



BRUSSELS INSTITUTE
FOR SOCIAL AND
POPULATION STUDIES

BRISPO

Working Paper

No. 2024-3

*Discriminatie op de huurwoningmarkt van
Leuven: opvolgmeting 2023-2024*

Prof. Pieter-Paul Verhaeghe & Elif Beyza Dincer

6 juni 2024

DOI: [10.5281/zenodo.11520396](https://doi.org/10.5281/zenodo.11520396)

Brussels Institute for Social and Population Studies, Vrije Universiteit Brussel, Pleinlaan
5, 1050 Brussels, Belgium

Website: brispo.research.vub.be

1. Introductie

In 2021-2022 voerden we op vraag van Stad Leuven een nulmeting uit naar het voorkomen van discriminatie op de private huurwoningmarkt van Leuven.¹ Er werden hiervoor 1.973 academische correspondentietesten uitgevoerd bij vastgoedmakelaars en private verhuurders die huurwoningen in Leuven aanboden op Immoweb. In de nulmeting werd er gefocust op twee discriminatiegronden: etnische afkomst en fysieke handicap. Rekening houdend met de etnische samenstelling van de Leuvense bevolking onderzochten we toen vier etnische groepen: mannen met een Marokkaanse, Nepalese, Congolese of een gemengde naam. Wat fysieke handicap betreft, hadden we aandacht voor twee vormen: rolstoelgebruikers en blinden/slechtzienden. Deze laatsten werden verder opgesplitst tussen blinde mannen met en zonder een assistentiehond. Dit onderscheid stelde ons in staat om na te gaan of de gemeten discriminatie gericht was tegen de fysieke beperking op zich of tegen het hebben van een assistentiehond. Uit de resultaten kwam er structurele discriminatie naar voren tegen personen met een niet-Belgische naam. Mannen van Marokkaanse herkomst werden het meest gediscrimineerd, maar ook de andere drie etnische minderheidsgroepen ondervonden een systematisch nadeel op de Leuvense huurmarkt. Wat de discriminatie van kandidaten met een fysieke handicap betreft, vonden we zeer grote discriminatie ten opzichte van rolstoelgebruikers en blinde mannen met een assistentiehond, maar geen discriminatie tegenover blinde mannen zonder assistentiehond. We vonden ten slotte geen significant verschil in het discriminerende gedrag tussen de particuliere verhuurders en de vastgoedmakelaars in Leuven.

Het doel van deze opvolgmeting is om de evolutie te monitoren in het voorkomen van discriminatie sinds de nulmeting uit 2021-2022. We beantwoorden per discriminatiegrond de vraag in welke mate de **discriminatie gedaald, gestegen, dan wel stabiel is gebleven** in de periode van de afgelopen twee jaar. De vorige meting gebeurde in de zeer specifieke context van Covid met een serieuze impact op de woningmarkt en de woonvoorkeuren van mensen. Het effect van Covid op de woningmarkt is ondertussen aan het uitdoven. Tegelijkertijd nam Stad Leuven, de Vlaamse overheid en de Immosector (het CIB en BIV) ook een aantal sensibiliserende maatregelen om de discriminatie op de woningmarkt te beteugelen. Het is onmogelijk om het specifieke effect van elk van deze (en andere) factoren op het voorkomen van discriminatie na te gaan. Wel kunnen we een beeld schetsen van de globale evolutie in huurdiscriminatie in Leuven ten gevolge van al deze factoren samen. Om maximale vergelijkbaarheid met de nulmeting te bekomen, zullen we in deze opvolgmeting dezelfde twee discriminatiegronden op exact dezelfde wijze operationaliseren als in 2021-2022.

¹ Martiniello, B., Verhaeghe, P.P. (2021). *Discriminatie op de huurwoningmarkt van Leuven*. Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel. Commissioned report by the City of Leuven.

2. Dataverzameling en methodologie

Correspondentietesten

Tussen oktober 2023 en februari 2024 werden 1.864 academische correspondentietesten uitgevoerd bij vastgoedmakelaars en private verhuurders op de private huurwoningmarkt van Leuven.² Bij gepaarde correspondentietesten reageren twee kandidaat-huurders schriftelijk op éénzelfde huuradvertentie met interesse in de woning. Beide kandidaat-huurders zijn gelijkaardig op alle vlakken, met uitzondering van de onderzochte discriminatiegrond. De testpersoon heeft een bepaald kenmerk op basis waarvan men vermoedt dat hij wordt gediscrimineerd (bv. een kandidaat met een Marokkaanse naam), terwijl de controlepersoon dit kenmerk niet heeft (bv. een kandidaat met een Belgische naam). Nadien wordt er nagegaan in welke mate beide kandidaten verschillend werden behandeld. Doordat de kandidaat-huurders enkel verschillen met betrekking tot de onderzochte discriminatiegrond, kunnen we een systematisch nadelige behandeling toeschrijven aan discriminatie.

Concreet werd er in lijn met de nulmeting gewerkt met berichten op de vastgoedsite Immoweb. Dit is nog steeds het dominante verhuurplatform in Vlaanderen. De fictieve kandidaat-huurders reageerden op een bestaande huuradvertentie op Immoweb voor een woning gelegen in Leuven. De contactname gebeurde via het ingebouwde berichtensysteem van de website. In dit bericht uitten de kandidaten hun interesse in de huurwoning, en vroegen ze of ze een afspraak konden krijgen om de woning te bezichtigen. Om detectie te voorkomen varieerden de berichten soms in kleine details (bv. andere aansprektitel of afsluitzin), maar de toon en inhoud van de berichten waren tussen de test- en controlepersoon gelijkaardig, met uitzondering van de passage verwijzend naar de discriminatiegrond dat werd getest. Alle berichten waren kort en bondig, en in correct Nederlands geschreven. We stuurden telkens eerst het bericht van de testpersoon uit en een aantal uren later het bericht van de controlepersoon. Op die manier had de testpersoon zelfs wat meer kans om te worden uitgenodigd dat de controlepersoon. Het gaat dus om een ‘conservatieve’ schatting van het voorkomen van huurdiscriminatie. Nadien werden de schriftelijke reacties van de verhuurders en makelaars gedurende tien dagen bijgehouden. In het geval de verhuurder of makelaar een concreet moment voorstelde, werd deze nooit bevestigd. We lieten met andere woorden nooit een concrete afspraak voor bezichtiging doorgaan, ten einde de overlast voor verhuurders en makelaars zo veel mogelijk te beperken. Het ongemak bleef voor hen beperkt tot het ontvangen en al dan niet beantwoorden van berichten via Immoweb. In deze opvolgmeting onderzochten we twee discriminatiegronden: etnische afkomst en fysieke handicap.

Etnische afkomst

De etnische discriminatie werd onderzocht ten opzichte van drie etnische minderheidsgroepen, namelijk mannen van Marokkaanse, Nepalese en Congolese afkomst. Hier voegden we ook mannen van gemengde afkomst aan toe. Het is van groeiend belang aandacht te schenken aan discriminatie ten opzichte van personen van gemengde afkomst, aangezien het aantal interetnische relaties en

² Verhaeghe, P.P. (2017). *Liever Sandra dan Samira? Over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie*. Berchem: Uitgeverij EPO.

