

---

# Discriminatie op de huurwoningmarkt van Leuven

---



26 MAART 2021

---

**Billie Martiniello**

**Pieter-Paul Verhaeghe**

**Vakgroep Sociologie - Vrije Universiteit Brussel**

---

## 1. Introductie

Het doel van dit onderzoek is om na te gaan in welke mate discriminatie aanwezig is op de private huurwoningmarkt in Leuven. We spreken van discriminatie indien er een ongelijke en nadelige behandeling wordt vastgesteld op basis van een door de wet beschermd kenmerk. In overleg met de stad Leuven onderzoeken we of er al dan niet sprake is van discriminatie ten opzichte van twee discriminatiegronden: etnische afkomst en fysieke handicap. Rekening houdend met de etnische diversiteit van de Leuvense bevolking, werd etnische afkomst geoperationaliseerd door te kijken naar personen met Maghrebijnse, Nepalese, Sub-Sahara Afrikaanse en gemengde namen. Fysieke handicap werd op drie manieren geoperationaliseerd: (1) blinde mannen met een assistentiehond, (2) blinde mannen zonder assistentiehond en (3) rolstoelgebruikers die een redelijke aanpassing vragen.

In wat volgt, gaan we eerst dieper in op de gehanteerde data en methodologie die ons in staat stellen om discriminatie objectief vast te stellen. Met andere woorden bespreken we hier de correspondentietesten (de schriftelijke vorm van praktijktesten), alsook hoe we de data analyseren die we hieruit hebben verkregen. Hierop volgend presenteren we de resultaten voor beide discriminatiegronden. Hierbij maken we telkens een onderscheid tussen makelaars en private verhuurders. Ter volledigheid geven we steeds zowel de nettodiscriminatiegraden als de uitnodigingskansen weer, alsook in welke mate deze significant zijn voor de stad Leuven in zijn geheel. In het onderdeel omtrent etnische discriminatie, bespreken we eveneens kort de impact van COVID-19 op de uitnodigingskansen. Naast de kwantitatieve resultaten, analyseren we de reacties ten opzichte van rolstoelgebruikers en blinde mannen met een assistentiehond ook op een kwalitatieve manier. Dit stelt ons in staat om dieper in te gaan op de redenen om een kandidaat met een fysieke handicap al dan niet uit te nodigen voor een plaatsbezoek. Op basis van de resultaten formuleren we in het vierde deel een algemene conclusie. In het laatste deel presenteren we beleidsaanbevelingen die door de stad Leuven kunnen worden opgenomen in het verbeterplan.

---

## 2. Data en methodologie

Tussen februari 2020 en februari 2021 werden 1973 academische praktijktesten uitgevoerd bij vastgoedmakelaars en private verhuurders op de private huurwoningmarkt van Leuven. De correspondentietesten werden, wegens twee periodes van lockdown ten gevolge van COVID-19, verspreid over drie momenten: (1) februari-maart 2020, (2) september-oktober 2020 en (3) januari-februari 2021. Praktijktesten is een overkoepelende term voor twee soorten veldexperimenten: situatietesten en correspondentietesten.<sup>1</sup> Bij situatietesten is er persoonlijk contact tussen de kandidaat-huurder en de makelaar. De kandidaat-huurder belt het vastgoedkantoor of de private verhuurder op, of gaat langs bij het vastgoedkantoor. In dit onderzoek gebruikten we correspondentietesten. In dit geval is er geen persoonlijk contact tussen beide actoren. De kandidaat-huurder contacteert de vastgoedmakelaar schriftelijk via e-mail of een bericht op Immoweb.

Bij praktijktesten reageren twee kandidaat-huurders op éénzelfde huuradvertentie met interesse in de woning. Beide kandidaat-huurders zijn gelijkaardig op alle vlakken, met uitzondering van de onderzochte discriminatiegrond. Nadien wordt er nagegaan in welke mate beide kandidaten verschillend werden behandeld. Doordat de kandidaat-huurders enkel verschillen m.b.t. de onderzochte discriminatiegrond, kunnen we een systematisch ongelijke behandeling toeschrijven aan discriminatie. We onderzoeken twee discriminatiegronden: etnische afkomst en fysieke handicap. Wat etnische afkomst betreft, hebben we vier etnische groepen onderzocht, namelijk mannen met een Maghrebijnse (Marokkaanse), Nepalese en Sub-Sahara Afrikaanse (Congoles) namen. Hier voegden we mannen met een gemengde naam aan toe. Deze namen bestaan in dit onderzoek steeds uit een Belgische voornaam en een Maghrebijnse (Marokkaanse) familienaam. Het is van groeiend belang aandacht te schenken aan discriminatie ten opzichte van personen met een gemengde naam, aangezien het aantal interetnische relaties en huwelijken, weliswaar traag, toeneemt over de tijd.<sup>2</sup> Daarenboven zijn gemengde namen voor sommigen een teken van culturele assimilatie of het gevolg van generationele effecten.<sup>3</sup> 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 hoeverre de al dan niet

---

<sup>1</sup> Verhaeghe, P.P., Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie? *Sociologos*, 38, 182-200.

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

<sup>2</sup> 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 et 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.

<sup>3</sup> 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.

---

ondervonden discriminatie te wijten is aan de fysieke handicap zelf of aan het hebben van een assistentiehond.

De keuze voor correspondentietesten steunt op methodologische, ethische en praktische voordelen in vergelijking met situatietesten die worden aangehaald in de academische literatuur. Op methodologisch vlak zijn correspondentietesten gemakkelijker te standaardiseren en te controleren dan situatietesten.<sup>4</sup> Ten eerste is het moeilijker om een telefonisch gesprek of een face-to-face interactie te standaardiseren dan een schriftelijk bericht. Bij correspondentietesten wordt er steeds voor gezorgd dat de berichten ongeveer even lang zijn en gelijkend van toon en inhoud. Ten tweede kunnen er minieme verschillen bestaan tussen de acteurs in situatietesten op vlak van persoonlijkheid of vlotheid in omgang. Dit kan zorgen voor verschillende reacties van makelaars, los van de onderzochte discriminatiegrond. Ten derde bestaat de kans dat acteurs, wetende dat ze acteurs zijn in situatietesten, zich hiernaar gedragen wat een invloed kan hebben op de resultaten. Op ethisch vlak zorgen correspondentietesten voor minder overlast op de vastgoedmakelaars dan situatietesten, aangezien in deze laatste acteurs langsgaan bij de vastgoedkantoren of makelaars opbellen. Bij correspondentietesten wordt een mail verstuurd, maar wordt er niet verder gereageerd op de reacties van makelaars of private verhuurders en dit noch via e-mail, noch via telefoon. Daarnaast kan het ervaren van discriminatie door acteurs eveneens averechtse effecten hebben op deze laatsten. Op praktisch vlak, is het trainen van acteurs voor situatietesten tijdsintensief en duur. Hierdoor kunnen er minder testen worden uitgevoerd dan met correspondentietesten.

Tijdens de correspondentietesten werden er steeds twee berichten verstuurd als reactie op éénzelfde huuradvertentie op Immoweb. We stuurden telkens eerst de e-mail van de testpersoon uit (de kandidaat met een handicap of met een niet-Belgisch klinkende naam) en een aantal uren later de e-mail van de controlepersoon (de kandidaat zonder een handicap en met een Belgisch klinkende naam). Nadien gaan we na in welke mate de testpersoon systematisch nadeliger werd behandeld dan de controlepersoon. Bij een systematisch nadelige behandeling spreken we van discriminatie. Betreffende discriminatie op basis van etnische afkomst werd de naam van de fictieve kandidaat gebruikt om de etnische afkomst te signaleren. De reactie van de fictieve kandidaat op een huuradvertentie bevatte steeds het standaardbericht van immoweb, ondertekend met de naam. De naam van de kandidaat was zichtbaar voor de makelaar in de begroeting in de e-mail, maar ook in het e-mailadres en in het profiel op Immoweb. Uit academisch onderzoek blijkt dat de naam een goed instrument is om etniciteit, maar ook geslacht, te signaleren.<sup>5</sup> Figuur 1 toont voorbeelden van deze berichten voor een testpersoon met een Nepalees klinkende naam en controlepersoon met een Belgisch klinkende naam.

---

<sup>4</sup> Heckman, J., Siegelman, P. (1993), 'The Urban Institute audit studies: Their methods and findings', in: M. Fix, R.J. Struyk (eds.), *Clear and Convincing Evidence: Measurement of Discrimination in America* (p.187-258), Urban Institute Press, Washington DC.

<sup>5</sup> Carpusor, A., Loges, W. (2006). Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology*, 36, 934-952.

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

**Voorbeeldbericht van de testpersoon van Nepalese afkomst**

*Beste,*

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

*Met vriendelijke groeten,*

*Manish Jayavarma*

**Voorbeeldbericht van de controlepersoon van Belgische afkomst**

*Beste,*

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

*Met vriendelijke groeten,*

*Patrick Vanhaute*

Voor de discriminatiegrond fysieke handicap voerden we correspondentietesten uit voor rolstoelgebruikers, blinde mannen met een assistentiehond en blinde mannen zonder een assistentiehond. 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). Indien de testpersoon een blinde man was, werd er steeds duidelijk gesteld of hij al dan niet een assistentiehond heeft. De controlepersonen (de kandidaten zonder fysieke handicap) gaven in hun reactie op de huuradvertenties geen informatie over hun fysieke conditie. Figuur 2 toont voorbeeldberichten van de correspondentietesten om discriminatie op basis van fysieke handicap te meten.

