemaal juiste uitspraken te kunnen doen over discriminatie naar de aard van het vermogen zou de controlegroep over dezelfde hoogte van inkomen moeten beschikken als de testgroep maar verkregen via arbeid. En daarbij zouden zowel de aard als de hoogte van het inkomen met zekerheid moeten kenbaar gemaakt worden aan de verhuurder. Omdat een telefoongesprek zich daar niet meteen toe leent (hier is men afhankelijk van of de verhuurder naar de hoogte van het inkomen vraagt) zou de e-mailbenadering meer aangewezen zijn omdat men daar wel in het bericht zowel de hoogte als de aard van het inkomen kan meedelen.

4.8.3 Ontbrekende observaties of variabelen

Hoewel de bivariate resultaten het bestaan van bepaalde verschillen kunnen suggereren, worden deze niet altijd bevestigd in een multivariate analyse. Er moet dus voorzichtig omgesprongen worden met het linken van (de hoogte van) discriminatie aan bepaalde factoren zoals regio. Er moet rekening gehouden worden met het eventueel bestaan van andere, hiermee verbonden, factoren die discriminatie kunnen beïnvloeden. Bijvoorbeeld in Brussel zijn de huurwoningen gemiddeld duurder dan in de andere regio's en als voor duurdere woningen meer gediscrimineerd wordt dan voor goedkopere kan dit te zien zijn als een hogere discriminatiegraad in Brussel. Wanneer dan met het prijsverschil rekening gehouden wordt (zoals in de multivariate analyse gebeurt door het toevoegen van de huurprijsvariabele) vinden we geen verschillen naar regio meer. Het kan hier dan gaan zowel over de kenmerken van de huurmarkt, als over kenmerken van de huurders of kenmerken van de verhuurders. Er moet dus rekening gehouden worden met het bestaan van andere factoren die discriminatie beïnvloeden en gecorreleerd zijn met (één of meer van) de verklarende variabelen. Deze variabelen zijn echter niet altijd gekend, niet observeerbaar of niet beschikbaar (in de dataset). Het effect van deze ontbrekende variabelen zal dan opgevangen worden door het over- of onderschatten van de waarde van de coëfficiënten (in ons geval bijvoorbeeld de discriminatiegraden). Bij dit onderzoek hadden we niet de beschikking over andere variabelen dan de gebruikte maar bij toekomstig onderzoek kan hier wel rekening mee gehouden worden.

4.8.4 Individuele versus marktdiscriminatie

De discriminatie die we in deze studie hebben gevonden is individuele discriminatie. We kunnen dus geen uitspraken doen over het eventueel bestaan van marktdiscriminatie, namelijk naar onverklaarbare verschillen in effectief betaalde huurprijzen, huurwaarborgen of andere huurvoorwaarden.

4.8.5 Statistische versus smaakgebaseerde discriminatie

Met deze studie hebben we niet de statistische discriminatie kunnen uitsluiten omdat we geen testen hebben uitgevoerd naar het bestaan van verschillen tussen groepen die al dan niet informatie hebben vrijgegeven rond bijvoorbeeld de hoogte van het inkomen of andere socio-economische karakteristieken die relevant zouden kunnen zijn in de keuze van de verhuurder om een geschikte huurder te vinden. Een deel van de gevonden discriminatie bij onder andere de raciale grond is dus waarschijnlijk statistische discriminatie (de groep wordt gemiddeld gezien als een groep met een lager vermogen tot betaling). De discriminatiegraad die gevonden werd is dus een bovengrens voor smaakgebaseerde discriminatie.

4.8.6 Aanpak discriminatie?

De detectie van het bestaan van discriminatie is slechts één stap in het bestrijden van discriminatie. Maar de uitschakeling van discriminatie is een andere. Het blijkt niet voldoende te zijn om dit strafbaar te maken en er sensibilisatiecampagnes rond te organiseren. Zelfs al is men op de hoogte van het verbod en de strafbaarheid, dan worden er nog manieren gevonden om de wet te omzeilen. We kunnen met onze studie niet uitsluiten dat discriminatie in de huisvestingsmarkt niet verminderd is door het invoeren van de Antidiscriminatiewet. Er is namelijk geen gelijkaardig onderzoek van voor het bestaan van de wet voorhanden waarmee de huidige resultaten kunnen vergeleken worden. Maar alleszins is er nog een andere aanpak vereist om discriminatie op de huurmarkt helemaal uit te schakelen

- BIJLAGEN -

bijlage 1 Telefoonscripts

b1.1 Scenario 'controlegroep'

Goeiemorgen, -middag, avond. U spreekt met (*indien mannelijke interviewer*) **Dirk De Roover**, (*indien vrouwelijke interviewer*) **Veerle De Roover** (50/50). Ik ben op zoek naar een appartement (of woning) en zag de advertentie staan van het pand dat te huur staat in xxxxxx (= *vermeld de gemeente waar het pand gelegen is*). Ik zou de woning alleen huren. Ik had graag een afspraak gemaakt om het (deze woning) eens te bezichtigen. Is dat mogelijk?

- In geval gevraagd wordt naar uw **beroep**, kies dan uit: ambtenaar bij de federale overheid of ambtenaar bij de Vlaamse overheid (*formuleer dit algemeen, zodat de verhuurder geen bijkomende vragen zal stellen*). *Indien er toch een bijkomende vraag komt, specificeer dan een overheidsdienst: ambtenaar bij de federale overheidsdienst 'Sociale zaken', ambtenaar bij de Vlaamse overheid, departement 'Leefmilieu'*. *Niet uitweiden*.
- In geval gevraagd wordt naar uw **type arbeidscontract**? U hebt een vast contract van onbepaalde duur.
- In geval gevraagd wordt naar uw **inkomen**, vermeld dan netto 1 550 euro. *Dit is ongeveer het mediaan netto-inkomen in Vlaanderen voor werknemers*.
- In geval gevraagd wordt naar uw **gezinssamenstelling**, u hebt geen kind(eren) en geen partner. Vermeld ook dat u de woning alleen zal huren.
- In geval gevraagd wordt naar uw **leeftijd**, u bent 32 jaar.
- In geval gevraagd wordt naar de **reden van verhuis**, het is **gedaan** met mijn **relatie**.
- *Flexibele instelling*: alle mogelijke tijdstippen om te bezichtigen passen u, u maakt er geen probleem van als de woning pas na enkele maanden (of meteen) vrijkomt, u bent ook bereid de gevraagde huurwaarborg te betalen indien hiernaar gevraagd wordt, u neemt geen huisdieren mee, etc.
- *Vermijd een lange conversatie*.
- *Beëindig het gesprek op een vriendelijke manier*.

Enkel vragen wanneer een afspraak werd gemaakt én [Indien geen GSM nummer opgebeld werd]: 'Zou ik eventueel uw GSM nummer mogen zodat ik u kan verwittigen, mocht er eventueel toch nog iets tussenkomen?' *Is nodig om een sms of mail te sturen met de melding dat de afspraak niet zal kunnen doorgaan*.

b1.2 Scenario 'raciale discriminatiegrond'

Goeiemorgen, -middag, avond. U spreekt met (*indien mannelijke interviewer*) **Rachid El Hannouti** (= Marokkaanse naam) **OF** **Fatih Oztürk** (= Turkse naam) (*indien vrouwelijke interviewer*) **Malika Bellaoui** (= Marokkaanse naam) **OF** **Fatma Koçak** (= Turkse naam). Ik ben op zoek naar een appartement (of woning) en zag de advertentie staan van het pand dat te huur staat in xxxxxx (= *vermeld de gemeente waar het pand gelegen is*). Ik had graag een afspraak gemaakt om het (deze woning) eens te bezichtigen. Is dat mogelijk? Ik zou de woning alleen huren.