Verhaeghe, P.P. (2022) Correspondence Studies. In: Zimmermann K.F. (eds) *Handbook of Labor, Human Resources and Population Economics*. Springer, Cham.

huwelijken - weliswaar traag - toeneemt over de tijd.³ De etnische afkomst werd steeds via de voor- en familienamen van de kandidaten gesignaleerd in de berichten naar de makelaars en verhuurders. Voorgaand onderzoek toonde reeds aan dat goed gekozen namen op een betrouwbare manier de etnische afkomst van een kandidaat kunnen signaleren.⁴ Concreet werd er gewerkt met typisch Marokkaans, Nepalees en Congolees klinkende namen. Voor de gemengde afkomst werd er gebruik gemaakt van een Belgisch klinkende voornaam en een niet-Belgisch klinkende familienaam. Gemengde namen zijn echter niet enkel een signaal van een gemengde etnische afkomst. Amerikaans onderzoek suggereert dat ze voor sommigen ook kunnen wijzen op meer 'culturele assimilatie'.⁵ Dit wordt bevestigd in een recente Vlaamse studie, waaruit blijkt dat personen met 'gemengde' namen worden gepercipieerd als minder religieus en minder laaggeschoold.⁶ De controlepersoon ten slotte had steeds een Belgisch klinkende naam.

Bij de contactname met de verhuurder of makelaar gebruikten we het standaardbericht van Immoweb, ondertekend met de voor- en familienaam van de fictieve kandidaat. De naam van de kandidaat was niet alleen zichtbaar in de ondertekening van het bericht, maar ook in het e-mailadres en in het profiel op Immoweb. Figuur 1 toont voorbeelden van deze berichten voor een testpersoon met een Nepalese naam en een controlepersoon met een Belgische naam.

Figuur 1. Voorbeeldberichten van de gepaarde correspondentietesten voor etnische afkomst

Voorbeeldbericht van de testpersoon van Congolese afkomst

Beste,

Ik kwam uw pand tegen op Immoweb en ik zou graag een bezoek inplannen. Alvast bedankt.

Groeten,

Idriss Moukoko

Voorbeeldbericht van de controlepersoon van Belgische afkomst

Hallo,

Ik kwam uw pand tegen op Immoweb en ik zou graag een bezoek willen plannen. Bedankt.

Met vriendelijke groeten,

Lucas Decoster

³ Caestecker, F., Lievens, J., Van de Putte, B., Van der Bracht, K. (2013). *Trends in de partnerkeuze van eerste en tweede generatiemigranten in België*. Gent: HoGent en Universitet Gent.

Dupont, E. Van Pottelberge, A., Van de Putte, B., Lievens, J., Caestecker, F. (2017). Partner choices in long established migrant communities in Belgium. *Historical Life Course Studies*, 4, 20-40.

⁴ Carpusor, A., Loges, W. (2006). Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology*, 36, 934-952.

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

⁵ Gaddis, M. (2019). *Assessing Immigrant Generational Status from Names: Evidence for Experiments Examining Racial/Ethnic and Immigrant Discrimination*. Los Angeles: University of California, department of Sociology.

Gaddis, M. (2017). Racial/Ethnic perceptions from Hispanic names: Selecting names to test for discrimination. *Socius*, 3, 1-11.

⁶ Martiniello, B., Verhaeghe, P.P. (2022). Signaling ethnic-national origin through names? The perception of names from an intersectional perspective. *PLoS ONE*, 17, e0270990.

In het geval van etnische afkomst werd er met twee testpersonen en één controlepersoon gewerkt. Testpersoon 1 had bijvoorbeeld een Marokkaanse naam, testpersoon 2 een Nepalese naam, en de controlepersoon terug een Belgische naam. Deze zogenaamde ‘triotesten’ werden uitgevoerd omdat deze tijdsefficiënter zijn dan ‘duotesten’. Het gebruik van trio- in plaats van duotesten heeft geen effect op de uitnodigingskansen en discriminatiegraden op de huurwoningmarkt.⁷

Handicap

Op vlak van fysieke handicap onderzochten we discriminatie tegenover rolstoelgebruikers, blinde mannen met een assistentiehond, en blinde mannen zonder assistentiehond. Door zowel correspondentietesten uit te voeren bij blinden met en zonder assistentiehond, kunnen we nagaan in welke mate eventuele discriminatie te wijten is aan de fysieke handicap zelf of aan het hebben van een assistentiehond. Het weigeren van een blinde of slechtziende kandidaat omwille van zijn assistentiehond is een vorm van indirecte discriminatie. Indirecte discriminatie is een schijnbaar neutrale maatregel die bepaalde personen of groepen benadeeld die vallen onder een door de wet beschermd kenmerk, tenzij dit kan worden gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen noodzakelijk en passend zijn om het doel te bereiken.⁸ Bijgevolg sluit een contractueel verbod op het hebben van huisdieren blinde personen die nood hebben aan de bijstand van een assistentiehond uit.

Indien de testpersoon een rolstoelgebruiker was, toonde de fictieve kandidaat interesse in de huurwoning met de vraag of er – indien nodig – op eigen kosten redelijke aanpassingen kunnen worden gedaan aan de woning. Er werd eveneens steeds een voorbeeld van een dergelijke redelijke aanpassing aan gekoppeld (bv. het verlagen van stopcontacten, verbreden van de deur of het installeren van een traplift). In principe mag de vraag voor redelijke aanpassingen niet worden geweigerd, aangezien het concept in de Federale en Vlaamse antidiscriminatiewetgeving is opgenomen.⁹ Unia omschrijft een redelijke aanpassing als “*een concrete maatregel die de negatieve invloed van een onaangepaste omgeving op de deelname aan het maatschappelijk leven voor een persoon met een handicap zoveel mogelijk neutraliseert.*”¹⁰ Indien de testpersoon een blinde man met assistentiehond was, werd er steeds duidelijk verwezen naar de assistentiehond in het bericht naar de makelaar of verhuurder. De controlepersonen (de kandidaten zonder fysieke handicap) gaven in hun reactie op de huuradvertenties geen informatie over hun fysieke conditie. Voor de testen met betrekking tot handicap werd er enkel met ‘duotesten’ gewerkt, waarbij er slechts één testpersoon en één controlepersoon is. Figuur 2 toont voorbeeldberichten van de correspondentietesten om discriminatie op basis van fysieke handicap te meten.

⁷ Ghekiere, A., Martiniello, B., Verhaeghe, P.P. (2022). Addressing methodological assumptions of correspondence tests when measuring discrimination. *International Journal of Social Research Methodology*. In press. <https://doi.org/10.1080/13645579.2022.2148914>

⁸ Gelijkenkansendecreet artikel 16 §2 decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid

⁹ De antidiscriminatiewetgeving van 10 mei 2007 en het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid. De federale overheid, de gewesten en de gemeenschappen hebben verder ook een Protocol betreffende het begrip redelijke aanpassingen goedgekeurd.

¹⁰ Brochure van Unia: “*Redelijke aanpassingen voor personen met een handicap in de huisvesting. Praktische tips voor eigenaars van woningen.*”

Figuur 2. Voorbeeldberichten van de gepaarde correspondentietesten voor handicap

Voorbeeldbericht van de blinde testpersoon met een assistentiehond

Beste,

Ik ben op zoek naar een geschikte woning. Is deze woning nog beschikbaar en zouden we eens kunnen langskomen met mijn assistentiehond? Ik heb deze hond nodig in het kader van mijn blindheid. Alvast bedankt.