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

**Voorbeeldbericht van de blinde testpersoon met een assistentiehond**

*Beste,*

*Ik vroeg me af of deze woning nog steeds beschikbaar is? Zo ja, zou ik samen met mijn blindengeleidehond eens mogen langskomen, zodat we de woning kunnen bekijken?*

*Alvast enorm bedankt.*

*Met vriendelijke groeten,*

*Tom Smeyers*

**Voorbeeldbericht van de blinde testpersoon zonder een assistentiehond**

*Beste,*

*Ik ben als slechtziende op zoek naar een woning in Leuven. Ik vroeg me af of deze woning nog beschikbaar is en zo ja of ik eens zou mogen langskomen? Erg bedankt.*

*Groeten,*

*Dries Vervaeke.*

**Voorbeeldbericht van een testpersoon met een rolstoel**

*Beste,*

*Ik ben op zoek naar een geschikte woning als rolstoelgebruiker. Is deze woning toegankelijk voor rolstoelgebruikers? Zou het eventueel mogelijk zijn kleine aanpassingen te doen op eigen kosten (bijv. de deur verbreden indien nodig)? Alvast bedankt voor uw antwoord.*

*Met vriendelijke groeten,*

*Sam De Roo*

**Voorbeeldbericht van de controlepersoon zonder fysieke handicap**

*Beste,*

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

*Met vriendelijke groeten,*

*Jade Smeets*

De dataverzameling gebeurde via 18 testrondes en iedere testronde bestaat uit drie stappen. In de eerste stap stelden we een steekproefkader op van al de huuradvertenties 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 op dezelfde dag meerdere huuradvertenties aanbood, werd er *at random* slechts één uitgekozen om te testen. Dit doen we om de overlast op de makelaars te beperken, maar ook om de kans op detectie te verkleinen. Advertenties voor huurwoningen boven de 1500 euro, voor 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 gepaarde correspondentietesten per discriminatiegrond en operationalisatie**

<b>Discriminatiegrond en operationalisatie</b>	<b>Aantal gepaarde correspondentietesten</b>
<b><i>Etnische afkomst</i></b>	
Mannen met een Maghrebijnse naam	278
Mannen met een Nepalese naam	302
Mannen met een Sub-Sahara Afrikaanse naam	279
Mannen met een gemengde naam	304
<i>Totaal etnische afkomst</i>	<i>1163</i>
<b><i>Fysieke handicap</i></b>	
Blinde mannen met een assistentiehond	295
Blinde mannen zonder assistentiehond	283
Rolstoelgebruikers	232
<i>Totaal fysieke handicap</i>	<i>810</i>
<b>Totaal</b>	<b>1973</b>

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 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 benadeeld wordt 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.

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

Om de uitnodigingskansen te berekenen, maken we gebruik van binaire multilevel regressieanalyses. Hierbij gaan we na in welke mate de uitnodigingskans voor de testpersoon hoger of lager ligt in vergelijking met de controlepersoon. Ook controleren we steeds of de huurprijs of het aantal slaapkamers hier een effect op hebben. Methodologische details worden in voetnoten geplaatst en de tabellen met de resultaten van de multilevel logistische regressieanalyses worden uit het rapport gelaten, zodanig het rapport leesbaar te houden. De gedetailleerde resultaten van de regressieanalyses kunnen echter wel worden opgevraagd bij de onderzoekers.

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 met andere woorden weer hoe betrouwbaar onze berekende resultaten zijn. Hoe dichter de p-waarde bij nul 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. In de sociale wetenschappen wordt een p-waarde van 0,05 als grens beschouwd. Dit betekent dat resultaten worden gezien als significant indien ze een p-waarde hebben die kleiner of gelijk is aan 0,05 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; 0,05; 0,01 of 0,001. Bij de nettodiscriminatiegraden berekenen we de significantie aan de hand van de McNemar toetsstatistiek. In wat volgt spreken we van significant indien de waarde statistisch significant afwijkt van nul.



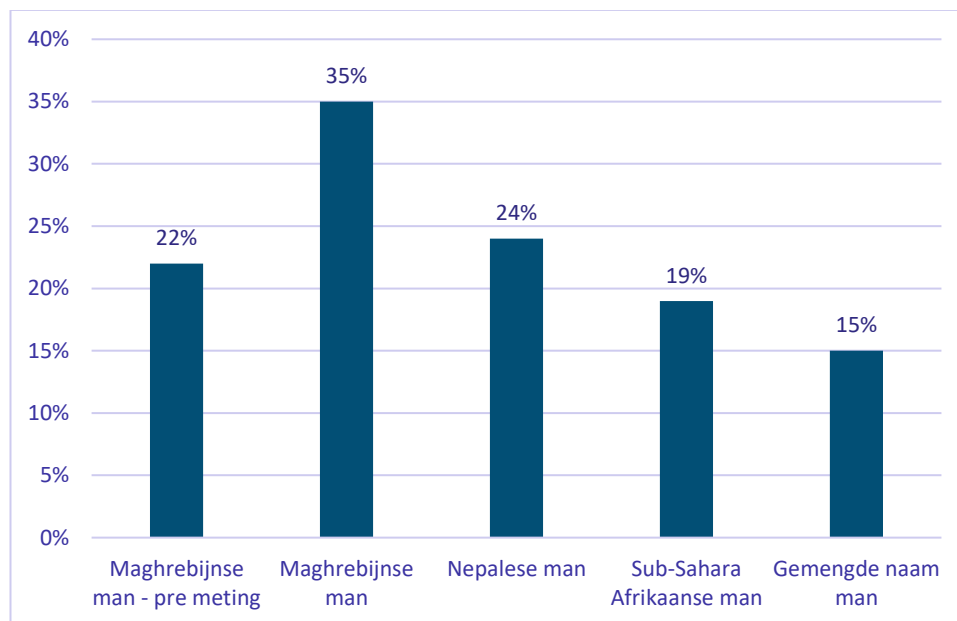
### 3. Resultaten

In dit deel bespreken we de resultaten van de correspondentietesten. We doen dit apart voor de twee onderzochte discriminatiegronden: (1) etnische afkomst en (2) fysieke handicap. We bespreken in beide onderdelen de nettodiscriminatiegraden en de uitnodigingskansen. In het onderdeel rond etnische afkomst bespreken we eveneens kort het effect van de COVID-19 pandemie op de ondervonden discriminatie. Bij de bespreking van de resultaten voor fysieke handicap voeren we eveneens een kwalitatieve analyse uit van de reacties van makelaars en private verhuurders.

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

De nettodiscriminatiegraad wordt berekend door de reacties per e-mail van makelaars en particuliere verhuurders tussen de test- en controlepersonen te vergelijken. De nettodiscriminatiegraden voor makelaars en private verhuurders tezamen worden weergegeven in figuur 3.

**Figuur 3. Nettodiscriminatiegraden naargelang etnische afkomst**



Mannen met een niet-Belgische naam worden structureel gediscrimineerd op de private huurwoningmarkt van Leuven ten aanzien van mannen met een Belgische naam. Toch worden niet alle etnische groepen in dezelfde mate door discriminatie getroffen. De hoogste nettodiscriminatiegraad betreft mannen met een Maghrebijnse naam: in 35% van de gevallen werden mannen met een Maghrebijnse naam niet uitgenodigd voor een plaatsbezoek, maar mannen met een Belgische naam wel. Deze waarde is statistisch significant met een p-waarde van  $p < 0,001$ . De uitnodigingskansen van mannen met een Maghrebijnse naam (23%) zijn significant ( $p < 0,001$ ) lager dan deze van mannen met

---

een Belgische naam (37%) (zie figuur 5).<sup>6</sup> Dit etnische verschil in uitnodigingskansen is niet significant groter bij private verhuurders dan bij vastgoedmakelaars, ook al is de nettodiscriminatiegraad wel wat hoger bij de verhuurders (38%) dan bij makelaars (31%) (zie figuur 4).

Mannen met een Nepalese naam hebben een significante ( $p < 0,001$ ) nettodiscriminatiegraad van 24%. Ook in dit geval zijn de uitnodigingskansen significant ( $p < 0,001$ ) lager dan deze van mannen met een Belgische naam (31% versus 41%). Alhoewel de nettodiscriminatiegraad hier hoger ligt bij makelaars (28%) dan bij private verhuurders (23%), zijn de etnische verschillen in uitnodigingskansen hier wederom niet significant verschillend tussen beide types van aanbieders.

De nettodiscriminatiegraad voor mannen met een Sub-Sahara Afrikaanse naam bedraagt 19% en is statistisch significant ( $p < 0,001$ ). De uitnodigingskans voor mannen met een Belgische naam ligt 9% hoger dan voor mannen met een Sub-Sahara Afrikaanse naam (44%-35%). Ook hier vinden we niet dat private verhuurder significant meer discrimineren dan vastgoedmakelaars.