- In geval gevraagd wordt naar **afkomst**, Ik ben in België geboren maar mijn ouders zijn afkomstig uit Turkije (= indien Fatih of Fatma), Marokko (= indien Rachid of Malika).
- In geval gevraagd wordt naar uw **beroep**, kies dan uit: ambtenaar bij de federale overheid of ambtenaar bij de Vlaamse overheid (*formuleer dit algemeen, zodat de verhuurder geen bijkomende vragen zal stellen*). *Indien er toch een bijkomende vraag komt, specificeer dan een overheidsdienst*: ambtenaar bij de federale overheidsdienst 'Personeel', ambtenaar bij de Vlaamse overheid, departement 'Onderwijs'. *Niet uitweiden*.
- In geval gevraagd wordt naar uw **type arbeidscontract**? U hebt een vast contract van onbepaalde duur.
- In geval gevraagd wordt naar uw **inkomen**, vermeld dan netto 1 550 euro. *Dit is ongeveer het mediaan netto-inkomen in Vlaanderen voor werknemers*.
- In geval gevraagd wordt naar het betalen van **voorgaande huurprijzen** In het verleden betaalde ik een gelijkaardige huurprijs voor mijn appartement (of woning).
- In geval gevraagd wordt naar uw **gezinsamenstelling**, u hebt geen kind(eren) en geen partner.
- In geval gevraagd wordt naar uw **leeftijd**, u bent 32 jaar.
- In geval gevraagd wordt naar de **reden van verhuis**, het is **gedaan** met mijn **relatie**.
- In geval gevraagd wordt naar **hoelang** u in het verleden **huurde**, vermeld een **langere periode**, minstens 3 jaar.
- *Flexibele instelling*: alle mogelijke tijdstippen om te bezichtigen passen u, u maakt er geen probleem van als de woning pas na enkele maanden (of meteen) vrijkomt, u bent ook bereid de gevraagde huurwaarborg te betalen indien hiernaar gevraagd wordt, u neemt geen huisdieren mee, etc.
- *Vermijd een lange conversatie*.
- *Beëindig het gesprek op een vriendelijke manier*.

Enkel vragen wanneer een afspraak werd gemaakt én [Indien geen GSM nummer opgebeld werd]: 'Zou ik eventueel uw GSM nummer mogen zodat ik u kan verwittigen, mocht er eventueel toch nog iets tussenkomen?' *Is nodig om een sms of mail te sturen met de melding dat de afspraak niet zal kunnen doorgaan*.

b1.3 Scenario discriminatiegrond 'vermogen'

Goeiemorgen, -middag, avond. U spreekt met (*indien mannelijke interviewer*) **Mark Op de Beeck** (*indien vrouwelijke interviewer*) **Karen Op de Beeck**. Ik ben op zoek naar een appartement (of woning) en zag de advertentie staan van het pand dat te huur staat in xxxxxx (= *vermeld de gemeente waar het pand gelegen is*). Het klopt toch dat de huurprijs xxx euro (= *vermeld de huurprijs*) bedraagt?



- **INDIEN LEEFLOON:** Ok perfect, ik zou de woning alleen huren; de huurprijs vormt voor mij geen probleem, ik trek een leefloon van het OCMW.²⁷ Ik had graag een afspraak gemaakt om het (deze woning) eens te bezichtigen. Is dat mogelijk?
- **INDIEN ARBEIDSONGESCHIKT:** Ok perfect, ik zou de woning alleen huren; de huurprijs vormt voor mij geen probleem, ik heb een uitkering voor arbeidsongeschiktheid.²⁸ Ik had graag een afspraak gemaakt om het (deze woning) eens te bezichtigen. Is dat mogelijk?
- In geval gevraagd wordt naar uw **inkomen**. Het leefloon bedraagt 800 euro en de uitkering voor arbeidsongeschiktheid 1.200 euro.
- In geval gevraagd wordt naar het betalen van **voorgaande huurprijzen** In het verleden betaalde ik een gelijkaardige huurprijs voor mijn appartement (of woning).
- In geval gevraagd wordt naar uw **gezinssamenstelling**, u hebt geen kind(eren) en geen partner.
- In geval gevraagd wordt naar uw **leeftijd**, u bent 32 jaar.
- In geval gevraagd wordt naar de **reden van verhuis**, het is **gedaan** met mijn **relatie**.
- In geval gevraagd wordt naar **hoelang** u in het verleden **huurde**, vermeld een **langere periode**, minstens 3 jaar
- In geval gevraagd wordt naar uw **beroepsstatus**, u zoekt werk (in geval van leefloon).
- In geval gevraagd wordt naar **reden van arbeidsongeschiktheid**, u hebt **rugklachten**.
- *Flexibele instelling:* alle mogelijke tijdstippen om te bezichtigen passen u, u maakt er geen probleem van als de woning pas na enkele maanden (of meteen) vrijkomt, u bent ook bereid de gevraagde huurwaarborg te betalen indien hiernaar gevraagd wordt, u neemt geen huisdieren mee, etc.
- *Vermijd een lange conversatie.*
- *Beëindig het gesprek op een vriendelijke manier.*

Enkel vragen wanneer een afspraak werd gemaakt én [Indien geen GSM nummer opgebeld werd]: 'Zou ik eventueel uw GSM nummer mogen zodat ik u kan verwittigen, mocht er eventueel toch nog iets tussenkomen?' *Is nodig om een sms of mail te sturen met de melding dat de afspraak niet zal kunnen doorgaan.*

27 Voor optie 'leefloon' worden ENKEL advertenties gecontacteerd met een maximale huurprijs van 400 euro.

28 Voor optie 'arbeidsongeschikt' worden ENKEL advertenties gecontacteerd met een maximum huurprijs van 600 euro.

b1.4 Scenario discriminatiegrond 'alleenstaande moeder'

Goeiemorgen, -middag, avond. U spreekt met (*enkel vrouwelijke interviewers*) **Els Vercammen**. Ik ben op zoek naar een appartement (of woning) en zag de advertentie staan van het pand dat te huur staat in xxxxxx (= vermeld de gemeente waar het pand gelegen is). Ik had daarover een vraagje.