Met vriendelijke groeten,

Oscar Vandamme

Voorbeeldbericht van de blinde testpersoon zonder een assistentiehond

Beste,

Ik ben op zoek naar een geschikte woning voor mijn blinde broer en zag deze woning op Immoweb. Zou ik samen met mijn broer eens kunnen langskomen om de woning te komen bezoeken aub? Alvast bedankt.

Met vriendelijke groeten,

Lennert Martens

Voorbeeldbericht van een testpersoon met een rolstoel

Beste,

Ik zag de advertentie voor deze woning en ik ben er erg geïnteresseerd in. Zou het mogelijk zijn om de woning te komen bezoeken? Aangezien ik een rolstoelgebruiker ben, vroeg ik me af of het mogelijk is om – indien nodig - redelijke aanpassingen te doen aan de woning? Zo moeten de stopcontacten laag genoeg staan, of de deur breed genoeg zijn bijvoorbeeld.

Alvast bedankt en vriendelijke groeten,

Kenny Cools

Voorbeeldbericht van de controlepersoon zonder fysieke handicap

Beste,

Ik heb uw pand gevonden op Immoweb en ik zou graag een bezichtiging willen plannen. Alvast bedankt.

Met vriendelijke groeten,

Davy Declercq

Dataverzameling

De dataverzameling gebeurde via 12 testrondes en iedere testronde bestond uit drie stappen. In de eerste stap stelden we een steekproefkader op van al de huuradvertenties in Leuven op Immoweb. Uit deze steekproefkaders trokken we telkens *at random* een steekproef van huuradvertenties die werden getest aan de hand van correspondentietesten. Indien éénzelfde vastgoedmakelaar of verhuurder op dezelfde dag meerdere huuradvertenties aanbood, werd er *at random* slechts één uitgekozen om te testen. Dit doen we om de overlast te beperken, maar ook om de kans op detectie te verkleinen. Advertenties voor zeer dure huurwoningen (> € 1500), koten, servicewoningen of uitzonderlijk vastgoed werden niet opgenomen in de correspondentietesten. Voor de testen bij

rolstoelgebruikers selecteerden we enkel panden op het gelijkvloers of in gebouwen waar een lift aanwezig is. Het aantal gerealiseerde correspondentietesten wordt weergegeven in tabel 1. De tweede stap bestond uit het uitvoeren van de correspondentietesten zelf, waarbij we de makelaars en private verhuurders een bericht stuurden op Immoweb. We voerden één à twee testen uit per week, met voldoende spreiding tussen de testen betreffende dezelfde discriminatiegrond. In de derde stap hielden we de schriftelijke reacties van de makelaars gedurende 10 dagen bij. Op basis van deze reacties kunnen we nagaan of de testpersoon al dan niet ongelijk werd behandeld ten opzichte van de controlepersoon. We spreken van een ongelijke behandeling indien de testpersoon niet wordt uitgenodigd voor een plaatsbezoek of geen reactie kreeg, terwijl de controlepersoon wel werd uitgenodigd.

Tabel 1. Overzicht van het aantal uitgevoerde correspondentietesten per discriminatiegrond

Discriminatiegrond	Aantal gepaarde correspondentietesten
<i>Etnische afkomst</i>	
Mannen met een Marokkaanse naam	292
Mannen met een Nepalese naam	290
Mannen met een Congolese naam	304
Mannen met een gemengde naam	271
<i>Totaal etnische afkomst</i>	<i>1157</i>
<i>Fysieke handicap</i>	
Blinde mannen met een assistentiehond	237
Blinde mannen zonder assistentiehond	276
Rolstoelgebruikers	194
<i>Totaal fysieke handicap</i>	<i>707</i>
Totaal	1864

Analyse van de data

Bij gepaarde correspondentietesten zijn er steeds vier mogelijkheden: (a) de test- en controlepersonen werden allebei door de makelaar of verhuurder uitgenodigd om de woning te bezichtigen, (b) enkel de controlepersoon werd uitgenodigd, maar de testpersoon niet (= negatieve discriminatie), (c) enkel de testpersoon werd uitgenodigd, maar de controlepersoon niet (= positieve discriminatie), (d) de test- en controlepersonen werden allebei niet door de makelaar of verhuurder uitgenodigd om de woning te bezichtigen. Op basis van deze vier mogelijkheden berekenden we per discriminatiegrond en per operationalisatie telkens drie uitkomsten:

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

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

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

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

3. De **nettodiscriminatiegraad** van de testpersoon ten opzichte van de controlepersoon: de negatieve discriminatie (b) min de positieve discriminatie (c) en gedeeld door het aantal panden waarvoor minstens één van de kandidaten werd uitgenodigd voor bezichtiging (a+b+c). De achterliggende redenering is dat een toevallige ongelijke behandeling steeds mogelijk is, maar dit zou evenveel moeten voorkomen bij de test- en de controlepersoon. De grootte van dit toevallige gedeelte wordt geschat aan de hand van de positieve discriminatie en dus de situatie waarbij de controlepersoon wordt benadeeld in vergelijking met de testpersoon. Door de positieve discriminatie af te trekken van de negatieve discriminatie, bekomen we de netto graad van systematische discriminatie. De nettodiscriminatiegraad moet geïnterpreteerd worden als het percentage waarin de testpersoon niet werd uitgenodigd om de woning te bezichtigen, maar de controlepersoon wel, rekening houdend met toevallig ongelijke behandeling.

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

Bij alle analyses gaan we na of de resultaten significant afwijken van nul. Dit doen we aan de hand van een significantietoets, die ons een p-waarde geeft. De p-waarde geeft weer hoe betrouwbaar onze berekende resultaten zijn. Hoe dichterbij nul de p-waarde ligt, hoe kleiner de kans dat de gemeten discriminatie toevallig afwijkt van nul en hoe groter de kans dat er daadwerkelijk sprake is van discriminatie. Een p-waarde van 0,05 betekent dat resultaten worden gezien als significant en bijgevolg dat de kans dat de resultaten te wijten zijn aan toeval kleiner is dan 5%. We geven steeds weer of de p-waarde kleiner is dan 0,1 (zwak significant); 0,05 (significant); 0,01 (sterk significant) of 0,001 (zeer sterk significant). Bij de nettodiscriminatiegraden berekenen we de significantie aan de hand van de McNemar toetsstatistiek. Bij de logistische multilevel regressieanalyses met logit functie gebruiken we de likelihood ratio test.