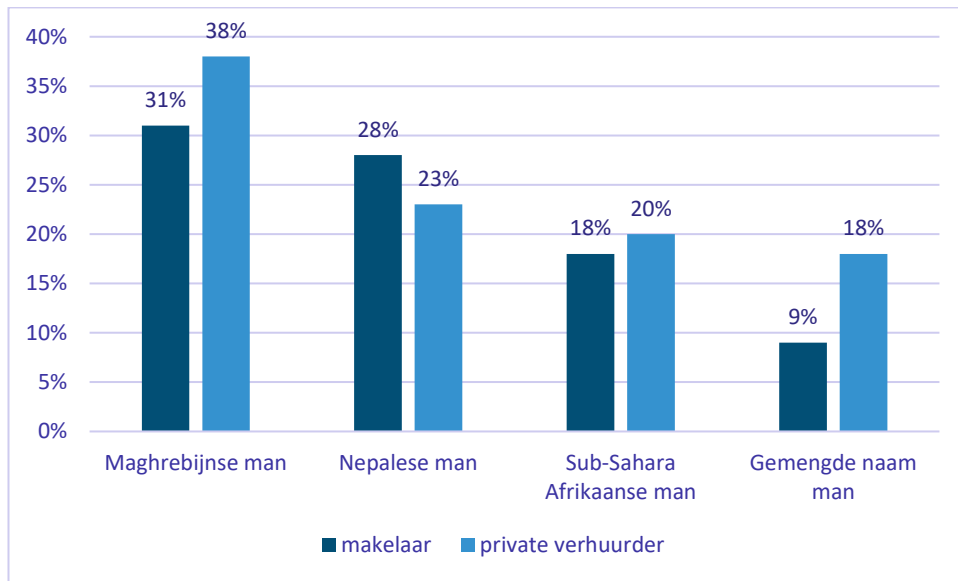
De laagste nettodiscriminatiegraad vinden we bij mannen met een gemengde naam (Belgische voornaam en Maghrebijnse familienaam). In 15% van de gevallen werden mannen met een gemengde naam niet uitgenodigd voor een plaatsbezoek, maar mannen met een Belgische naam wel ( $p < 0,001$ ). De uitnodigingskans voor mannen met een gemengde naam bedraagt 39% en is lager dan de uitnodigingskans voor mannen met een Belgische naam (47%), maar dit verschil is niet langer significant. Daarnaast verschillen de uitnodigingskansen ook niet significant tussen makelaars en private verhuurders, ondanks het verschil in nettodiscriminatiegraden (9% en 18%).

Bij geen enkel van de onderzochte vormen van etnische discriminatie heeft de huurprijs en het type woning een significant effect op de hoogte van de discriminatie. Er wordt met andere woorden in Leuven niet significant meer of minder gediscrimineerd naargelang de huurprijs van de huurwoningen, of meer of minder bij appartementen en studio's dan bij huizen.

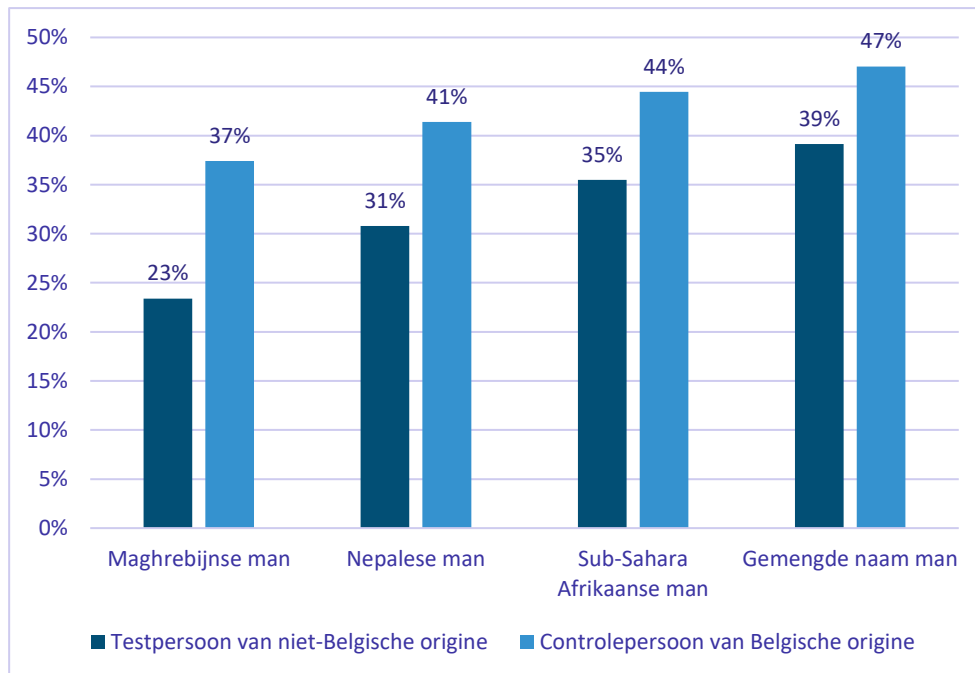
---

<sup>6</sup> De verschillen in uitnodigingskansen worden berekend via binaire, logistische multilevel analyses waarbij de data van de kandidaten (level 1) hiërarchisch zijn ingebed in de huuradvertenties (level 2). Er werd hierbij gecontroleerd voor huurprijs en aantal slaapkamers.

**Figuur 4. Nettodiscriminatiegraden naargelang etnische afkomst opgesplitst naar vastgoedmakelaar en private verhuurder**



**Figuur 5. Uitnodigingskansen naargelang etnische afkomst**



---

### 3.2. Effect van COVID-19 op uitnodigingskansen

In maart 2020 brak de COVID-19 pandemie in volle kracht uit in België. Als gevolg hiervan legde de federale 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. Deze tweede lockdown werd in de praktijk wel veel minder opgevolgd door makelaars en verhuurders (zeker vanaf december 2020 en later). Door deze twee lockdowns vonden de correspondentietesten op de huurwoningmarkt van Leuven plaats over drie tijdsperiodes: februari-maart 2020, september-oktober 2020 en januari-februari 2021. Daarenboven werd begin 2019 een premeting uitgevoerd.

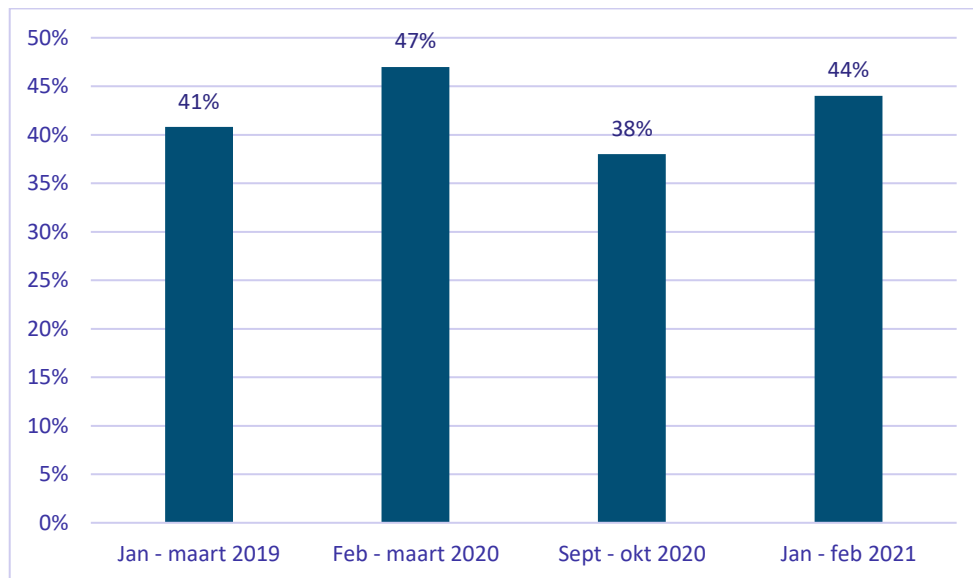
Het effect van beide lockdowns en de COVID-19 pandemie op etnische discriminatie op de Leuvense woningmarkt is moeilijk na te gaan in deze studie om twee redenen: (1) geen enkele etnische minderheidsgroep is in alle de drie tijdsperiodes getest geweest en (2) de aantallen per etnische groep gesplitst over de tijdsperiodes zijn steeds relatief klein. Om deze reden bespreken we enkel de uitnodigingskansen voor mannen met een Belgische naam, aangezien deze wel over alle periodes – als controlepersoon - getest zijn geweest en de aantallen ook steeds voldoende groot zijn.

Rekening houdend met de tijdsvariabelen in de multilevel analyses, zien we dat de uitnodigingskans voor mannen met een Belgische naam in september - oktober 2020 (= 38%) significant ( $p < 0,05$ ) lager ligt dan in de periode tussen februari en maart 2020 (= 47%). De uitnodigingskans voor de periode tussen januari en februari 2021 (= 44%) is ook wat lager dan in de periode tussen februari en maart 2020 (= 47%) voor kandidaten met een Belgische naam, maar dit verschil is niet significant. Met andere woorden, mannen met een Belgische naam werden minder uitgenodigd na de zomervakantie van 2020, maar de uitnodigingskansen herstelden zich terug in periode na de kerstvakantie van 2020. Daarnaast verschilt de uitnodigingskans voor mannen met een Belgische naam in de periode tussen januari-februari 2021 (= 44%) niet veel tegenover de premeting in 2019 (= 41%). De tijdelijke dip in uitnodigingskansen na de zomervakantie zou door twee factoren kunnen worden verklaard: een uitdijend effect van de eerste lockdown waarbij kandidaten minder werden uitgenodigd<sup>7</sup> en/of een normaal seizoenseffect.