- Het klopt toch dat de woning/het appartement x kamers (*vermeld het aantal kamers of indien 'studio': gewoon zeggen 'het klopt toch dat het een studio is'*) heeft? Ok, perfect voor mij, ik ben een moeder en heb een dochtertje/zoontje van 1 jaar, plaats genoeg dus voor ons. (*zodat ook een woning met 1 slaapkamer nog geschikt is*).
- Ik had graag een afspraak gemaakt om het (deze woning) eens te bezichtigen. Is dat mogelijk?
- In geval gevraagd wordt naar uw **beroep**, kies dan uit: ambtenaar bij de federale overheid of ambtenaar bij de Vlaamse overheid (*formuleer dit algemeen, zodat de verhuurder geen bijkomende vragen zal stellen*). Indien er toch een bijkomende vraag komt, *specificeer dan een overheidsdienst*: ambtenaar bij de federale overheidsdienst 'Personeel', ambtenaar bij de Vlaamse overheid, departement 'Onderwijs'. *Niet uitweiden*.
- In geval gevraagd wordt naar uw **type arbeidscontract**? U hebt een vast contract van onbepaalde duur.
- In geval gevraagd wordt naar uw **inkomen**, vermeld dan netto 1 540 euro. *Dit is ongeveer het mediaan netto-inkomen in Vlaanderen voor werknemers*.
- In geval gevraagd wordt naar het betalen van **voorgaande huurprijzen** In het verleden betaalde ik een gelijkaardige huurprijs voor mijn appartement (of woning).
- In geval gevraagd wordt of u een **partner** heeft, u hebt geen partner.
- In geval gevraagd wordt naar uw **leeftijd**, u bent 32 jaar.
- In geval gevraagd wordt naar de **reden van verhuis**, het is **gedaan** met mijn **relatie**.
- In geval gevraagd wordt naar **hoelang** u in het verleden **huurde**, vermeld een **langere periode**, minstens 3 jaar.
- *Flexibele instelling*: alle mogelijke tijdstippen om te bezichtigen passen u, u maakt er geen probleem van als de woning pas na enkele maanden (of meteen) vrijkomt, u bent ook bereid de gevraagde huurwaarborg te betalen indien hiernaar gevraagd wordt, u neemt geen huisdieren mee, etc.
- *Vermijd een lange conversatie*.
- *Beëindig het gesprek op een vriendelijke manier*.

Enkel vragen wanneer een afspraak werd gemaakt én [Indien geen GSM nummer **opgebeld werd**]: 'Zou ik eventueel uw GSM nummer mogen zodat ik u kan verwittigen, mocht er eventueel toch nog iets tussenkomen?' *Is nodig om een sms of mail te sturen met de melding dat de afspraak niet zal kunnen doorgaan*.

b1.5 Scenario discriminatiegrond 'handicap'

Goeiemorgen, -middag, avond. U spreekt met (indien mannelijke interviewer) **Mark Goossens** (indien vrouwelijke interviewer) **Karen Goossens**. Ik ben op zoek naar een appartement (of woning) en bel u in verband met de advertentie van het pand dat te huur staat in xxxxxx (= vermeld de gemeente waar het pand gelegen is).



- Ik ben slechtziende. Zou u me kunnen beschrijven hoe het appartement (of woning) is ingedeeld? (*Luister geïnteresseerd naar de indeling, u laat een bevestigende 'ja, ok, goed' vallen. Als de verhuurder spreekt over eventuele drempels, 'obstakels' kan u zeggen, 'goed om weten' of 'geen probleem'. Het achterliggende idee is hier gewoon dat je je vóór het bezoek een idee wenst te vormen van de indeling van de woonst.*)
- Wat als de verhuurder vraagt 'wat bedoelt u met indeling?'
Verduidelijk dan, 'Kan u de verschillende ruimtes beschrijven als je de woning binnenkomt?' Je kan verdergaan met 'Heb je dan eerst een inkomhal of hoe moet ik het me precies voorstellen?'
- **PAS OP:** *Het is niet de bedoeling dat de verhuurder 10 minuten beschrijft hoe de indeling er uitziet, probeer dan zijn uitleg af te ronden door te zeggen: 'Ok, dat klinkt goed, ik weet voldoende.'*
- Na de uitleg over de indeling vervolgt u met: 'Bedankt voor de (gedetailleerde) uitleg. Ik had graag een afspraak gemaakt om het (deze woning) eens te bezichtigen. Is dat mogelijk?'
- In geval gevraagd wordt of u een **assistentiehond**/geleidehond heeft, u heeft dit niet.
- In geval gevraagd wordt naar uw **beroep**, kies dan uit: ambtenaar bij de federale overheid of ambtenaar bij de Vlaamse overheid (*formuleer dit algemeen, zodat de verhuurder geen bijkomende vragen zal stellen*). Indien er toch een bijkomende vraag komt, *specificeer dan een overheidsdienst*: ambtenaar bij de federale overheidsdienst 'Personeel', ambtenaar bij de Vlaamse overheid, departement 'Onderwijs'. *Niet uitweiden.*
- In geval gevraagd wordt naar uw **type arbeidscontract**? U hebt een vast contract van onbepaalde duur.
- In geval gevraagd wordt naar uw **inkomen**, vermeld dan netto 1 550 euro.
- In geval gevraagd wordt naar het betalen van **voorgaande huurprijzen** In het verleden betaalde ik een gelijkaardige huurprijs voor mijn appartement (of woning).
- In geval gevraagd wordt naar uw **gezinssamenstelling**, u hebt geen kind(eren) en geen partner.
- In geval gevraagd wordt naar uw **leeftijd**, u bent 32 jaar.
- In geval gevraagd wordt naar de **reden van verhuis**, het is **gedaan** met mijn **relatie**.
- In geval gevraagd wordt naar **hoelang** u in het verleden **huurde**, vermeld een **langere periode**, minstens 3 jaar.
- *Flexibele instelling:* alle mogelijke tijdstippen om te bezichtigen passen u, u maakt er geen probleem van als de woning pas na enkele maanden (of meteen) vrijkomt, u bent ook bereid de gevraagde huurwaarborg te betalen indien hiernaar gevraagd wordt, u neemt geen huisdieren mee, etc.
- *Vermijd een lange conversatie.*
- *Beëindig het gesprek op een vriendelijke manier.*

Enkel vragen wanneer een afspraak werd gemaakt én [Indien geen GSM nummer opgebeld werd]: 'Zou ik eventueel uw GSM nummer mogen zodat ik u kan verwittigen, mocht er eventueel toch nog iets tussenkomen?' Is nodig om een sms of mail te sturen met de melding dat de afspraak niet zal kunnen doorgaan.

bijlage 2 E-mailscripts

b2.1 Standaard e-mail 'controlegroep'

Beste,

Ik ben op zoek naar een woning en zag net uw advertentie staan.
Graag had ik een afspraak gemaakt om het eens te bezichtigen.
Ik heb er veel interesse in.

Alvast bedankt,
Mark
Mijn e-mailadres is: mark.desmet02@gmail.com

b2.2 Standaard e-mail groep 'vermogen' – 'leefloon'

Beste,

Ik ben op zoek naar een woning en zag net uw advertentie staan.
Graag had ik een afspraak gemaakt om het eens te bezichtigen. Ik heb er veel interesse in.
Ik beschik over voldoende middelen aangezien ik 800 euro leefloon per maand ontvang van het OCMW.

Alvast bedankt,
Frank
Mijn e-mailadres is: frank.desmet02@gmail.com

b2.3 Standaard e-mail groep 'vermogen' – 'arbeidsongeschikt'

Beste,

Ik ben op zoek naar een woning en zag net uw advertentie staan.
Graag had ik een afspraak gemaakt om het eens te bezichtigen. Ik heb er veel interesse in.
Ik beschik over voldoende middelen aangezien ik maandelijks 1 200 euro uitkering voor arbeidsongeschiktheid ontvang.

Alvast bedankt,
Bart
Mijn e-mailadres is: bart.desmet02@gmail.com

b2.4 Standaard e-mail groep 'alleenstaande moeder'

Beste,

Ik ben moeder van een 1-jarig zoontje en op zoek naar een woning. Is het mogelijk om deze woning te bezichtigen? Ik heb er veel interesse in.