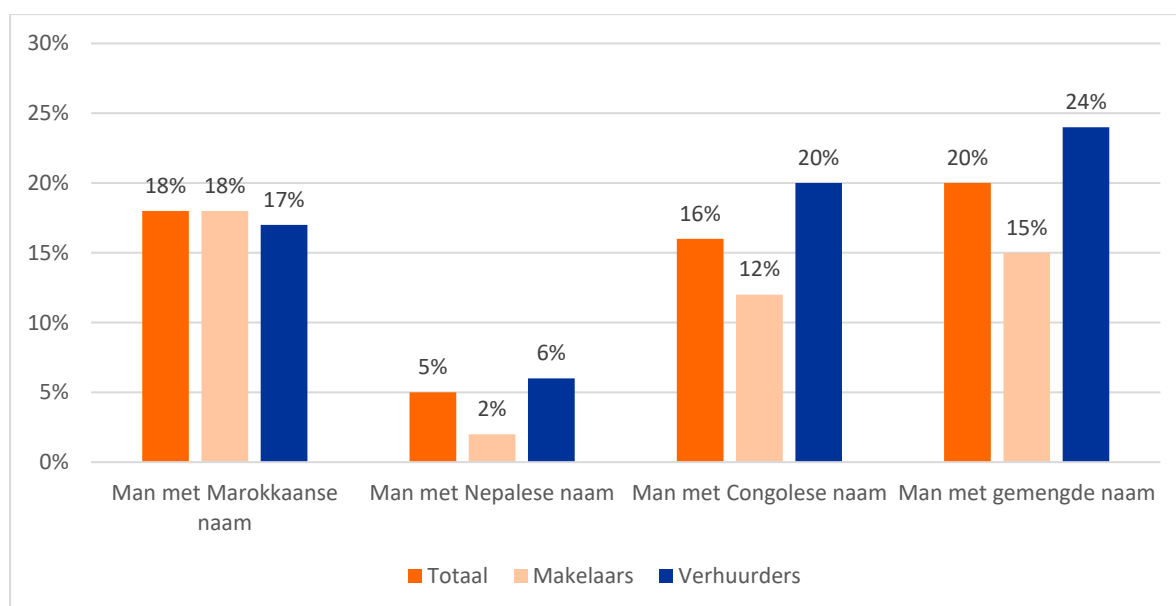
3. Resultaten

Discriminatie op basis van etnische afkomst

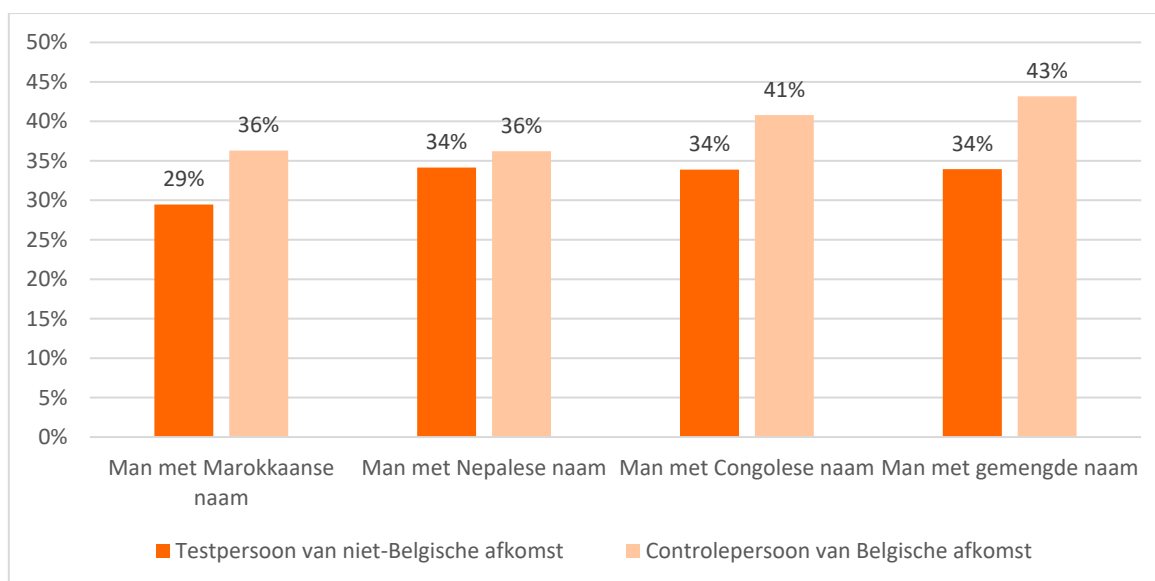
In de opvolgmeting werd etnische discriminatie gemeten aan de hand van 1.157 gepaarde correspondentietesten. Uit de cijfers blijkt dat etnische minderheden nog steeds worden gediscrimineerd op de huurwoningmarkt van Leuven. Figuur 3 toont de nettodiscriminatiegraden voor etnische discriminatie: mannen met een Marokkaanse naam worden in 18% van de huuradvertenties gediscrimineerd ($p < 0,001$), mannen met een Congolesse naam in 16% ($p < 0,001$), en mannen met een gemengde naam in 20% ($p < 0,001$). Enkel mannen met een Nepalese naam worden niet langer significant gediscrimineerd. Hun nettodiscriminatiegraad bedraagt 5% en is niet significant afwijkend van nul. Hoewel de nettodiscriminatiegraden in de meeste gevallen wat groter zijn bij de private verhuurders dan bij de vastgoedmakelaars, zijn de etnische verschillen in uitnodigingskansen niet statistisch significant. We zien verder dat de discriminatie van Marokkaanse mannen licht toeneemt naarmate de huurwoning goedkoper wordt. Er is ook wat meer discriminatie van deze etnische groep bij studio's in vergelijking met appartementen en huizen. Deze twee effecten zijn wel slechts zwak significant ($p < 0,10$) en gelden enkel voor de discriminatie van Marokkaanse kandidaten. Het aantal slaapkamers heeft geen invloed op de mate van etnische discriminatie.

Wanneer we de discriminatie van verschillende groepen met elkaar vergelijken, dan vallen twee zaken op. Ten eerste worden Nepalese kandidaten niet gediscrimineerd, terwijl de andere etnische groepen wel. Dit blijkt ook duidelijk uit figuur 4, waarin de uitnodigingskansen naargelang etnische afkomst worden vergeleken. Ten tweede worden kandidaten met een gemengde naam even vaak gediscrimineerd dan kandidaten met een puur Marokkaanse of Congolesse naam (in respectievelijk 20%, 18% en 16% van de huuradvertenties). Hun gemengde naam levert dus geen 'voordeel' op voor hun uitnodigingskansen.

Figuur 3. Nettodiscriminatiegraden voor etnische discriminatie in de opvolgmeting, opgesplitst tussen vastgoedmakelaars en particuliere verhuurders