---

<sup>7</sup> Verhaeghe, P.P. & Ghekiere, A. (2020). The Impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination on the housing market. *European Societies*, 1-16.

**Figuur 6. Verschillen in uitnodigingskansen tussen de drie onderzoeksperiodes en de premeting voor mannen met een Belgische naam**



---

### 3.3. Discriminatie op basis van fysieke handicap

Discriminatie op basis van fysieke handicap werd gemeten aan de hand van 863 correspondentietesten. Hierbij legden we de focus op twee vormen van fysieke handicap, namelijk rolstoelgebruikers en blinden/slechtzienden. Bij deze laatsten maakten we een verder onderscheid tussen blinde mannen met en zonder een assistentiehond. Door beiden van elkaar te onderscheiden, kunnen we de impact van het hebben van een assistentiehond op de discriminatiegraad onderzoeken. Betreffende de correspondentietesten waarbij de testpersoon een rolstoelgebruiker was, werd er steeds gevraagd om – indien noodzakelijk – op eigen kosten redelijke aanpassingen aan de woning te mogen verrichten. Er werd eveneens steeds een voorbeeld gegeven van een redelijke aanpassing, zoals het verlagen van stopcontacten, het installeren van een traplift of het verbreden van de deur. In principe mag de vraag voor redelijke aanpassingen niet worden geweigerd, aangezien het concept in de Federale en Vlaamse antidiscriminatiewetgeving is opgenomen.<sup>8</sup> 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.”<sup>9</sup> De correspondentietesten met een rolstoelgebruiker als testpersoon werden enkel uitgevoerd bij huurwoningen op het gelijkvloers of met een lift om de vraag naar een redelijke aanpassing redelijk te houden. Beide criteria konden worden nagegaan in de omschrijving van de huurwoning op Immoweb.

Uit figuur 7 blijkt dat rolstoelgebruikers het meest te maken hebben met discriminatie. In 50% van de advertenties worden rolstoelgebruikers niet uitgenodigd voor een plaatsbezoek terwijl mannen zonder fysieke handicap wel. Deze nettodiscriminatiegraad is statistisch significant ( $p < 0,001$ ). Hieruit volgt dat de uitnodigingskans voor mannen in een rolstoel significant ( $p < 0,001$ ) lager ligt dan voor mannen zonder fysieke handicap (19% versus 41%).<sup>10</sup> Ondanks het verschil in nettodiscriminatiegraden tussen makelaars (45%) en private verhuurders (54%), 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 33% van de gevallen werden blinde mannen met een assistentiehond niet uitgenodigd voor een plaatsbezoek, maar mannen zonder fysieke handicap wel. Ook deze waarde is statistisch significant ( $p < 0,001$ ). Het verschil in uitnodigingskansen tussen een blinde man met een assistentiehond en een man zonder fysieke handicap bedraagt 15% (42%-27%) en is significant ( $p < 0,001$ ). Ook al zijn de nettodiscriminatiegraden hoger bij private verhuurders (36%) dan bij makelaars (27%), de etnische verschillen in uitnodigingskansen zijn terug niet significant anders bij makelaars dan bij private verhuurders. De

---

<sup>8</sup> 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.

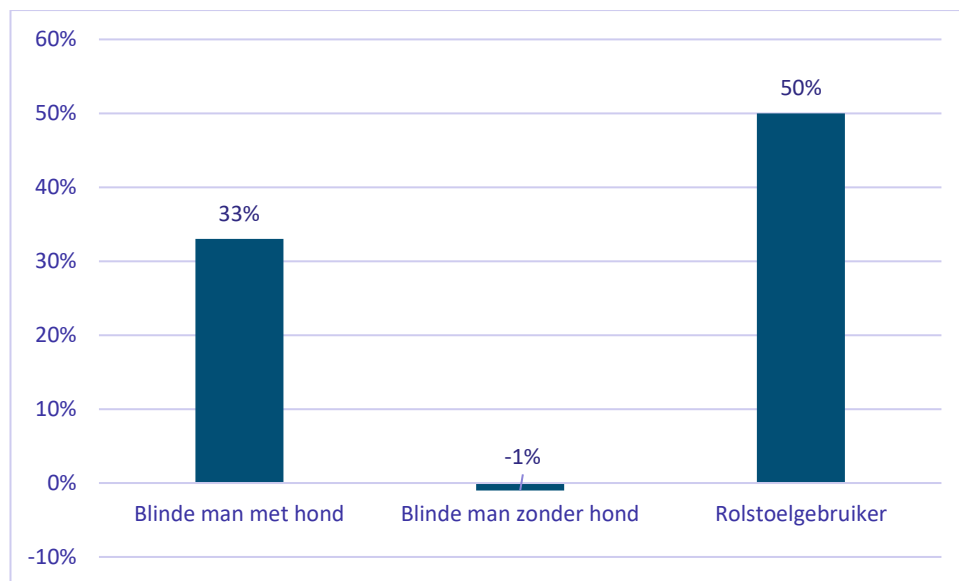
<sup>9</sup> Brochure van Unia: “Redelijke aanpassingen voor personen met een handicap in de huisvesting. Praktische tips voor eigenaars van woningen.”

<sup>10</sup> De verschillen in uitnodigingskansen worden berekend via binaire, logistische multilevel analyses waarbij de data van de kandidaten (level 1) hiërarchisch zijn ingebed in de huuradvertenties (level 2). Er werd hierbij gecontroleerd voor huurprijs en aantal slaapkamers.

huurprijs en het aantal slaapkamers hebben geen invloed op de gemeten discriminatie. We vinden een nettodiscriminatiegraad van -1% voor blinde mannen zonder assistentiehond. Deze waarde is niet statistisch significant ( $p > 0,1$ ). Dit betekent dat we geen discriminatie vinden ten opzichte van blinde mannen zonder assistentiehond. Uit deze resultaten kunnen we afleiden dat de gemeten discriminatie tegenover blinde mannen voornamelijk gericht is naar de (assistentie)hond eerder dan naar de fysieke beperking zelf.

Een contractueel verbod op het houden van huisdieren moet een proportionaliteitstoets doorstaan. Hierbij moet door de rechter worden nagegaan of het huisdier in kwestie kan zorgen voor schade of overlast. Indien dit niet het geval is, mag het houden van een huisdier a priori niet geweigerd worden.<sup>11</sup> Daarnaast is het weigeren van een blinde of slechtziende omwille van zijn assistentiehond 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.<sup>12</sup> Bijgevolg sluit een contractueel verbod op het hebben van huisdieren blinde personen die nood hebben aan de bijstand van een assistentiehond uit.

**Figuur 7. Nettodiscriminatiegraden naargelang fysieke handicap**

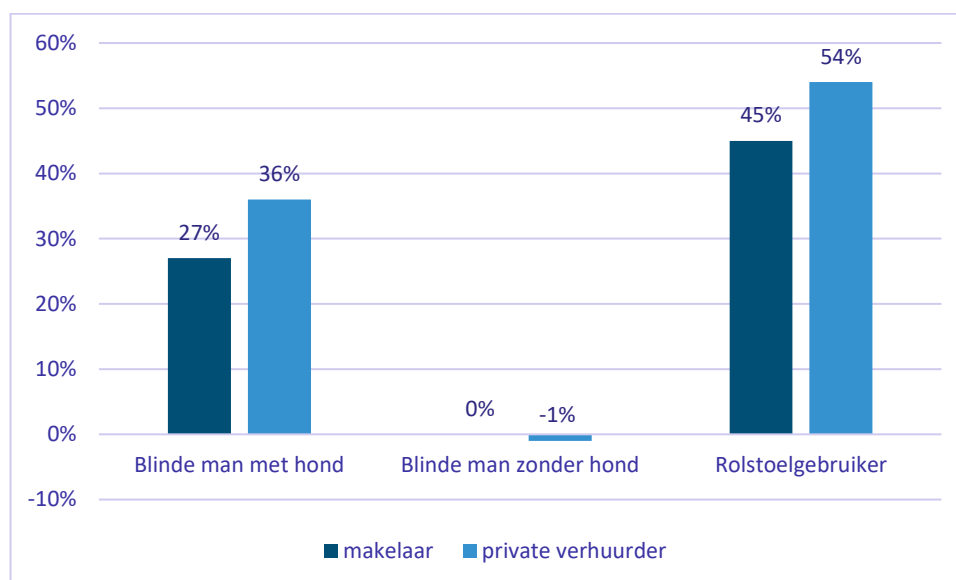


<sup>11</sup> Vuye, H. (2015). "Privéleven, gezinsleven en huur" in Dambre, M., Hubeau, B. & Stijns, S. (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 116-118.