Alvast bedankt,

Sarah

Mijn e-mailadres is: sarah.desmet02@gmail.com

b2.5 Standaard e-mail groep 'handicap'

Beste,

Ik ben op zoek naar een woning en zag net uw advertentie staan.
Graag had ik een afspraak gemaakt om het eens te bezichtigen. Ik heb er veel interesse in.
Ik ben slechtziend. Zou u me kunnen beschrijven hoe deze woning is ingedeeld?

Alvast bedankt,

Johan

Mijn e-mailadres is: johan.desmet02@gmail.com

b2.6 Standaard e-mail groep 'raciale grond' – Marokkaans

Beste,

Ik ben op zoek naar een woning en zag net uw advertentie staan.
Graag had ik een afspraak gemaakt om het eens te bezichtigen.
Ik heb er veel interesse in.

Alvast bedankt,

Mohamed

Mijn e-mailadres is: mohamed.bellaoui02@gmail.com

b2.7 Standaard e-mail groep 'raciale grond' – Turks

Beste,

Ik ben op zoek naar een woning en zag net uw advertentie staan.
Graag had ik een afspraak gemaakt om het eens te bezichtigen.
Ik heb er veel interesse in.

Alvast bedankt,

Fatih

Mijn e-mailadres is: fatih.ozturk002@gmail.com

bijlage 3 Mystery visits/woningbezoeken

b3.1 Profielbeschrijving mystery shopping/woningbezoeken

b3.1.1 Controlegroep

Testers zonder speciale fysieke kenmerken, verzorgd casual gekleed. 50% man - 50% vrouw.

b3.1.2 Raciale grond

Testers met maghrebijnse herkomst (bv. Marokkaans) maar die zich goed kunnen uitdrukken in het Nederlands (Vlaanderen) of Frans (Brussel, Wallonië). In 50% worden de bezoeken uitgevoerd door iemand met hetzelfde profiel als de controlegroep (zowel uiterlijk als andere karakteristieken zoals tewerkstellings- en loonkenmerken; vrouwen gaan zonder hoofddoek). In de andere 50% zullen de bezoeken uitgevoerd worden door iemand met een verschillend profiel: anders gekleed dan de controlegroep doch niet stereotiep voor moslims zodat religieuze connotaties vermeden worden (er wordt gevarieerd in de kledij bijvoorbeeld met sportschoenen, casual jas, ...; vrouwen gaan ook hier zonder hoofddoek) en met een ander soort job (magazijnier met contract van onbepaalde duur) maar wel met hetzelfde loon als de controle groep: $\pm 1\ 500$ euro.

b3.1.3 Vermogen

Testers zijn in 50% van de gevallen werklozen die een werkloosheidsuitkering genieten en in 50% van de gevallen administratief bediendes (die als ernaar gevraagd wordt in een call centre werken). De werkloze persoon zal spontaan aangeven dat hij over genoeg middelen beschikt om de huur te betalen, aangezien hij maandelijks ongeveer 1 100 euro ontvangt van de lokale bijstandsorganisatie. Als de vraag gesteld wordt heeft de kandidaat nog maar net zijn/haar werk verloren ('recent'). Zij/hij was tewerkgesteld als administratief bediende (transportsector). Ook de administratief bediende heeft een loon van 1 100 euro.

b3.1.4 Alleenstaande moeder

De tester is een (fictieve) alleenstaande moeder dus een vrouw met gelijkaardige fysieke karakteristieken en kledingwijze als controlegroep. Bij het bezoek zal haar kindje niet aanwezig zijn, dit zorgt immers voor teveel afleiding. Naargelang het tijdstip van de afspraak (overdag of 's avonds) en als ernaar gevraagd wordt, is het kindje in de kribbe (tijdens werkuren) of wordt erop gepast door een ouder/zus/vriendin van de tester of een babysit.

b3.1.5 Handicap

De discriminatiegrond handicap wordt geoperationaliseerd aan de hand van een (in werkelijkheid!) blinde persoon. Door het Centrum zal een lijst met contactpersonen aangereikt worden. Er zal via deze weg aan blinden/slechtzienden gevraagd worden om aan het onderzoek mee te werken. De blinde testpersoon zal begeleid worden door een 'vriend/vriendin' (= enquêteur).

b3.2 Scenario's mystery visits

b3.2.1 Voor alle scenario's

Hieronder worden de scenario's - per discriminatiegrond - beschreven voor het telefoongesprek dat voorafgaat aan het bezoek.

Voor het bezoek zelf worden deze scenario's ook in gedachten gehouden voor het geval hier terug naar verwezen of gevraagd wordt door de medewerker van het vastgoedkantoor.

Het bellen voor een afspraak gebeurt in 50% van de gevallen eerst door de controlegroep en in de andere 50% eerst door de experimentele groep.

Tijdens het bezoek zelf wordt een positieve, geïnteresseerde houding aangenomen door de testers.

Op het einde van de rondleiding wordt er door de kandidaat-huurder nog gevraagd naar de hoogte van de waarborg, bijkomende maandelijkse kosten, bijkomende andere kosten die er mogelijk zijn, of andere zaken die relevant zijn om te weten in verband met het huren van het appartement/het huis.

Tot slot wordt de wens geuit om het appartement/het huis te huren en er wordt gevraagd wat de volgende stappen in dit proces zijn.

b3.2.2 Scenario 'controlegroep'

Goeiemorgen, -middag, avond. U spreekt met (*indien mannelijke interviewer*) **Dirk De Roover**, (*indien vrouwelijke interviewer*) **Veerle De Roover** (50/50). Ik ben op zoek naar een appartement (of woning) en zag de advertentie staan van het pand dat te huur staat in xxxxxx (= *vermeld de gemeente waar het pand gelegen is*). Ik zou de woning alleen huren. Ik had graag een afspraak gemaakt om het (deze woning) eens te bezichtigen. Is dat mogelijk?

- In geval gevraagd wordt naar uw **beroep**, kies dan uit: ambtenaar bij de federale overheid of ambtenaar bij de Vlaamse overheid (*formuleer dit algemeen, zodat de verhuurder geen bijkomende vragen zal stellen*). *Indien er toch een bijkomende vraag komt, specificeer dan een overheidsdienst: ambtenaar bij de federale overheidsdienst 'Personeel', ambtenaar bij de Vlaamse overheid, departement 'Onderwijs'*. *Niet uitweiden.*
- In geval gevraagd wordt naar uw **type arbeidscontract**? U bent vastbenoemd.
- In geval gevraagd wordt naar uw **inkomen**, vermeld dan netto 1 550 euro. *Dit is ongeveer het mediaan netto-inkomen in Vlaanderen voor werknemers.*
- In geval gevraagd wordt naar uw **gezinssamenstelling**, u hebt geen kind(eren) en geen partner. Vermeld ook dat u de woning alleen zal huren.
- In geval gevraagd wordt naar uw **leeftijd**, u bent 32 jaar.
- In geval gevraagd wordt naar de **reden van verhuis**, de eigenaar heeft zijn appartement/huis (*appartement of huis al naargelang het type dat te huur staat, dus als het een appartement te huur is, dan woonde de kandidaat-huurder ook vroeger in een appartement*) verkocht en de nieuwe eigenaar wil er zelf in trekken en heeft dus de huur opgezegd.
- **Flexibele instelling**: alle mogelijke tijdstippen om te bezichtigen passen u, u maakt er geen probleem van als de woning pas na enkele maanden (of meteen) vrijkomt, u bent ook bereid de gevraagde huurwaarborg te betalen indien hiernaar gevraagd wordt, u neemt geen huisdieren mee, etc.
- *Vermijd een lange conversatie.*
- *Beëindig het gesprek op een vriendelijke manier.*