Figuur 4. Uitnodigingskansen naargelang etnische afkomst in de opvolgmeting



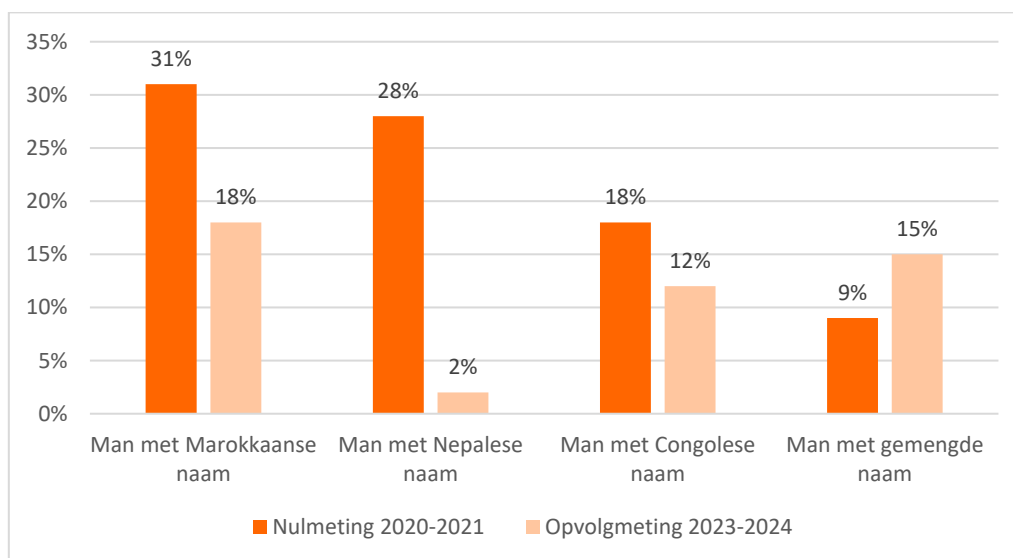
We kunnen de etnische discriminatie ook monitoren doorheen de tijd door in figuren 5 en 6 de nettodiscriminatiegraden van de nulmeting van 2020-2021 en van deze opvolgmeting met elkaar te vergelijken. Voor kandidaten met een Marokkaanse naam kunnen we in figuur 7 bijkomend een vergelijking maken met de premeting van 2019. Bij zowel makelaars als particuliere verhuurders zien we een grote en significante daling in de discriminatie van Marokkaanse en Nepalese kandidaten tussen de nulmeting van 2020-2021 en de opvolgmeting van 2023-2024. De daling is het meest uitgesproken bij de etnische discriminatie van Marokkaanse kandidaten door makelaars (van 31% naar 18%; $p < 0,05$) en verhuurders (van 38% naar 17%; $p < 0,05$), en van Nepalese kandidaten door makelaars (van 28% naar 2%; $p < 0,05$). Bij de kandidaten met een Congolese of gemengde naam zien we dat de discriminatie niet significant daalt of stijgt. Ze blijft met andere woorden stabiel.

De forse daling van de discriminatie kunnen we echter in figuur 7 meer in perspectief plaatsen door ook de vergelijking te maken met de premeting uit 2019. Uit die vergelijking blijkt dat de daling tussen de nul- en postmeting eerder een terugkeer betekende naar het discriminatieniveau van 2019, dan echt een structurele daling in discriminatie op de lange termijn. De nettodiscriminatiegraad voor Marokkaanse kandidaten bedroeg in 2019 22% en in 2023-2024 18%. Deze percentages zijn niet significant verschillend van elkaar. Deze tendens vinden we bij zowel de makelaars als particuliere verhuurders.

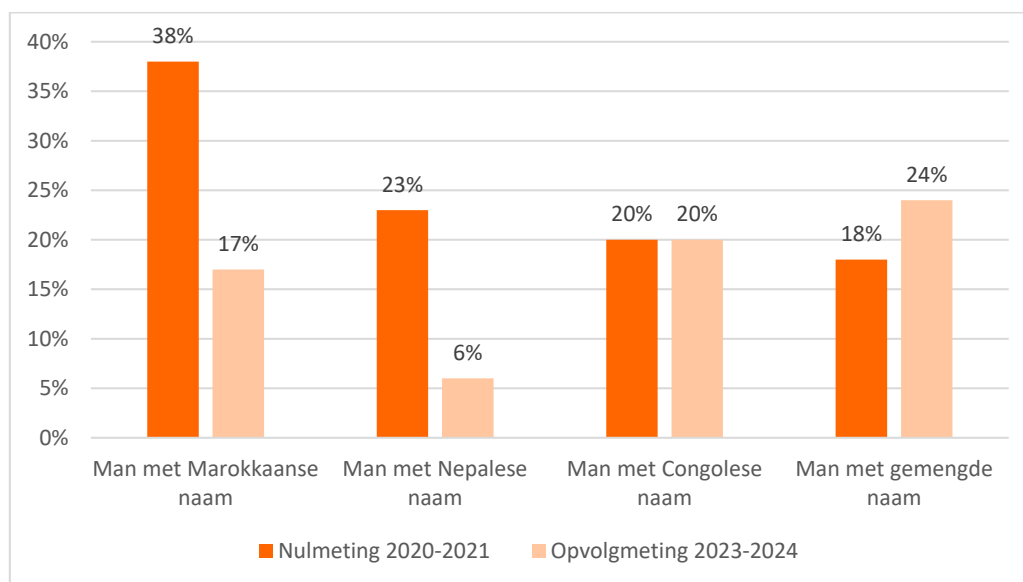
De vraag is dus niet waarom de etnische discriminatie daalde tussen de nul- en opvolgmeting, maar eerder waarom deze steeg tussen de premeting en de nulmeting. We vermoeden dat dit komt door de Covid-pandemie die in 2020 in België uitbrak. Als gevolg hiervan legde de overheid in België een eerste lockdown op waardoor fysieke plaatsbezoeken van huurwoningen niet meer mogelijk waren tussen 16 maart en 16 mei 2020. Een tweede lockdown werd opgelegd in november 2020, met min of meer dezelfde gevolgen voor de huurwoningmarkt. De lockdowns in combinatie met een aangehouden (en zelfs gestegen) vraag naar (nieuwe) huurwoningen kan er voor gezorgd hebben dan de makelaars en verhuurders tijdelijk overbevraagd werden. Deze mismatch tussen vraag en aanbod zorgde voor meer ruimte voor selectie, met helaas mogelijks meer discriminatie tot gevolg. Deze

redenering wordt bevestigd in een studie over de Antwerpse huurwoningmarkt, waar de discriminatie van Marokkaanse kandidaten ook sterk steeg tijdens de Covid-periode met lockdowns.¹¹

Figuur 5. Nettodiscriminatiegraden voor etnische discriminatie door vastgoedmakelaars in de nul- en opvolgmeting

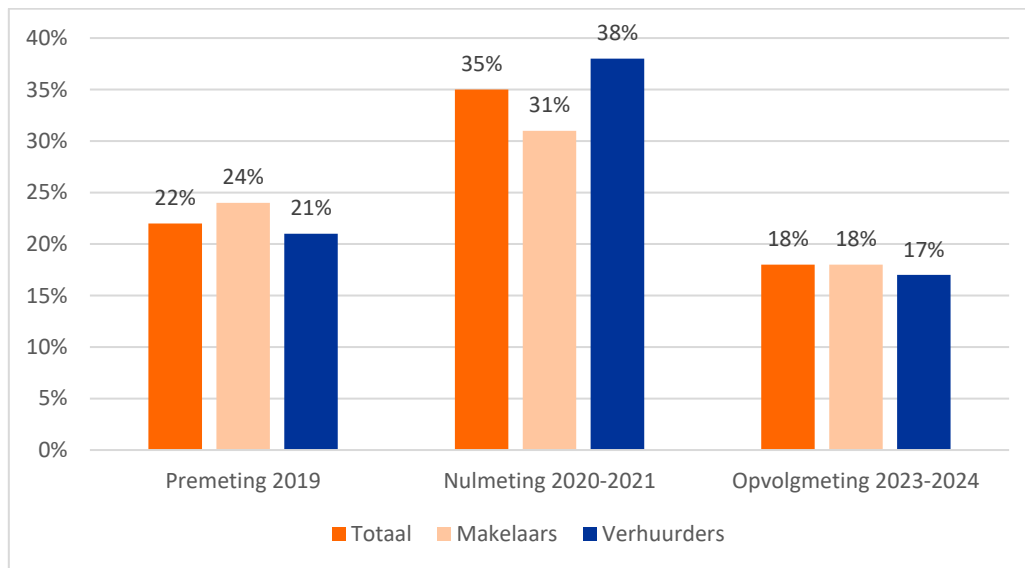


Figuur 6. Nettodiscriminatiegraden voor etnische discriminatie door private verhuurders in de nul- en opvolgmeting



¹¹ Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2021). The impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination on the housing market. *European Societies*. 23 (sup1), S384-S399.