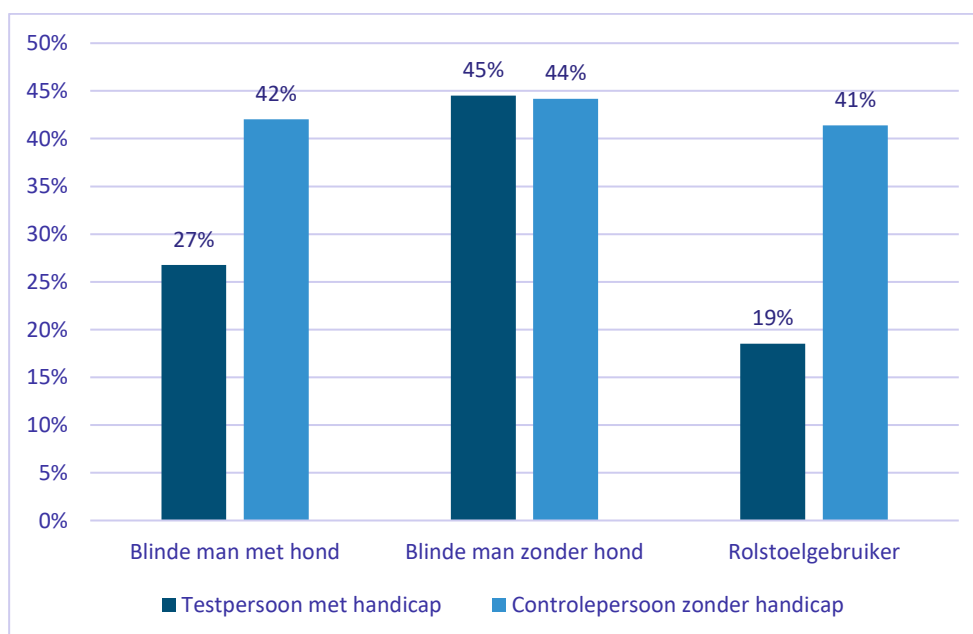
Geraadpleegd op 08/03/'21: <https://huurdersplatform.be/wp-content/uploads/2018/12/huurdersblad-237.pdf>

<sup>12</sup> Gelijkenkansendecreet artikel 16 §2 decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid

**Figuur 8. Nettodiscriminatiegraden naargelang fysieke handicap opgesplitst naar vastgoedmakelaar en private verhuurder**



**Figuur 9. Uitnodigingskans naargelang fysieke handicap**



We vinden een hoge mate van discriminatie tegenover rolstoelgebruikers. Een vraag naar het verrichten van redelijke aanpassingen aan de woning mag in principe niet geweigerd worden. Toch is het niet steeds duidelijk wat een redelijke aanpassing precies is. Daarnaast behoren tot de berekende discriminatiegraad eveneens makelaars die instaan voor woningen die praktisch gezien zeer moeilijk of



---

zelf ontoegankelijk zijn om redelijke aanpassingen in uit te voeren<sup>13</sup>. Het is niet mogelijk om via correspondentietesten de precieze oorzaak van een weigering na te gaan. Hiervoor hebben we meer informatie nodig over de huurwoning of zouden we ter plaatse moeten gaan. Om toch een beeld te krijgen van de oorzaken achter het niet uitnodigen van een rolstoelgebruiker, voeren we een kwalitatieve analyse uit van de reacties naar de kandidaten in een rolstoel. De reacties van de makelaars en private verhuurders werden eerst open gecodeerd. Deze open codes deelden we vervolgens in categorieën op naargelang de inhoud van de verschillende reacties. We onderscheiden zeven type reacties.

Een eerste type reacties betreft een **uitnodiging** voor een plaatsbezoek, waarbij **geen hindernissen** worden weergegeven en er wordt ingestemd met een redelijke aanpassing indien nodig.

*“Eventuele aanpassing hiervoor, op kosten van huurder, kunnen gemaakt worden in samenspraak. Geen probleem.”*

*“Ik denk dat dit zeker mogelijk is, mits de eigenaar zich hierin kan vinden. Wanneer zou u het appartement willen bezoeken?”*

Een tweede type antwoorden betreft reacties waarbij de rolstoelgebruiker **wordt uitgenodigd** voor een plaatsbezoek gepaard met **mogelijke problemen** voor de rolstoelgebruiker. In sommige gevallen geven makelaars en verhuurders al mee dat ze denken dat het niet toegankelijk is voor een rolstoelgebruiker of dat er meer dan slechts een redelijke aanpassing moet gebeuren om de woning toegankelijk te maken. Andere makelaars en verhuurders geven een zo volledig mogelijke beschrijving van de mogelijke hindernissen, maar stellen een plaatsbezoek voor zodanig dat de rolstoelgebruiker zelf kan beslissen of de woning al dan niet gepast is.

*“Ik wil je niet teleurstellen, maar vrees dat het huis helemaal niet aangepast is aan een rolstoelgebruiker en dat er bijgevolg meer dan redelijke aanpassingen (waarover jij spreekt) moeten gebeuren: - het huis is van buiten enkel toegankelijk met 2 trappen (dat zou je nog kunnen oplossen door een ramp) - de gang beneden is vrij smal - er is geen toilet beneden - alle slaapkamers en badkamer liggen op 1e en 2e verdiep en zijn enkel toegankelijk via de trap Als je toch interesse hebt in een bezoekje, laat het dan zeker weten.”*

*“De meeste stopcontacten staan al laag dus dat is waarschijnlijk geen probleem. Het appartement is wel een duplex dus er is een trap naar boven. Er is 1 kamer/ bureau beneden en toilet, maar de 2 badkamers zijn boven. In de living is opstapje naar zitruimte maar dit kan opgelost worden met een ramp. Aan de voordeur buiten is er ook een opstapje, weet niet of daar een ramp kan. Mijn man is redelijk handig dus de meeste dingen kan hij zelf wel aanpassen waarschijnlijk, maar misschien is het best om een plaatsbezoek te doen om te zien of de basis (doorgang wc, keuken enzo) voor u gaat. Laat maar weten als je nog vragen hebt en/ of afspraak wil maken.”*

Een derde type reacties betreft **geen uitnodiging** voor een plaatsbezoek, maar wel **vragen** naar de specifieke behoeftes van de rolstoelgebruiker, zoals bijvoorbeeld hoe breed de deur moet zijn.

*“Ik kan je niet met 100% zekerheid zeggen of je binnen overal met een rolstoel zal kunnen passeren. De deuren zijn denk ik smaller als een standaard deur (opening). Hoeveel cm opening heb je nodig om te kunnen passeren?”*

---

<sup>13</sup> Verstraete, J. et al. (2020). Discriminatie op de private huurmarkt: Focus op zelfregulering. Oud-Turnhout: Gompel&Svacina.

---

*Ik wil dat anders wel even gaan meten als je wil. Verder zal je ook een ramp moeten voorzien om binnen te rijden. Er is namelijk een niveauverschil tussen buiten en binnen (trapje)."*

*"Hoe groot moeten de deuropeningen zijn voor jou?"*

In een vierde type reacties wordt de rolstoelgebruiker **niet uitgenodigd**, omdat de **eigenaars het niet zien zitten** om aanpassingen aan te brengen aan hun woning. Dit wordt expliciet in de antwoorden gecommuniceerd naar de kandidaat-huurder.

*"Ik heb even de eigenares gebeld, en zij ziet liever geen werken uitgevoerd in het appartement. Ook toen ik zei dat het op een vakkundige manier zou gedaan worden en eventueel geschilderd, bleef ze bij haar standpunt. Ik vrees dat we je met dit appartement niet zullen kunnen helpen."*

*"Sorry, de eigenaars zijn niet bereid enige aanpassingen te doen in hun appartement."*

In een vijfde type reacties is er eveneens **geen uitnodiging**. De reden die hiervoor wordt gegeven, is dat de woning reeds **is verhuurd**. Er wordt in deze reacties ook niet dieper ingegaan op de vraag naar een redelijke aanpassing die door de rolstoelgebruiker was geformuleerd.

*"Helaas hebben we hiervoor een kandidaat gevonden en kunnen je hiermee niet meer verder helpen."*

*"Het appartement is niet meer vrij."*

In een zesde type reacties brengt de makelaar een aantal **praktische redenen** aan die de woning niet toegankelijk maakt voor een rolstoelgebruiker. In dit geval werd de rolstoelgebruiker **niet uitgenodigd** voor een plaatsbezoek. In sommige gevallen bieden de makelaars een alternatieve huurwoning aan, die ze rolstoelvriendelijker achten.

*"Spijtig genoeg is het appartement slecht toegankelijk voor rolstoelgebruikers en zijn aanpassingen aan bv. buiten- en binnendeuren quasi onmogelijk vanwege plaatsgebrek. Nogmaals mijn excuses. Ik hoop dat u spoedig een rolstoelvriendelijk appartement vindt!"*

*"Het is helaas niet mogelijk om aanpassingen te doen in dit appartement daar het een duplex appartement is met een trap. Ik geloof dat de kosten dan te hoog gaan oplopen. We hebben wel een gelijkvloers appartement met tuin te huur in Heverlee, Zou dit appartement u kunnen interesseren?"*

In een laatste type reacties maakt de makelaar duidelijk dat de woning niet toegankelijk is voor een rolstoelgebruiker, **zonder hier praktische redenen** of voorbeelden bij aan te halen. Er wordt in dit geval ook niet dieper ingegaan op de vraag naar een redelijke aanpassing van de rolstoelgebruiker. De rolstoelgebruiker werd in dit geval **niet uitgenodigd** voor een plaatsbezoek.