Opmerking: Indien er voorgesteld wordt om een gelijkaardige woonst (appartement/huis) te bezoeken (bv. omdat het goed dat te huur staat al verhuurd is of volgens de verhuurder niet geschikt is voor de kandidaat-huurder) mag hier niet op ingegaan worden omdat beide testers uit het gematchte paar hetzelfde goed moeten kunnen zien.

b3.2.3 Scenario 'raciale discriminatiegrond'

Goeiemorgen, -middag, avond. U spreekt met *(indien mannelijke interviewer)* **Rachid El Hannouti** (= Marokkaanse naam) of *(indien vrouwelijke interviewer)* **Malika Bellaoui** (= Marokkaanse naam). Ik ben op zoek naar een appartement (of woning) en zag de advertentie staan van het pand dat te huur staat in xxxxxx *(= vermeld de gemeente waar het pand gelegen is)*. Ik had graag een afspraak gemaakt om het (deze woning) eens te bezichtigen. Is dat mogelijk? Ik zou de woning alleen huren.



- In geval gevraagd wordt naar **afkomst**, Ik ben in België geboren maar mijn ouders zijn afkomstig uit Marokko (Rachid of Malika).
- In geval gevraagd wordt naar uw **beroep**, kies dan uit: ambtenaar bij de federale overheid of ambtenaar bij de Vlaamse overheid *(formuleer dit algemeen, zodat de verhuurder geen bijkomende vragen zal stellen)*. *Indien er toch een bijkomende vraag komt, specificeer dan een overheidsdienst*: ambtenaar bij de federale overheidsdienst 'Personeel', ambtenaar bij de Vlaamse overheid, departement 'Onderwijs'. *Niet uitweiden*. OF magazijnier (50/50).
- In geval gevraagd wordt naar uw **type arbeidscontract**? U bent vastbenoemd (voor de ambtenaar) OF contract van onbepaalde duur (voor de magazijnier).
- In geval gevraagd wordt naar uw **inkomen**, vermeld dan netto 1 550 euro. *Dit is ongeveer het mediaan netto-inkomen in Vlaanderen voor werknemers*.
- In geval gevraagd wordt naar het betalen van **voorgaande huurprijzen** In het verleden betaalde ik een gelijkaardige huurprijs voor mijn appartement (of woning).
- In geval gevraagd wordt naar uw **gezinssamenstelling**, u hebt geen kind(eren) en geen partner.
- In geval gevraagd wordt naar uw **leeftijd**, u bent 32 jaar.
- In geval gevraagd wordt naar de **reden van verhuis**, de eigenaar heeft zijn appartement/huis *(appartement of huis al naargelang het type dat te huur staat, dus als het een appartement te huur is, dan woonde de kandidaat-huurder ook vroeger in een appartement)* verkocht en de nieuwe eigenaar wil er zelf in trekken en heeft dus de huur opgezegd.
- In geval gevraagd wordt naar **hoelang** u in het verleden **huurde**, vermeld een **langere periode**, minstens 3 jaar.
- *Flexibele instelling*: alle mogelijke tijdstippen om te bezichtigen passen u, u maakt er geen probleem van als de woning pas na enkele maanden (of meteen) vrijkomt, u bent ook bereid de gevraagde huurwaarborg te betalen indien hiernaar gevraagd wordt, u neemt geen huisdieren mee, etc.
- *Vermijd een lange conversatie.*
- *Beëindig het gesprek op een vriendelijke manier.*

b3.2.4 Scenario discriminatiegrond 'vermogen'

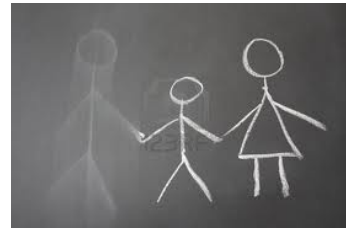
Goeiemorgen, -middag, avond. U spreekt met (*indien mannelijke interviewer*) **Mark Op de Beeck** (*indien vrouwelijke interviewer*) **Karen Op de Beeck**. Ik ben op zoek naar een appartement (of woning) en zag de advertentie staan van het pand dat te huur staat in xxxxxx (= *vermeld de gemeente waar het pand gelegen is*). Het klopt toch dat de huurprijs inclusief de kosten xxx euro (= *vermeld de huurprijs*) bedraagt?



- Ok perfect, ik zou de woning alleen huren; de huurprijs vormt voor mij geen probleem. Ik ben werkloos en geniet een werkloosheidsuitkering OF ik ben administratief bediende (50/50). Ik had graag een afspraak gemaakt om het (deze woning) eens te bezichtigen. Is dat mogelijk?
- In geval gevraagd wordt naar uw **inkomen** bedraagt 1 100 euro.
- In geval gevraagd wordt naar het betalen van **voorgaande huurprijzen** In het verleden betaalde ik een gelijkaardige huurprijs voor mijn appartement (of woning).
- In geval gevraagd wordt naar uw **gezinsamenstelling**, u hebt geen kind(eren) en geen partner.
- In geval gevraagd wordt naar uw **leeftijd**, u bent 32 jaar.
- In geval gevraagd wordt naar de **redenen van verhuis**, de eigenaar heeft zijn appartement/huis (*appartement of huis al naargelang het type dat te huur staat, dus als het een appartement te huur is, dan woonde de kandidaat-huurder ook vroeger in een appartement*) verkocht en de nieuwe eigenaar wil er zelf in trekken en heeft dus de huur opgezegd.
- In geval gevraagd wordt naar **hoelang** u in het verleden **huurde**, vermeld een **langere periode**, minstens 3 jaar.
- In geval gevraagd wordt naar uw **beroepsstatus**, u zoekt werk (U bent recent ontslaan als administratief bediende) OF u bent **administratief bediende** (call centre).
- *Flexibele instelling*: alle mogelijke tijdstippen om te bezichtigen passen u, u maakt er geen probleem van als de woning pas na enkele maanden (of meteen) vrijkomt, u bent ook bereid de gevraagde huurwaarborg te betalen indien hiernaar gevraagd wordt, u neemt geen huisdieren mee, etc.
- *Vermijd een lange conversatie.*
- *Beëindig het gesprek op een vriendelijke manier.*

b3.2.5 Scenario discriminatiegrond 'alleenstaande moeder'

Goeiemorgen, -middag, avond. U spreekt met (*enkel vrouwelijke interviewers*) **Els Vercammen**. Ik ben op zoek naar een appartement (of woning) en zag de advertentie staan van het pand dat te huur staat in xxxxxx (= vermeld de gemeente waar het pand gelegen is). Ik had daarover een vraagje.