Figuur 7. Nettodiscriminatiegraden voor etnische discriminatie van kandidaten met een Marokkaanse naam in de pre-, nul- en opvolgmetingen



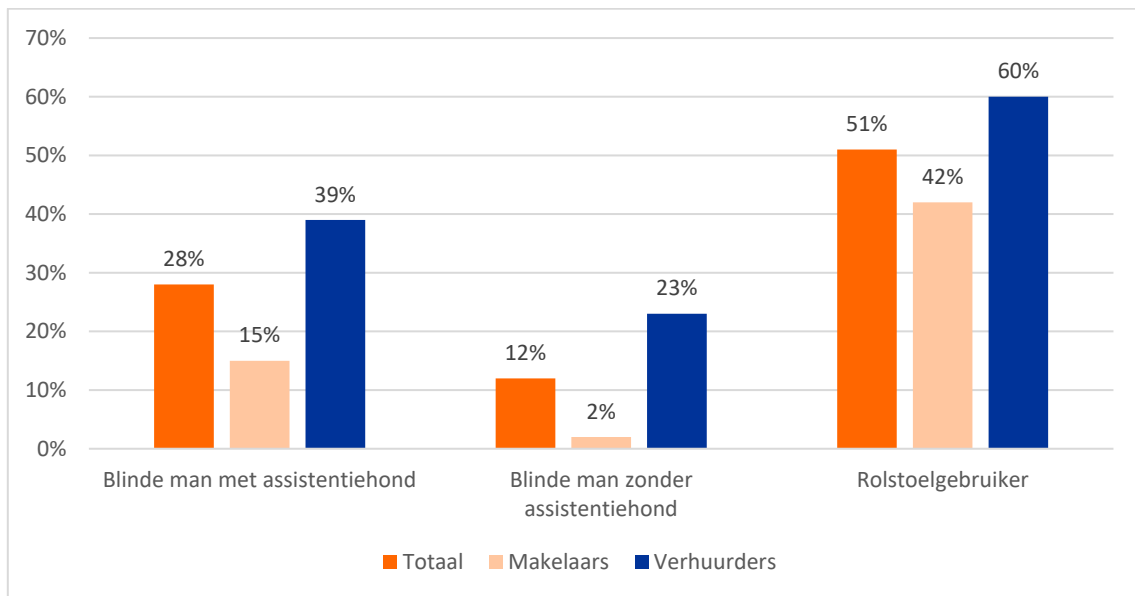
Discriminatie op basis van fysieke handicap

Discriminatie op basis van fysieke handicap werd gemeten aan de hand van 707 gepaarde correspondentietesten. Uit figuur 8 blijkt dat rolstoelgebruikers het meest te maken hebben met discriminatie. In 51% van de advertenties worden rolstoelgebruikers niet uitgenodigd voor een plaatsbezoek terwijl mannen zonder fysieke handicap wel werden uitgenodigd. Deze nettodiscriminatiegraad is statistisch sterksignificant ($p < 0,001$). Hieruit volgt dat de uitnodigingskans voor mannen in een rolstoel significant ($p < 0,001$) lager ligt dan voor mannen zonder fysieke handicap (zie figuur 9). Ondanks het verschil in nettodiscriminatiegraden tussen makelaars (42%) en private verhuurders (60%), verschillen beide type aanbieders niet significant van elkaar in de mate waarin ze minder kansen geven aan rolstoelgebruikers.

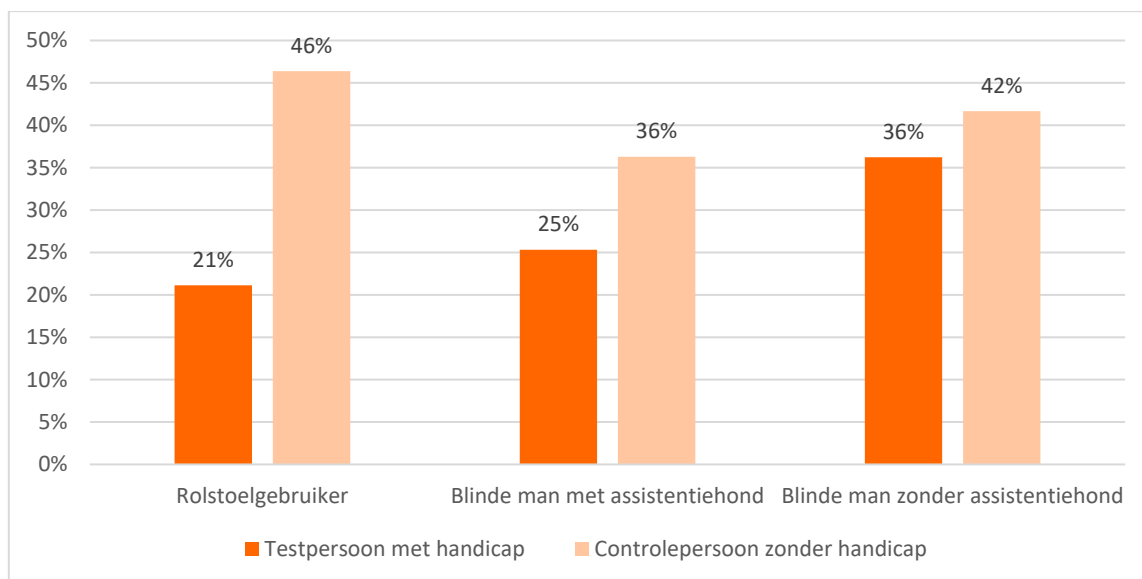
Ook blinde mannen met een assistentiehond worden systematisch gediscrimineerd. In 28% van de gevallen werden blinde mannen met een assistentiehond niet uitgenodigd voor een plaatsbezoek, maar mannen zonder fysieke handicap wel ($p < 0,001$). Zowel makelaars als particuliere verhuurders discrimineren significant op basis van deze fysieke beperking. De nettodiscriminatiegraden zijn respectievelijk 15% ($p < 0,10$) en 39% ($p < 0,001$). Deze twee percentages verschillen niet significant van elkaar. We vinden verder een nettodiscriminatiegraad van 12% voor blinde mannen zonder assistentiehond. Deze waarde is statistisch significant ($p < 0,05$). Deze discriminatievorm wordt echter volledig gedreven door de discriminatie door particuliere verhuurders en niet door makelaars. Terwijl de verhuurders blinde mannen zonder assistentiehond discrimineren in 23% van de gevallen ($p < 0,01$), is de nettodiscriminatiegraad van 2% voor makelaars niet significant afwijkend van nul. Bij zowel makelaars als particuliere verhuurders stellen we vast dat het vermelden van de assistentiehond resulteert in significant lagere uitnodigingskansen voor blinden ($p < 0,05$).