*"Het huis leent zich jammer genoeg niet voor een rolstoelgebruiker, ook niet mits kleine aanpassingen."*

*"Dit appartement leent zich daar niet toe."*

Ook de reacties van de makelaars en verhuurders naar de blinde kandidaten met een assistentiehond werden kwalitatief geanalyseerd. We vinden namelijk veel discriminatie ten opzichte van blinde kandidaten met een assistentiehond, maar geen discriminatie tegenover blinde kandidaten zonder assistentiehond. Hieruit leiden we af dat de discriminatie voornamelijk gericht is naar de

---

assistentiehond, eerder dan naar de fysieke beperking op zich. Door de reacties ook kwalitatief te analyseren, kunnen we nagaan of deze bevinding ook expliciet in de reacties naar voren komt. We onderscheiden vier type reacties tegenover blinde mannen met een assistentiehond.

In een eerste type reactie wordt de blinde man met een assistentiehond **uitgenodigd** voor een plaatsbezoek en wordt er al dan niet expliciet weergegeven dat de assistentiehond welkom is. In sommige gevallen geeft de makelaar mee niet zeker te zijn of de woning wel geschikt is, enerzijds voor de kandidaat zelf of anderzijds voor de hond.

*“Ik weet niet of de studio zo geschikt zou zijn voor je hond, de studio ligt namelijk op de eerste verdieping en de trap is vrij smal, ook heeft het huis heeft geen tuin, noch terras. Je mag natuurlijk altijd langskomen.”*

*“Je mag steeds langskomen, alleen weet ik niet of het appartement voor jou ideaal is. Het appartement ligt op de 2 de en 3 de verdieping en bijgevolg zijn er heel wat trappen. Laat maar weten wanneer een bezoek voor jou het best past.”*

*“Je mag zeker langskomen om het appartement te bekijken, momenteel is het nog niet verhuurd. Jouw hond is ook zeker welkom (..)”*

Een tweede type reacties betreft antwoorden waarin **expliciet** gezegd wordt dat **honden niet worden toegestaan** in het gebouw. In deze gevallen werd de kandidaat **niet uitgenodigd** voor een plaatsbezoek.

*“Bedankt voor uw interesse in ons appartement. Dieren zijn niet toegestaan in het gebouw. Ik wens u veel succes met uw verdere zoektocht.”*

*“Alle begrip voor uw persoonlijke situatie maar huisdieren zijn niet toegelaten.”*

*“Aangezien het appartement bemeudeld is, aanvaarden we geen huisdieren omwille van hygiënische redenen. Toekomstige kunnen immers mogelijk allergisch zijn aan honden of katten (ikzelf ben zo iemand bijvoorbeeld). Het spijt me dat ik je moet teleurstellen.”*

In een derde type reacties wordt de kandidaat **niet uitgenodigd** voor een plaatsbezoek. In deze antwoorden wordt er een reden gegeven: oftewel achten de makelaars de woning niet geschikt voor honden, oftewel wordt er op een **indirecte manier verwezen naar de assistentiehond** als reden voor de weigering.

*“Fijn om te horen dat je geïnteresseerd bent in ons appartement. Ik weet echter niet of het appartement geschikt is om een assistentiehond te houden...”*

*“Ik weet niet of het appartement geschikt is, er ligt overal parket en de gang is nogal smal.”*

*“Dit is een appartement op de 5de verdieping. Er is een lift, die gaat tot de 4de verdieping, met andere woorden het laatste stuk is een trap die draait. In het appartement ligt in de living en de slaapkamer vast tapijt (enkel keuken en badkamer zijn betegeld) We wensen je veel succes met je verdere zoektocht.”*

In een vierde type reacties wordt de kandidaat-huurder **niet uitgenodigd**, omdat de woning volgens de makelaar reeds is **verhuurd**.

*“het appartement is reeds verhuurd.”*

---

## 4. Algemene conclusie

Het doel van dit onderzoek was om een beeld te krijgen van discriminatie op de private huurwoningmarkt van Leuven. We hebben hierbij gefocust op twee discriminatiegronden: etnische afkomst en fysieke handicap. Rekening houdend met de etnische samenstelling van de Leuvense bevolking onderzochten we vier etnische groepen: mannen met een Maghrebijnse (hier Marokkaanse), Nepalese, Sub-Sahara Afrikaanse (hier Congolese) en gemengde naam. Mannen met een gemengde naam werd geoperationaliseerd als het hebben van een Belgische voornaam en een Maghrebijnse (hier Marokkaanse) familienaam. Wat fysieke handicap betreft, hadden we aandacht voor twee vormen: rolstoelgebruikers en blinden/slechtzienden. Deze laatsten werd verder opgesplitst tussen blinde mannen met en zonder een assistentiehond. Dit onderscheid stelt ons in staat om na te gaan of de gemeten discriminatie gericht is naar de fysieke beperking op zich of naar het hebben van een assistentiehond. We berekenden voor elke discriminatiegrond de nettodiscriminatiegraden en de uitnodigingskansen en dit zowel tezamen als apart voor makelaars en private verhuurders. Een belangrijke vaststelling is dat de mate van discriminatie sterk verschilt naargelang de discriminatiegrond, maar ook naargelang de manier waarop deze discriminatiegrond is geoperationaliseerd.

Wat **etnische discriminatie** betreft, wordt er systematisch gediscrimineerd tegenover personen met een niet-Belgische naam. We vinden de hoogste nettodiscriminatiegraad voor mannen met een Maghrebijnse naam, namelijk 35%. De nettodiscriminatiegraden voor mannen met een Nepalese, Sub-Sahara Afrikaanse en gemengde naam zijn respectievelijk 24%, 19% en 15%. Hoewel de discriminatiegraden steeds wat hoger zijn bij particuliere verhuurders dan bij professionele vastgoedmakelaars zijn deze verschillen niet significant. 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. Voor mannen met een Marokkaanse naam bedragen de nettodiscriminatiegraden voor makelaars en private verhuurders in Leuven respectievelijk 31% en 38%. In Mechelen bedroegen de nettodiscriminatiegraden respectievelijk 13% en 45% voor makelaars en private verhuurders.<sup>14</sup> Voor Luik en Charleroi vonden we nettodiscriminatiegraden van 0% en 5% voor makelaars. Dit steeg naar respectievelijk 19% en 47% betreffende private verhuurders. Ook in Bergen en Namen stellen we deze verschillen vast, met nettodiscriminatiegraden van 57% en 37% voor makelaars, maar 73% en 45% voor private verhuurders.<sup>15</sup> In Kortrijk liggen de nettodiscriminatiegraden voor makelaars en private verhuurders niet ver uit elkaar, met respectievelijk 23% en 27%.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

<sup>15</sup> Verhaeghe, P.P. (2020). *Ethnic discrimination on the housing market of Wallonia: an explorative study*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

<sup>16</sup> Verhaeghe, P.P. (2020). *Etnische discriminatie op de huurwoningmarkt in Kortrijk. Een exploratieve studie*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

---

De nettodiscriminatiegraad van mannen met een Marokkaanse naam door Leuvense makelaars bedroeg in deze studie 31%. Dit percentage kunnen we vergelijken met de gevonden nettodiscriminatiegraden van voorgaande studies. Eerst en vooral vonden we in een nog niet gepubliceerde voorstudie uit 2019 dat de nettodiscriminatiegraad van Marokkaanse mannen wat lager was in Leuven, meer bepaald 24%. De discriminatie van Marokkaanse-Leuvenaars lijkt dus eerder gestegen te zijn de afgelopen twee jaren. We kunnen deze stijging niet meteen verklaren. Daarnaast kunnen we ook vergelijken met andere steden. In een onderzoek in de stad Antwerpen in 2020 vonden we een nettodiscriminatiegraad van 20% tegenover mannen met een Marokkaanse naam.<sup>17</sup> In het Brussel Hoofdstedelijk Gewest bedroeg de nettodiscriminatiegraad in 2019 bij makelaars eveneens 20%.<sup>18</sup> In Kortrijk<sup>19</sup>, Gent<sup>20</sup> en Mechelen<sup>21</sup> werd in 2019 een nettodiscriminatiegraad van respectievelijk 23%, 14% en 13% vastgesteld. Ook Charleroi en Luik doen het beter dan Leuven, met respectievelijk 5% en 0% discriminatie gemeten in 2019<sup>22</sup>. De Leuvense makelaars doen het wel beter dan hun tegenhangers in Namen als Bergen, waar in 2019 nettodiscriminatiegraden van respectievelijk 37% en 57% werden vastgesteld ten opzichte van mannen met een Marokkaanse naam.

Wat **discriminatie** tegenover mensen met een **fysieke handicap** betreft, vinden we een hoge mate van discriminatie tegenover rolstoelgebruikers en blinde mannen met een assistentiehond, maar geen discriminatie tegenover blinde mannen zonder assistentiehond. De nettodiscriminatiegraden voor rolstoelgebruikers en blinde mannen met een assistentiehond bedragen respectievelijk 50% en 33%, makelaars en private verhuurders tezamen genomen. We vinden geen significant verschil in discriminatie tussen makelaars en private verhuurders. Aangezien we geen discriminatie vinden tegenover blinde mannen zonder een assistentiehond, maar wel tegenover blinde mannen met een assistentiehond, leiden we af dat de discriminatie eerder gericht is naar de assistentiehond dan naar de fysieke beperking op zich.