- Klopt het dat de woning/het appartement maar 1 slaapkamer/x kamers (*vermeld het aantal kamers of indien 'studio': gewoon zeggen 'het klopt toch dat het een studio is'*) heeft? Ok, dat is groot genoeg voor mij en mijn dochtertje/zoontje van 1 jaar. (*zodat ook een woning met 1 slaapkamer nog geschikt is*).
- Ik had graag een afspraak gemaakt om het (deze woning) eens te bezichtigen. Is dat mogelijk?
- In geval gevraagd wordt naar uw **beroep**, kies dan uit: ambtenaar bij de federale overheid of ambtenaar bij de Vlaamse overheid (*formuleer dit algemeen, zodat de verhuurder geen bijkomende vragen zal stellen*). Indien er toch een bijkomende vraag komt, *specificeer dan een overheidsdienst*: ambtenaar bij de federale overheidsdienst 'Personeel', ambtenaar bij de Vlaamse overheid, departement 'Onderwijs'. *Niet uitweiden*.
- In geval gevraagd wordt naar uw **type arbeidscontract**? U bent vastbenoemd.
- In geval gevraagd wordt naar uw **inkomen**, vermeld dan netto 1 550 euro. *Dit is ongeveer het mediaan netto-inkomen in Vlaanderen voor werknemers*.
- In geval gevraagd wordt naar het betalen van **voorgaande huurprijzen** In het verleden betaalde ik een gelijkaardige huurprijs voor mijn appartement (of woning).
- In geval gevraagd wordt of u een **partner** heeft, u hebt geen partner.
- In geval gevraagd wordt naar uw **leeftijd**, u bent 32 jaar.
- In geval gevraagd wordt naar de **reden van verhuis**, de eigenaar heeft zijn appartement/huis (*appartement of huis al naargelang het type dat te huur staat, dus als het een appartement te huur is, dan woonde de kandidaat-huurder ook vroeger in een appartement*) verkocht en de nieuwe eigenaar wil er zelf in trekken en heeft dus de huur opgezegd.
- In geval gevraagd wordt naar **hoelang** u in het verleden **huurde**, vermeld een **langere periode**, minstens 3 jaar.
- *Flexibele instelling*: alle mogelijke tijdstippen om te bezichtigen passen u, u maakt er geen probleem van als de woning pas na enkele maanden (of meteen) vrijkomt, u bent ook bereid de gevraagde huurwaarborg te betalen indien hiernaar gevraagd wordt, u neemt geen huisdieren mee, etc.
- *Vermijd een lange conversatie*.
- *Beëindig het gesprek op een vriendelijke manier*.

b3.2.6 Scenario discriminatiegrond 'handicap'

Goeiemorgen, -middag, avond. U spreekt met (indien mannelijke interviewer) **Mark Goossens** (indien vrouwelijke interviewer) **Karen Goossens**. Ik ben op zoek naar een appartement (of woning) en bel u in verband met de advertentie van het pand dat te huur staat in xxxxxx (= vermeld de gemeente waar het pand gelegen is).



- Ik ben slechtziende/blind. Zou u me kunnen beschrijven hoe het appartement (of woning) is ingedeeld? (*Luister geïnteresseerd naar de indeling, u laat een bevestigende 'ja, ok, goed' vallen. Als de verhuurder spreekt over eventuele drempels, 'obstakels' kan u zeggen, 'goed om weten' of 'geen probleem'. Het achterliggende idee is hier gewoon dat je je vóór het bezoek een idee wenst te vormen van de indeling van de woonst. **TER INFO VOOR MYSTERY CALLER:** ervaring van slechtzienden: uiteindelijk is iedere woning wel ok, het is een kwestie van het gewoon te worden. Eens je er een tijd woont dan ken je iedere hoek van de ruimte, of ieder drempeltje of obstakel wel).*)
- Wat als de verhuurder vraagt 'wat bedoelt u met indeling?'
Verduidelijk dan, 'Kan u de verschillende ruimtes beschrijven als je de woning binnenkomt?' Je kan verdergaan met 'Heb je dan eerst een inkomhal of hoe moet ik het me precies voorstellen?'
- **PAS OP:** *Het is niet de bedoeling dat de verhuurder 10 minuten beschrijft hoe de indeling er uitziet, probeer dan zijn uitleg af te ronden door te zeggen: 'Ok, dat klinkt goed, ik weet voldoende.'*
- Na de uitleg over de indeling vervolgt u met: 'Bedankt voor de (gedetailleerde) uitleg. Ik had graag een afspraak gemaakt om het (deze woning) eens te bezichtigen. Is dat mogelijk?'
- In geval gevraagd wordt of u een **assistentiehond**/geleidehond heeft, u heeft dit niet.
- In geval gevraagd wordt naar uw **beroep**, kies dan uit: ambtenaar bij de federale overheid of ambtenaar bij de Vlaamse overheid (*formuleer dit algemeen, zodat de verhuurder geen bijkomende vragen zal stellen*). Indien er toch een bijkomende vraag komt, *specificeer dan een overheidsdienst: ambtenaar bij de federale overheidsdienst 'Personeel', ambtenaar bij de Vlaamse overheid, departement 'Onderwijs'. Niet uitweiden.*
- In geval gevraagd wordt naar uw **type arbeidscontract**? U bent vastbenoemd.
- In geval gevraagd wordt naar uw **inkomen**, vermeld dan netto 1 550 euro.
- In geval gevraagd wordt naar het betalen van **voorgaande huurprijzen** In het verleden betaalde ik een gelijkaardige huurprijs voor mijn appartement (of woning).
- In geval gevraagd wordt naar uw **gezinssamenstelling**, u hebt geen kind(eren) en geen partner.
- In geval gevraagd wordt naar uw **leeftijd**, u bent 32 jaar.

bijlage 4 Scenario bereidheid tot discrimineren

b4.1 Telefoongesprek

TESTER: Goeiemorgen/-middag/-avond, u spreekt met [*voornaam + achternaam*] (*een fictieve voor- en achternaam kan gekozen worden uit de hiervoor opgestelde namenlijst; het gebruik van dezelfde naam voor het contacteren van filialen van dezelfde keten van immokantoren moet vermeden worden*). Ik bel in verband met het volgende: ik heb de gelegenheid gekregen om voor mijn werk naar het buitenland te vertrekken en zou daarom mijn woning in [*gemeente waar vastgoedkantoor gelegen is*] willen verhuren, liefst via een vastgoedkantoor. Ik bel dus om te horen wat bij jullie de voorwaarden hiervoor zijn, hoeveel het kost en welke service hier dan inbegrepen is.

IMMOKANTOOR: De tester luistert dan eerst naar de uitleg van de medewerker van het vastgoedkantoor.

TESTER: Ok, dat klinkt goed. Ik heb wel nog een bijkomende vraag (*bier moet de beller wat onwennig beginnen klinken*). Vrienden van mij hebben nogal slechte ervaringen met het verhuren aan vreemdelingen OF werklozen. Daarom vroeg ik me af of het mogelijk is om vreemdelingen OF werklozen te mijden?

IMMOKANTOOR: - antwoord gegeven door de medewerker van het vastgoedkantoor -

TESTER: Ok, bedankt. Ik ga nog wat rondbellen en dan zal ik u later terug contacteren als ik met jullie in zee wil gaan.

b4.2 Bijkomend

Als het vastgoedkantoor vraagt om welk **soort woning** het gaat: een tweeslaapkamer-appartement als de woning (en het opgebelde vastgoedkantoor) gelegen is in de stad/stadsrand of een (bescheiden) eengezinswoning (i.e. huis) als de woning (en het opgebelde vastgoedkantoor) gelegen is in een dorp.

Als gevraagd wordt naar welk **land/plaats** de tester zal verhuizen: UK (Londen)?

Als gevraagd wordt naar de **duur van de afwezigheid** van de tester: dat weet de tester nog niet maar alleszins voor drie jaar om te beginnen.