De mate van discriminatie op basis van fysieke handicap varieert tenslotte niet significant naargelang de huurprijs, het aantal slaapkamers of het type van de woning.

Figuur 8. Nettodiscriminatiegraden voor discriminatie op basis van handicap in de opvolgmeting, opgesplitst tussen vastgoedmakelaars en particuliere verhuurders



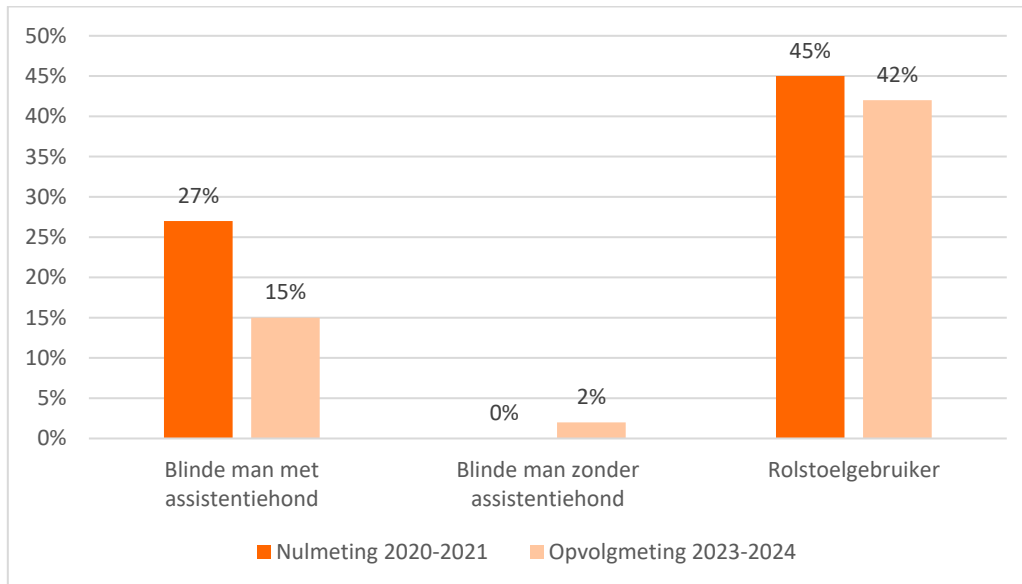
Figuur 9. Uitnodigingskansen naargelang fysieke handicap in de opvolgmeting



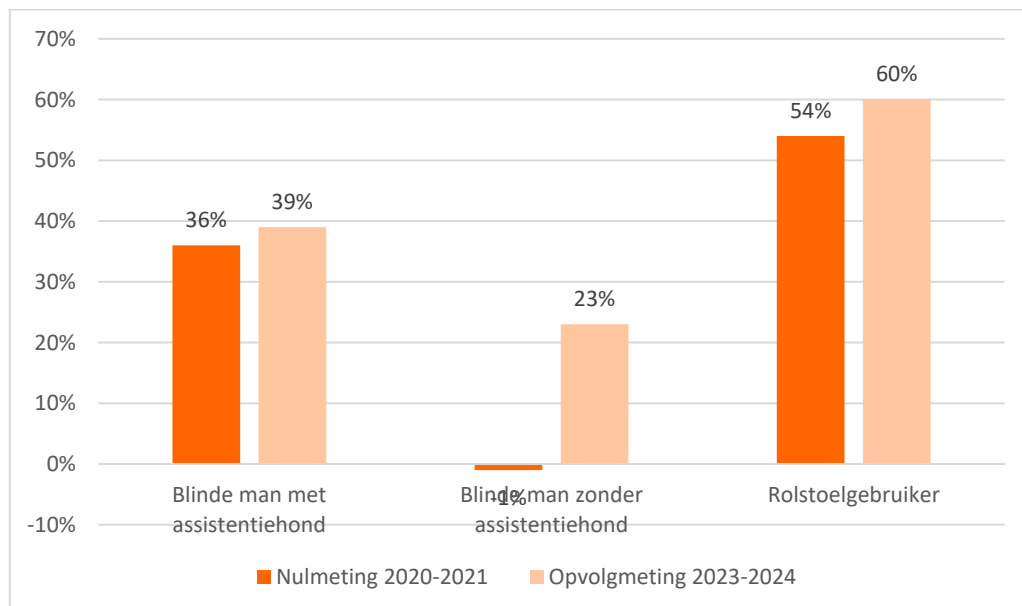
In figuren 10 en 11 kunnen we de resultaten van de opvolgmeting terug vergelijken met deze van de nulmeting. De discriminatie van rolstoelgebruikers verschilt niet significant tussen de twee metingen: 45% versus 42% bij makelaars en 54% versus 60% bij verhuurders. De discriminatie van blinde mannen met een assistentiehond is gedaald bij makelaars van 27% naar 15%. Deze daling is weliswaar niet statistisch significant. Deze discriminatievorm is verder ook stabiel gebleven bij particuliere verhuurders (ca. 37%). Wat tenslotte de discriminatie van blinde mannen zonder assistentiehond betreft, daar blijven makelaars het goed doen met geen significante discriminatie. Bij de particuliere verhuurders daarentegen kunnen we helaas een significante stijging optekenen ($p < 0,05$). Terwijl ze

blinden zonder hond niet discrimineerden in de nulmeting, is er nu wel sprake van significante discriminatie ($p < 0,05$).

Figuur 10. Nettodiscriminatiegraden voor discriminatie op basis van handicap door vastgoedmakelaars in de nul- en opvolgmeting



Figuur 11. Nettodiscriminatiegraden voor discriminatie op basis van handicap door private verhuurders in de nul- en opvolgmeting



4. Conclusie

Het doel van deze opvolgmeting was om de evolutie te monitoren in het voorkomen van discriminatie sinds de nulmeting uit 2021-2022. We voerden hiervoor tussen oktober 2023 en februari 2024 1.864 academische correspondentietesten uit bij vastgoedmakelaars en private verhuurders op de private huurwoningmarkt van Leuven. In lijn met de nulmeting testten we twee discriminatiegronden: etnische afkomst en fysieke handicap. Concreet onderzochten we de etnische discriminatie van mannen met een Marokkaanse, Nepalese, Congolese of gemengde naam. Wat de discriminatie op basis van fysieke handicap betreft, gingen we na in welke mate rolstoelgebruikers en blinden worden gediscrimineerd. Bij deze laatste groep onderzochten we ook de rol van het hebben van een assistentiehond.