Om een beter inzicht te krijgen in de redenen om de kandidaat-huurder al dan niet uit te nodigen voor een plaatsbezoek, voerden we een kwalitatieve analyse uit van de reacties via e-mail voor zowel rolstoelgebruikers als blinde mannen met een assistentiehond. In de reacties naar kandidaten in een rolstoel onderscheiden we zeven types antwoorden. In het eerste type reactie werd de kandidaat-huurder uitgenodigd voor een plaatsbezoek en stemde de makelaar in om redelijke aanpassingen uit te

---

<sup>17</sup> Verhaeghe, P.P., Martiniello, B. & Ghekiere, A. (2020). *Discriminatie door makelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen*. Brussel: Vakgroep sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

<sup>18</sup> Verhaeghe, P.P., Dumon, M. (2019). *DiscrimibruX 2019. Discriminatie door vastgoedmakelaars in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest in 2019*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

<sup>19</sup> Verhaeghe, P.P. (2020). *Etnische discriminatie op de huurwoningmarkt in Kortrijk. Een exploratieve studie*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

<sup>20</sup> Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald?* Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

<sup>21</sup> Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

<sup>22</sup> Verhaeghe, P.P. (2020). *Ethnic discrimination on the housing market of Wallonia: an explorative study*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

---

voeren aan de woning. In een tweede type reactie werd de kandidaat-huurder eveneens uitgenodigd voor een plaatsbezoek, maar werden mogelijke hindernissen reeds opgesomd. Een derde type reactie nodigde de kandidaat-huurder niet uit voor een plaatsbezoek, maar stelde een aantal vragen omtrent de specifieke noden van de kandidaat. In de vier overige type antwoorden werd de kandidaat-huurder eveneens niet uitgenodigd op een plaatsbezoek en dit omwille van verschillende redenen: de eigenaars zien het niet zitten om aanpassingen te doen aan hun woning, de woning is reeds verhuurd, de woning is om praktische redenen niet toegankelijk voor een rolstoelgebruiker, de woning is niet toegankelijk voor rolstoelgebruikers zonder de weergave van praktische redenen.

Bij de kwalitatieve analyse van de reacties naar blinde mannen met een assistentiehond onderscheiden we vier type reacties. In een eerste type reactie wordt de kandidaat-huurder uitgenodigd voor een plaatsbezoek. Een tweede type reacties geeft expliciet weer dat honden verboden zijn in het gebouw. Een derde type reacties geeft weer dat de woning niet geschikt is voor een blinde persoon met een assistentiehond. Hier wordt vaak op een subtiele manier verwezen naar de assistentiehond (“er ligt parket op de vloer”, “we hebben vast tapijt”...). Een laatste type reacties nodigde de kandidaat-huurder niet uit, met als reden dat de woning reeds is verhuurd.

Bij het lezen van bovenstaande resultaten moet rekening worden gehouden met een aantal **beperkingen van dit onderzoek**. Ten eerste hebben we ons moeten beperken tot slechts twee discriminatiegronden. Er zijn eveneens andere discriminatiegronden die belangrijk zijn om onderzocht te worden, zoals bijvoorbeeld gender, seksuele oriëntatie, financiële mogelijkheden en mentale handicap. Wat etnische afkomst betreft, hebben we vier etnische groepen onderzocht die significant aanwezig zijn in de stad Leuven. Dit neemt niet weg dat er nog andere etnische groepen zijn die we niet hebben kunnen onderzoeken, maar die ook van belang zijn. Ten tweede hebben we door tijd- en budgetbeperkingen enkel discriminatie ten opzichte van mannelijke kandidaat-huurders nagegaan en niet van vrouwelijke kandidaat-huurders. In lijn met de meeste voorgaande studies hebben we daarom gekozen om mannen in plaats van vrouwen te onderzoeken. Hierbij wordt een groot deel van de bevolking niet onderzocht. Ten derde onderzoeken we met correspondentietesten slechts de eerste fase van het huurproces, namelijk het al dan niet worden uitgenodigd voor een plaatsbezoek. Discriminatie, daarentegen, beperkt zich niet enkel tot deze eerste fase. Om deze reden onderschat dit onderzoek in enige mate de aanwezigheid van discriminatie. Als laatste voerden we de correspondentietesten enkel uit 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.

---

## 5. Beleidsaanbevelingen

### Uitbreiden van het huuraanbod in Leuven

Een eerste beleidsaanbeveling richt zich tot het uitbreiden van het huuraanbod in Leuven. Een tekort aan betaalbare woningen in verhouding met de vraagzijde zorgt ervoor dat makelaars strenger zijn in de selectie van de kandidaat-huurders. Deze context van strengere selectie slaat soms door in ongeoorloofde discriminatie. Dit beperkt huuraanbod wordt voornamelijk teruggevonden met betrekking tot goedkopere woningen met meer dan twee slaapkamers. Het huuraanbod kan enerzijds worden vergroot door meer te investeren in sociale huurwoningen. Hier is het van belang om bij renovatie of het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen rekening te houden met grotere gezinnen. Anderzijds kan de stad de private huurwoningmarkt stimuleren via incentives en ondersteuning aan zowel de vraag- en aanbodzijde. Dit is voornamelijk nodig om de kloof te overbruggen tussen de financiële mogelijkheden van kandidaat-huurders en het rendement die de verhuurder wil behalen. Een andere mogelijke piste is om een algemene omgevingsverordening te maken op het niveau van de stad (en bij voorkeur op Vlaams niveau), waarin basiselementen worden opgelegd bij nieuwbouw en grote vernieuwbouw<sup>23</sup>.

### Training en opleiding

Vaak worden makelaars geconfronteerd met een discriminerende vraag van een klant<sup>24</sup>. In dit geval vraagt de klant expliciet om de woning niet te verhuren aan bepaalde groepen (bijv. op basis van etnische afkomst, bron van het inkomen...). In andere gevallen discrimineren makelaars en private verhuurders bewust of onbewust door te handelen volgens hun eigen stereotypen en vooroordelen. We raden de stad Leuven aan om trainingen te organiseren, in samenwerking met Unia, die dieper ingaan op beide problematieken. In deze vormingsmomenten kunnen er enerzijds tips worden meegegeven over hoe om te gaan met een discriminerende vraag van een klant, zonder noodzakelijkerwijze de klant te verliezen. Hierbij ligt de focus op het transformeren van de discriminerende vraag van een klant naar een professionele selectie van kandidaat-huurders. Deze tips&tricks kunnen door middel van een rollenspel worden ingeoeffend tijdens de trainingen zelf. Anderzijds kan er tijdens dezelfde trainingen worden stilgestaan bij wat stereotypen en vooroordelen zijn en hoe een persoon om kan gaan met zijn eigen vooroordelen. Indien een makelaar of verhuurder bewust is van zijn eigen vooroordelen en in zijn professionele carrière hiervan kan afstappen bij de selectie van kandidaat-huurders, zal dit ongetwijfeld zorgen voor minder discriminerend gedrag. Daarnaast zijn we er eveneens van overtuigd dat het van belang is makelaars en verhuurders te blijven informeren over het verschil tussen discriminatie en selectie, alsook om deze kennis terug op te frissen. Naast het trainen van huidige makelaars, achten we

---

<sup>23</sup> Voor meer informatie hieromtrent, zie De Decker, P. & E. Volckaert (2020). *Oud, arm en huurder. Een verkenning van de woon- en zorgperspectieven van kwetsbare stedelijke ouderen*. Gompel&Svacina, Oud-Turnhout/'s-Hertogenbosch.

<sup>24</sup> Verstraete, J., Verhaeghe, P.P. (2020). Ethnic discrimination upon request? Real estate agents' strategies for discriminatory questions of clients. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35,

---

het eveneens van belang om makelaars in spé ook een dergelijke training te geven. Unia heeft reeds veel ervaring met het aanbieden van dergelijke trainingen.

## Informatiebrochure

Ondanks de ervaring van makelaars en hun kennis met betrekking tot de antidiscriminatiewetgeving, zijn we ervan overtuigd dat het van belang blijft om makelaars en verhuurders te informeren. Er bestaat namelijk, zo blijkt uit eerder onderzoek, onduidelijkheid over wat al dan niet toegelaten is in de selectie van kandidaten met onder andere een handicap. We denken hierbij specifiek aan twee elementen. Ten eerste bestaat er onduidelijkheid rond het concept “redelijke aanpassing” indien het gaat over kandidaat-huurders in een rolstoel. In principe mag de vraag voor een redelijke aanpassing, zoals het verlagen van stopcontacten, het installeren van een traplift of het verbreden van een deur, niet geweigerd worden. Toch stellen we vast dat het voor makelaars en verhuurders niet steeds duidelijk is wat bedoeld wordt met een redelijke aanpassing met hoge discriminatiecijfers tot gevolg. Een informatiebrochure verspreiden onder de makelaars en verhuurders, die verduidelijkt wat een redelijke aanpassing inhoudt, zou deze onduidelijkheid (deels) kunnen verhelpen. Unia heeft reeds zo een brochure uitgewerkt<sup>25</sup>, maar deze zou nog kunnen worden geconcretiseerd naar de context van de huurwoningmarkt.