Als het vastgoedkantoor vraagt naar een naam en **contactgegevens**, zal de tester antwoorden dat hij zelf wel verder contact zal opnemen.

bijlage 5 Resultaten van de regressies naar beschikbaarheid van de woning

Tabel b5.1 Marginale effecten raciale grond op het beschikbaar zijn van de woning

Raciale grond	Algemene discriminatiegraad			Gediversifieerde discriminatiegraad (met interactietermen)		
	Totaal (1)	Mannen (2)	Vrouwen (3)	Totaal (1)	Mannen (2)	Vrouwen (3)
<i>Blinde/slechtziende beller (d)²</i> <i>(basis = controle)</i>	-0,014	-0,017	-0,009	-0,150	0,092	-0,931(***) ³
Testgr_vla (d) ²				0,053*		0,038
Testgr_wal (d) ²				0,038	-0,016	0,063(**) ³
Testgr_prijs				0,000	-0,000	0,001(*) ³
Testgr_kamers				-0,008	-0,073	0,018
<i>Regio (basis = Brussel)</i>						
Vlaanderen (d) ²	0,051(**) ³	0,095(***) ³	-0,034	0,017	0,054(**) ³	-0,095
Wallonië (d) ²	0,022	0,065(**) ³	-0,094	-0,005	0,103(*) ³	-0,266
<i>Woningkenmerken</i>						
Prijs	0,000	0,000(*) ³	-0,000	-0,000	0,000	-0,001(**) ³
Slaapkamers	-0,005	-0,039	0,036	-0,001	-0,009	0,023
Pseudo R ²	0,026	0,104	0,037	0,036	0,112	0,087
Wald_chi2	3,444	10,877	6,921	5,369	15,866	16,713
Observaties	364	187	177	364	155	177

1 Marginale effecten gebaseerd op probit regressies met clustering op niveau van de verhuurder.

2 (d) voor discrete veranderingen van 0 (= niet behorende tot de categorie) naar 1 (= wel behorende tot de categorie).

3 (*) p<0,10; (**) p<0,05; (***) p<0,01.

Tabel b5.2 Marginale effecten alleenstaande moeder op het beschikbaar zijn van de woning

Vermogen + geslacht	Algemene discriminatiegraad	Gediversifieerde discriminatiegraad (met interactietermen)
<i>Alleenstaande moeder (d)² (basis = controle)</i>	0,013	0,983(***) ³
Testgr_vla (d) ²		-0,886(***) ³
Testgr_wal (d) ²		-0,923(***) ³
Testgr_prijs		-0,000
Testgr_kamers		-0,009(***) ³
<i>Regio (basis = Brussel)</i>		
Vlaanderen (d) ²	-0,053	-0,006
Wallonië (d) ²	-0,019	0,001
<i>Woningkenmerken</i>		
Prijs	0,000(*) ³	0,000
Slaapkamers	-0,005	0,003(*) ³
Pseudo R ²	0,072	0,195
Wald_chi2	13,272	
Observaties	353	353

1 Marginale effecten gebaseerd op probit regressies met clustering op niveau van de verhuurder.

2 (d) voor discrete veranderingen van 0 (= niet behorende tot de categorie) naar 1 (= wel behorende tot de categorie).

3 (*) p<0,10; (**) p<0,05; (***) p<0,01.

Tabel b5.3 Marginale effecten van handicap op het beschikbaar zijn van de woning

Handicap	Algemene discriminatiegraad			Gediversifieerde discriminatiegraad (met interactietermen)		
	Totaal (1)	Mannen (2)	Vrouwen (3)	Totaal (1)	Mannen (2)	Vrouwen (3)
<i>Blinde/slechtziende beller (d)¹ (basis = controle)</i>	-0,014	-0,017	-0,009	-0,150	0,092	-0,931(***) ²
Testgr_vla (d) ¹				0,053(*) ³		0,038
Testgr_wal (d) ¹				0,038	-0,016	0,063(**) ²
Testgr_prijs				0,000	-0,000	0,001(*) ²
Testgr_kamers				-0,008	-0,073	0,018
<i>Regio (basis = Brussel)</i>						
Vlaanderen (d) ¹	0,051(**) ²	0,095(***) ²	-0,034	0,017	0,054(**) ²	-0,095
Wallonië (d) ¹	0,022	0,065(**) ²	-0,094	-0,005	0,103(*) ²	-0,266
<i>Woningkenmerken</i>						
Prijs	0,000	0,000(*) ²	-0,000	-0,000	0,000	-0,001(**) ²
Slaapkamers	-0,005	-0,039	0,036	-0,001	-0,009	0,023
Pseudo R ²	0,026	0,104	0,037	0,036	0,112	0,087
Wald_chi2	3,444	10,877	6,921	5,369	15,866	16,713
Observaties	364	187	177	364	155	177

1 (d) for discrete change of dummy variable from 0 to 1.

2 (*) p<0,10; (**) p<0,05; (***) p<0,01.

Tabel b5.4 Marginale effecten vermogen op het beschikbaar zijn van de woning

Vermogen	Algemene discriminatiegraad			Gediversifieerde discriminatiegraad (met interactietermen)		
	Totaal (1)	Mannen (2)	Vrouwen (3)	Totaal (1)	Mannen (2)	Vrouwen (3)
<i>Leefloongerichtige/ arbeidsongeschikte beller (d)¹ (t.o.v. controle)</i>	-0,014	-0,017	-0,009	-0,150	0,092	-0,931(***) ²
Testgr_vla (d) ¹				0,053(*) ²		0,038
Testgr_wal (d) ¹				0,038	-0,016	0,063(**) ²
Testgr_prijs				0,000	-0,000	0,001(*) ²
Testgr_kamers				-0,008	-0,073	0,018
<i>Regio (basis = Brussel)</i>						
Vlaanderen (d) ¹	0,051(**) ²	0,095(***) ²	-0,034	0,017	0,054(**) ²	-0,095
Wallonië (d) ¹	0,022	0,065(**) ²	-0,094	-0,005	0,103(*) ²	-0,266
<i>Woningkenmerken</i>						
Prijs	0,000	0,000(*) ²	-0,000	-0,000	0,000	-0,001(**) ²
Slaapkamers	-0,005	-0,039	0,036	-0,001	-0,009	0,023
Pseudo R ²	0,026	0,104	0,037	0,036	0,112	0,087
Wald_chi2	3,444	10,877	6,921	5,369	15,866	16,713
Observaties	364	187	177	364	155	177

1 (d) for discrete change of dummy variable from 0 to 1.

2 (*) p<0,10; (**) p<0,05; (***) p<0,01.