Uit de resultaten blijkt dat **etnische minderheden** nog steeds structureel worden gediscrimineerd op de huurwoningmarkt van Leuven. Net zoals in de nulmeting vinden we hierbij bovendien geen verschil tussen de vastgoedmakelaars en private verhuurders. Dit kan worden verklaard doordat makelaars in Leuven iets meer discrimineren dan makelaars in andere steden, maar de particuliere verhuurder iets minder. Hierdoor is het verschil tussen beiden kleiner en niet langer significant. Verder valt op dat alle geteste groepen quasi evenveel worden gediscrimineerd, met uitzondering van de Nepalese kandidaten die niet langer worden gediscrimineerd. We zien ten slotte een sterke en significante daling in discriminatie van Marokkaanse en Nepalese kandidaten tussen de nulmeting van 2020-2021 en de opvolgmeting van 2023-2024. De discriminatie ten opzichte van kandidaten met een Congolese of gemengde naam bleef dan weer stabiel. Voor de Marokkaanse kandidaten konden we bovendien ook vergelijken met de premeting uit 2019. Uit de langere monitoring, blijkt dat de etnische discriminatie sterk steeg tussen 2019 en 2020-2021 – vermoedelijk ten gevolge van de Corona pandemie – en vervolgens terug daalde naar het initiële niveau. De daling tussen de nul- en postmeting betekent dus eerder een terugkeer naar het discriminatieniveau van het begin van de legislatuur in plaats van een structurele daling in discriminatie op de lange termijn. Deze tendens vinden we bij zowel de makelaars als particuliere verhuurders.

De opvolgmeting toonde ook systematische discriminatie aan op basis van **fysiek handicap**. Rolstoelgebruikers worden het meest gediscrimineerd op de Leuvense huurmarkt: in de helft van de huuradvertenties worden zij niet uitgenodigd, terwijl een kandidaat zonder handicap wel. De discriminatie van deze kwetsbare groep is helaas stabiel gebleven tussen de nul- en opvolgmeting. Voor de discriminatie van blinden is het belangrijk om een onderscheid te maken tussen makelaars en verhuurders. De vastgoedmakelaars discrimineren nog steeds blinde kandidaten met een assistentiehond, maar gelukkig wel wat minder dan twee jaar geleden. Wanneer er geen sprake is van een assistentiehond, dan vonden we ook geen discriminatie door makelaars (zowel in de nul- als opvolgmeting). Bij de makelaars speelt de assistentiehond dus een belangrijke verklarende rol. Dit is niet (langer) het geval bij particuliere verhuurders. Deze aanbieders discrimineren de blinde kandidaten zowel met als zonder hond. Bovendien zien we dat de discriminatie van blinde kandidaten zonder assistentiehond zelfs toenam tussen de twee metingen.

Bovenstaande bevindingen moeten worden gelezen binnen de contouren van een **aantal limitaties**. Ten eerste hebben we in deze opvolgmeting exacte dezelfde discriminatiegronden getest en operationalisering gebruikt als de nulmeting. Uit andere studies weten we echter dat er ook wordt

gediscrimineerd op basis van mentale handicap, gezinssamenstelling en de inkomensbron op de huurwoningmarkt in België.¹² Bovendien hebben we door tijd- en budgetbeperkingen enkel discriminatie ten opzichte van mannelijke kandidaat-huurders nagegaan en niet van vrouwelijke kandidaat-huurders, terwijl racisme en discriminatie net heel erg samenhangen met gender. Mannen van vreemde origine worden in de meeste andere studies meer gediscrimineerd dan vrouwen van vreemde origine.¹³ Ten tweede zijn de gevonden nettodiscriminatiegraden inferentiële schattingen van de discriminatie op de Leuvense woningmarkt. Bovendien zijn ze ook afhankelijk van soms kleine methodologische keuzes. Een voorgaande studie op de Vlaamse huurmarkt vond bijvoorbeeld dat de mate van etnische discriminatie deels afhankelijk is van de religieuze en etnische perceptie van de specifieke namen.¹⁴ Het gebruik van andere Marokkaanse, Congolese, Nepalese of Belgische namen zou met andere woorden resulteren in licht andere percentages. Voor alle duidelijkheid: de grootordes van de gevonden percentages zijn robuust, maar kleine fluctuaties ten gevolge van toeval of kleine methodologische keuzes kunnen niet worden uitgesloten. Ten derde onderzoeken we met correspondentietesten slechts de eerste fase van het huurproces, namelijk het al dan niet worden uitgenodigd voor een plaatsbezoek. Discriminatie beperkt zich echter niet enkel tot deze eerste fase. Om deze reden onderschat dit onderzoek in enige mate de aanwezigheid van discriminatie. Een laatste beperking is dat we de correspondentietesten enkel uitvoerden bij huuradvertenties op Immoweb. Alhoewel dit de grootste website is voor huurwoningen, wordt een belangrijk aandeel woningen verhuurd via informele weg of offline. Dit gebeurt vooral in het onderste segment van de huurmarkt, waar de schaarste het grootst is en waar dus doorgaans keuzes moeten worden gemaakt tussen een ruim aantal kandidaat-huurders. We hebben echter geen zicht op de mate van discriminatie in de verhuur van woningen via informele weg of offline.

¹² Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). *Discrimibrux - discriminatie op de private huurwoningmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel. Commissioned report by Brussels Capital Regional Government. Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel. Commissioned report by the City of Mechelen.

Dincer, E., Verhaeghe, P.P. (2023). *Discriminatie op de huurwoningmarkt van Sint-Niklaas*. Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel. Commissioned report by the City of Sint-Niklaas.

¹³ Flage, A. (2018). Ethnic and gender discrimination in the rental housing market: evidence from a meta-analysis of correspondence tests, 2006-2017. *Journal of Housing Economics*, 41, 251-273.

¹⁴ Martiniello, B., Verhaeghe, P.P. (2023). Different names, different discrimination? How perceptions of names can explain rental discrimination. *Frontiers in Sociology*, 8, <https://doi.org/10.3389/fsoc.2023.1125384>

Referenties

Caestecker, F., Lievens, J., Van de Putte, B., Van der Bracht, K. (2013). *Trends in de partnerkeuze van eerste en tweede generatiemigranten in België*. Gent: Universiteit Gent.

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

Dupont, E. Van Pottelberge, A., Van de Putte, B., Lievens, J., Caestecker, F. (2017). Partner choices in long established migrant communities in Belgium. *Historical Life Course Studies*, 4, 20-40.

Dincer, E., Verhaeghe, P.P. (2023). *Discriminatie op de huurwoningmarkt van Sint-Niklaas*. Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel. Commissioned report by the City of Sint-Niklaas.

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

Gaddis, M. (2019). *Assessing Immigrant Generational Status from Names: Evidence for Experiments Examining Racial/Ethnic and Immigrant Discrimination*. Los Angeles: University of California, department of Sociology.

Gaddis, M. (2017). Racial/Ethnic Perceptions from Hispanic Names: Selecting Names to Test for Discrimination. *Socius*, 3, 1-11.

Ghekiere, A., Martiniello, B., Verhaeghe, P.P. (2022). Addressing methodological assumptions of correspondence tests when measuring discrimination. *International Journal of Social Research Methodology*. In press.

Martiniello, B., Verhaeghe, P.P. (2021). *Discriminatie op de huurwoningmarkt van Leuven*. Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel. Commissioned report by the City of Leuven.

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

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

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

Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). *Discriminatie op de private huurwoningmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel. Commissioned report by Brussels Capital Regional Government.

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

Verhaeghe, P.P. (2022) Correspondence Studies. In: Zimmermann K.F. (eds) *Handbook of Labor, Human Resources and Population Economics*. Springer, Cham.

Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2021). The impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination on the housing market. *European Societies*. 23 (sup1), S384-S399.

Dankwoord

We willen volgende personen bedanken bij hun hulp bij de dataverzameling: Esmée Sonnevillie, Anaïs Luis Vieira, Soukaïna Sbihi en Beyza Tuncer.