Ten tweede is het welgekend dat er in een groot aantal huurwoningen een verbod op huisdieren heerst. Deze maatregel betreft indirecte discriminatie tegenover blinde kandidaat-huurders met een assistentiehond. In dit onderzoek vonden we een hoge mate van discriminatie tegenover blinde mannen met een assistentiehond, maar niet tegenover blinde mannen zonder assistentiehond. Hieruit, alsook uit de kwalitatieve analyses van de reacties van makelaars en private verhuurders, blijkt dat er significant wordt rekening gehouden met het huisdier (ook al is het een assistentiehond) bij de selectie van de kandidaat-huurder. Het is van belang duidelijkheid te scheppen hieromtrent en zowel makelaars als private verhuurders via informatiebrochures te informeren over in hoeverre een verbod op huisdieren mag en wat dit inhoudt voor blinde kandidaat-huurders met een assistentiehond.

## Praktijktesten en mystery shopping

Praktijktesten, en specifiekere correspondentietesten, worden gezien als de beste manier om discriminatie objectief en betrouwbaar vast te stellen in de eerste fase van het huurproces<sup>26</sup>. Er bestaan drie vormen van praktijktesten: de academische, sensibiliserende en juridische praktijktesten. Bij **academische praktijktesten** is het doel louter om discriminatie in kaart te brengen. De **sensibiliserende praktijktesten** zijn bedoeld om makelaars en private verhuurders bewust te maken van hun

---

<sup>25</sup> Geraadpleegd op 15/03/2021: [https://www.unia.be/files/Documenten/1057-ciec\\_brochure\\_logement-nl-as.pdf](https://www.unia.be/files/Documenten/1057-ciec_brochure_logement-nl-as.pdf)

<sup>26</sup> Heath, A., Di Stasio (2019). Racial discrimination in Britain, 1969-2017: a meta-analysis of field experiments on racial discrimination in the British labour market. *The British Journal of Sociology*, 70, 1774-1798.



---

discriminerend gedrag, zonder ze te bestraffen. Met andere woorden ligt de focus hier op inzicht en bewustmaking, eerder dan op bestraffing. Voor het uitvoeren van sensibiliserende praktijktesten raden we aan om de makelaars en private verhuurders hiervan op de hoogte te stellen door middel van een brief. Door deze communicatie weten de makelaars en private verhuurders dat ze getest zullen worden, maar niet wanneer en hoe. Hierdoor gaan ze minder discrimineren in de eerste fase van het huurproces, leert het onderzoek in Gent ons.<sup>27</sup> De daling van de discriminatie kan door twee samenhangende elementen verklaard worden. Ten eerste gaan makelaars en private verhuurders, door het krijgen van een persoonlijke brief, bewuster reflecteren over hun selectieprocedure. Ten tweede, gaan ze zich sociaal wenselijk gedragen doordat ze weten dat ze getest worden. Om deze laatste reden is het van belang dergelijke testen regelmatig uit te voeren, opdat makelaars niet terugkeren naar hun oorspronkelijk gedrag.

Naast de sensibiliserende praktijktesten, pleiten we eveneens om **juridische praktijktesten** uit te voeren bij makelaars en private verhuurders die hardnekkig blijven discrimineren. Sensibiliseren kan het best worden aangevuld met afschrikken en handhaving om een effect te hebben op lange termijn.<sup>28</sup> Bij juridische praktijktesten wordt een stap verder gegaan dan louter makelaars en verhuurders bewust te maken en tot inzicht te brengen door een stok achter de deur te hebben.<sup>29</sup> Bij dergelijke praktijktesten is het van belang om eenzelfde makelaar of private verhuurder meermaals te testen, om zeker te zijn dat het niet gaat over een toevallig nadelige behandeling, maar wel degelijk over systematische discriminatie. Hoe meer testen er worden uitgevoerd bij dezelfde makelaar of verhuurder, hoe sterker het juridisch dossier wordt. Belangrijk om hierbij aan te merken is dat, volgens het principe van de verdeling van de bewijslast in discriminatiezaken, het voldoende is om bewijs te hebben voor enkel een vermoeden van discriminatie.

Praktijktesten kunnen slechts de eerste fase van het huurproces in kaart brengen, namelijk de contactfase. Discriminatie daarentegen beperkt zich niet tot de grenzen van de eerste fase, maar vindt eveneens plaats tijdens bijvoorbeeld plaatsbezoeken. Om deze reden raden we aan om naast de praktijktesten eveneens **mystery shopping** te doen bij makelaars. Bij mystery shopping wordt een makelaar gecontacteerd door een fictieve eigenaar die zijn woning wil verhuren. Deze fictieve eigenaar stelt een discriminerende vraag aan de makelaar (bijv. de wens om niet te verhuren aan mensen met een niet-Belgische afkomst of aan iemand met een uitkering). Indien een makelaar instemt met de discriminerende vraag, geldt dit als bewijs voor de intentie tot discrimineren. Mystery shopping kan drie vormen aannemen, namelijk telefonisch, schriftelijk via e-mail of door fysiek langs te gaan bij een vastgoedkantoor. De meest betrouwbare vorm is ook hier de schriftelijke vorm, omdat het contact

---

<sup>27</sup> Van der Bracht, K., Verhaeghe, P.P., Van de Putte, B. (2016). *Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport*. Universiteit Gent: Vakgroep Sociologie.

<sup>28</sup> Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P., Hubeau, B. (2017). *Een Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt. De mogelijke rol van zelfregulering*. Leuven: Steunpunt Wonen.

<sup>29</sup> Verhaeghe, P.P. (2018). *Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de reactieve fase*. Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

---

tussen de fictieve eigenaar en de makelaar kan worden gestandaardiseerd. Daarnaast kan mystery shopping dezelfde doeleinden hebben als praktijktesten: academisch, sensibiliserend of juridisch. Een beperking van mystery shopping is dat het niet kan worden uitgevoerd bij private verhuurders, aangezien zij hun eigen woning verhuren en dus geen tussenpersoon zijn in het huurproces.

## Dankwoord

De auteurs wensen graag volgende instanties of personen te danken: de stad Leuven en haar medewerkers voor de opdracht, financiering en goede begeleiding van dit project, Jana Verstraete (KUL), Pascal De Decker (KUL) en Diederik Vermeir (UA) voor hun advies en feedback, Unia voor haar expertise en advies, de ethische commissie van de Vrije Universiteit Brussel voor haar positief advies voor dit project en de jobstudenten M. Thevissen, B.E. Dincer en B. Dincer voor hun hulp bij de uitvoering van de correspondentietesten.

## Ethische goedkeuring

De correspondentietesten van dit project werden op ethisch vlak goedgekeurd door de Ethische Commissie Humane Wetenschappen van de Vrije Universiteit Brussel (dossier ECHW\_212).

---

## 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: HoGent en Universiteit Gent.
- Carpusor, A., Loges, W. (2006). Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology*, 36, 934-952.
- De Decker, P. Volckaert, E. (2020). *Oud, arm en huurder. Een verkenning van de woon- en zorgperspectieven van kwetsbare stedelijke ouderen*. Oud-Turnhout: Gompel & Svacina.
- 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.
- 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.
- Heath, A., Di Stasio (2019). Racial discrimination in Britain, 1969-2017: a meta-analysis of field experiments on racial discrimination in the British labour market. *The British Journal of Sociology*, 70, 1774-1798.
- Heckman, J., Siegelman, P. (1993), 'The Urban Institute audit studies: Their methods and findings', in: M. Fix, R.J. Struyk (eds.), *Clear and Convincing Evidence: Measurement of Discrimination in America* (p.187-258), Urban Institute Press, Washington DC.
- Van der Bracht, K., Verhaeghe, P.P., Van de Putte, B. (2016). *Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport*. Universiteit Gent: Vakgroep Sociologie.
- Verhaeghe, P.P. (2017). *Liever Sandra dan Samira? Over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie*. Berchem: Uitgeverij EPO.
- Verhaeghe, P.P. (2020). *Ethnic discrimination on the housing market of Wallonia: an explorative study*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Verhaeghe, P.P. (2020). *Etnische discriminatie op de huurwoningmarkt in Kortrijk. Een exploratieve studie*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Verhaeghe, P.P., Dumon, M. (2019). *DiscrimibruX 2019. Discriminatie door vastgoedmakelaars in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest in 2019*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald?* Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

---

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

Verhaeghe, P.P., Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie? *Sociologos*, 38, 182-200.

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

Verhaeghe, P.P. & Ghekiere, A. (2020). The Impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination on the housing market. *European Societies*, 1-16.

Verstraete, J., Verhaeghe, P.P. (2020). Ethnic discrimination upon request? Real estate agents' strategies for discriminatory questions of clients. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35, 703-721.

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

Verstraete, J. et al. (2020). *Discriminatie op de private huurmarkt: Focus op zelfregulering*. Oud-Turnhout: Gompel&Svacina.

Vuye, H. (2015). *Privéleven, gezinsleven en huur*. In: Dambre, M., Hubeau, B. & Stijns, S. (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*. Brugge: die Keure, 116-118.