Bibliografie

- Ahmed A.M., Andersson L. & Hammarstedt M. (2008)**, 'Are lesbians discriminated against in the rental housing market? Evidence from a correspondence testing experiment', *Journal of Housing Economics*, Vol 17, pp. 234-238.
- Ahmed A.M., Andersson L. & Hammarstedt M. (2010)**, 'Can discrimination in the housing market be reduced by increasing the information about the applicants?', *Land Economics*, Vol. 86 no. 1, pp. 79-90.
- Ahmed A.M. & Hammarstedt M. (2008)**, 'Discrimination in the rental housing market: A field experiment on the internet', *Journal of Urban Economics*, Vol. 64: no. 2, pp. 362-372.
- Ahmed A.M. & Hammarstedt M. (2009)**, 'Detecting discrimination against homosexuals: evidence from a field experiment on the internet', *Economica*, Vol. 76, no. 303, pp. 588-597.
- Altonji J.G. & Blank R.M. (1999)**, 'Race and gender in the labour market', in O. Ashenfelter & D. Card, *Handbook of Labor Economics: chapter 48*, Vol. 3, pp. 3143-3259.
- Baert S., Cockx B., Gheyle N. & Vandamme C. (2013)**, *Do employers discriminate less if vacancies are difficult to fill? Evidence from a field experiment*, IZA DP No. 7145, IZA, Bonn, Germany.
- Baldini, M. en M. Federici (2011)**, 'Ethnic discrimination in the Italian rental housing market', *Journal of Housing Economics*, Vol. 20, pp. 1-14.
- Becker G. (1957)**, *The Economics of discrimination*, University of Chicago Press, Chicago.
- Bengtsson R., Iverman E. & Hinnerich B.T. (2012)**, 'Gender and ethnic discrimination in the rental housing market', *Applied Economics Letters*, Vol. 19, no. (1), pp. 1-5.
- Blinder A.S. (1973)**, 'Wage discrimination: Reduced form and structural estimates', *Journal of Human Resources*, Vol. 8, no. 4, pp. 436-455.
- Bosch M., Carnero M.A. & Farré L. (2010)**, 'Information and discrimination in the rental housing market: Evidence from a field experiment', *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 40, pp. 11-19.
- Carpusor A.G. & Loges W.E. (2006)**, 'Rental discrimination and ethnicity in names', *Journal of Applied Social Psychology*, Vol. 36, no. 4, pp. 934-952.
- Centre for Equality Rights in Accommodation (2009)**, *Measuring discrimination in Toronto's rental housing market*, Toronto, Canada, <http://www.equalityrights.org/cera/wp-content/uploads/2010/04/CERAFinalReport.pdf>
- Centrum voor Gelijkheid van Kansen en voor Racismebestrijding (2008)**, *'Discriminatie op de huisvestingsmarkt: Hoe kan je het vermijden?'*, CGKR Brussel, pp. 19.
- Choi S.J., Ondrich J. & Yinger J. (2005)**, 'Do rental agents discriminate against minority customers? Evidence from the 2000 Housing Discrimination Study', *Journal of Housing Economics*, Vol. 14, pp. 1-26.
- Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer (2009)**, *Aanbeveling aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van kandidaat-huurders (SE/08/128)*, Aanbeveling nr. 01/2009 van 18 maart 2009, pp. 19.
- Cuypers D., Kusters J., Overbeeke A., Vrielink J. & Foblets M.-C. (2004)**, 'Gelijkheid en verschil. Over (h)erkenning in het recht', in C. Timmerman, I. Lodewijckx, D. Vanheule & J. Wets (eds.), *Wanneer wordt vreemd, vreemd? De vreemde in beeldvorming, registratie en beleid*, Acco, Leuven/Voorburg, pp. 71-108.
- De Decker, P., Vlerick, E. & Le Roy M. (2009)**, 'Eigenaars die woningen verhuren aan een Sociaal Verhuurkantoor. Profiel, motieven en tevredenheid', Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee, 145 p.
- Drydakis N. (2011)**, 'Ethnic discrimination in the Greek housing market', *Journal of Population Economics*, Vol. 24 (4), pp.1235-1255.
- Galster G. & Constantine P. (1991)**, 'Discrimination against female-headed households in rental housing: theory and exploratory evidence', *Review of Social Economy*, Vol. 69, pp. 76-100.
- Galster G. & Godfrey E. (2005)**, 'By words and deeds – Racial steering by real estate agents in the US in 2000', *Journal of the American Planning Association*, Vol. 71, no. 3, pp. 251-268.
- Hanson A. & Hawley Z. (2011)**, 'Do landlords discriminate in the rental housing market? Evidence from an internet field experiment in US cities', *Journal of Urban Economics*, Vol. 70, pp. 99-114.
- Hanson A., Hawley Z. & A. Taylor A. (2011)**, 'Subtle discrimination in the rental housing market: Evidence from e-mail correspondence with landlords', *Journal of Housing Economics*, Vol. 20, no. 4, pp. 276-284.
- Heckman J.J. (1998)**, 'Detecting discrimination', *The Journal of Economic Perspectives*, Vol. 12, no. 2, pp. 101-116.

- Heylen K., Le Roy M., Vanden Broucke S., Vandekerckhove B. & Winters S. (2007)**, *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonenquête 2005 en de Uitwendige Woningsschouwning 2005*, Brussel: Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, publicatienr. 1135, 48 p.
- Lahlali M., Andino W. & Spaas N. (2012)**, *Praktijktests discriminatie Antwerpse en Gentse woninghuurmarkt*, Minderhedenforum, v.u. Hüseyin Aydinli.
- Lauster N. & Easterbrook A. (2011)**, 'No room for new families? A field experiment measuring rental discrimination against same-sex couples and single parents', *Social Problems*, Vol. 58, no. 3, pp. 389-409.
- Massey D.S. & Lundy G. (2001)**, 'Use of black English and racial discrimination in urban housing markets: new methods and findings', *Urban Affairs Review*, Vol. 36, no. 4, pp. 452-469.
- Meldpunt Discriminatie Leuven (2013)**, *Jaarverslag 2012 Meldpunt Discriminatie Leuven*, http://www.leuven.be/binaries/jaarverslagmeldpuntdiscriminatie2012_tcm16-58889.pdf
- Oaxaca R.L. (1973)**, 'Male-female wage differentials in urban labor markets', *International Economic Review*, Vol. 14, no. 3, pp. 693-709.
- Ondrich J., Ross S. & Yinger J. (2000)**, 'How common is housing discrimination? Improving on traditional measures', *Journal of Urban Economics*, Vol. 47, pp. 470-500.
- Riach P.A. & Rich J. (2002)**, 'Field experiments of discrimination in the market place', *The Economic Journal*, Vol. 112, no. 483, pp. F480-F518.
- Short P., Seelig T., Warren C., Susilawati C. & Thompson A. (2008)**, *Risk-assessment practices in the private rental sector: implications for low-income renters*, AHURI Final Report No. 117, Australian Housing and Urban Research Centre, Queensland Research Centre.
- Turner M., Ross S.L., Galster G.C. & Yinger J. (2002)**, *Discrimination in metropolitan housing markets: National results from phase I HDS 2000*, The Urban Institute - Metropolitan Housing and Communities Policy Center, Washington D.C.
- Turner M., Herbig C., Kaye D., Fenderson J. & Levy D. (2005)**, *Discrimination against Persons with Disabilities. Barriers at Every Step*, The Urban Institute - Metropolitan Housing and Communities Policy Center, Washington D.C.
- Van der Bracht K. & Van de Putte B. (2013)**, *Het not-in-my-property-syndroom. Etnische discriminatie op de huisvestingsmarkt*, Universiteit Gent, Vakgroep Sociologie, 20 p.
- Vanneste D., Thomas I. & Goossens L. (2007)**, *Woning en woonomgeving in België*, FOD Economie en Statistiek & FOD Wetenschapsbeleid, 199 p.
- Yinger J. (1986)**, 'Measuring Racial Discrimination with Fair Housing Audits: Caught in the Act', *The American Economic Review*, Vol. 76, pp. 881-893.
- Zhao B. (2004)**, 'Does the Number of Houses a Broker Shows Depend on a Homeseeker's Race?', *Journal of Urban Economics*, Vol. 57, no. 1, pp. 128-147.