

Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: De reactieve fase

Onderzoeksrapport

Prof. Pieter-Paul Verhaeghe

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

Alle rechten voorbehouden. Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke toestemming van de auteurs.

Contact

Prof. Pieter-Paul Verhaeghe

(Vrije Universiteit Brussel)

Pieter-Paul.Verhaeghe@vub.be

1. Inleiding

Discriminatie verwijst naar de nadelige en niet te rechtvaardigen behandeling van mensen omwille van hun etnisch-culturele afkomst, gender, leeftijd, inkomensbron, gezinssamenstelling, handicap of een ander wettelijk beschermd kenmerk.¹ Reeds verschillende overzichtswerken hebben structurele discriminatie aangetoond op de huurwoningmarkt in binnen- en buitenland.² Ook onderzoek in Gent legde al discriminatie bloot van etnische minderheden, personen met een sociale uitkering en personen met een beperking.³

In een vorige studie hebben we daarom in opdracht van Stad Gent onderzocht welke specifieke vastgoedmakelaars in Gent discrimineren.⁴ Onder wetenschappelijke begeleiding van de Universiteit Gent organiseerde In-Gent vzw hiervoor tussen november 2016 en november 2017 in totaal 871 juridische praktijktesten bij 86 makelaars die actief zijn op de Gentse huurwoningmarkt. De makelaars werden meermaals proactief getest om betrouwbare uitspraken op het niveau van de individuele makelaar te kunnen doen. Uit de resultaten bleek dat van de 86 geteste makelaars er 12 waren die een significant patroon van discriminatie vertoonden. Uit simulaties bleek bovendien dat indien deze 12 discriminerende makelaars niet langer zouden discrimineren, alle kandidaat-huurlers evenveel kans zouden hebben – ongeacht afkomst of handicap – om uitgenodigd te worden om de woning te bezichtigen. Met andere woorden, slechts een kleine minderheid van makelaars zorgde voor de meeste discriminatie in Gent.

De Stad Gent besliste daarom om in haar antidiscriminatiebeleid aanvullend te focussen op deze 12 discriminerende makelaars. De 12 makelaars werden uitgenodigd voor een sensibiliserend gesprek

¹ Wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie (antidiscriminatiewet) Ordonnantie van 19 maart 2009 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse huisvestingscode

² Flage, A. (2018). Ethnic and gender discrimination in the rental housing market: evidence from a meta-analysis of correspondence tests, 2006-2017. Accepted for publication in *Journal of Housing Economics*.
Auspurg, K., Schneck, A., Hinz, T. (2018). Closed doors everywhere? A meta-analysis of field experiments on ethnic discrimination in rental housing markets. Accepted for publication in *Journal of Ethnic and Migration Studies*.

³ Verhaeghe, P.P. (2017). *Liever Sandra dan Samira? Over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie*. Berchem: Uitgeverij EPO.

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., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2016). Discrimination of tenants with a visual impairment on the housing market: empirical evidence from correspondence tests. *Disability and Health Journal*, 9, 234-238.

⁴ Verhaeghe, P.P. (2017). *Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de proactieve fase*. Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

met medewerkers van Unia, waarbij hen uitgelegd werd wat het onderscheid is tussen legitieme selectie en ongeoorloofde discriminatie. Elf van de 12 makelaars gingen in op deze uitnodiging voor een gesprek. De gesprekken vonden plaats in de maanden januari en februari van 2018. Daarnaast werden de 12 makelaars – samen met alle andere makelaars actief in Gent – uitgenodigd voor een training op 20 februari 2018 over discriminatie op de private huurwoningmarkt en hoe ze kunnen omgaan met discriminerende vragen van eigenaars. Vijf van de 12 makelaars namen aan de training deel en één schreef zich in voor de training, maar verontschuldigde zich wegens ziekte. De proactieve praktijktests werden in deze fase dus gebruikt als startpunt van trainen, informeren en sensibiliseren.

In de vervolgfase werden de 12 discriminerende makelaars van de vorige studie opnieuw getest aan de hand van 130 reactieve juridische praktijktesten. Deze reactieve praktijktesten werden opnieuw door In-Gent vzw en onder wetenschappelijke begeleiding van de Universiteit Gent georganiseerd tussen maart en september 2018. Dit onderzoeksrapport bespreekt de methodologie en de resultaten van deze reactieve praktijktesten. Het vormt het vervolgonderzoek van de studie uit 2017: *“Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de proactieve fase.”* Door de korte tijdsspanne en omwille van pragmatische redenen werd in overleg met de opdrachtgevers beslist om de 12 makelaars reactief te testen op basis van slechts één discriminatiegrond: ‘nationale of etnische afstamming’.

Deze reactieve praktijktesten hebben echter een andere finaliteit dan de proactieve praktijktesten, met name dossieropbouw met het oog op gerechtelijke vervolging en sanctionering. Wanneer uit de reactieve praktijktests blijkt dat bepaalde makelaars blijvend een significant patroon van discriminatie vertonen dan zal In-Gent vzw de dossiers van de bewust vastgoedmakelaars doorgeven aan twee instanties: de koepelorganisatie van vastgoedmakelaars (BIV) en het Interfederaal Gelijkekansencentrum (Unia). Het BIV zal de klacht voor haar interne tuchtkamer brengen wat kan leiden tot een waarschuwing, een berisping en tijdelijke schorsing of zelfs het definitief intrekken van de vergunning van de makelaar in kwestie.⁵ Unia kan op basis van het dossier naar de rechter stappen in het kader van een burgerrechtelijke procedure. Wanneer ze de zaak wint, kan de makelaar veroordeeld worden tot het betalen van een schadevergoeding. Om de privacy van de betrokken vastgoedmakelaars te beschermen, worden hun namen in dit rapport niet vrijgegeven. We willen ten slotte benadrukken dat dit onderzoek de ethische goedkeuring van de Universiteit Gent en de juridische goedkeuring van de Stad Gent kreeg.

⁵ <http://www.biv.be/tuchtrechtspraak/van-klacht-tot-uitspraak-de-tuchtprocedure>

2. Onderzoeksdesign

Discriminatie werd in dit onderzoek objectief gemeten door middel van juridisch bindende praktijktesten.⁶ Bij praktijktesten op de woningmarkt contacteren twee vrij gelijkaardige kandidaat-huurders – een testpersoon en controlepersoon – dezelfde makelaar naar aanleiding van een concrete huuradvertentie. De kandidaten verschillen niet van elkaar op zoveel mogelijk relevante kenmerken, behalve op het vlak van het te testen kenmerk dat aanleiding zou kunnen geven tot discriminatie (in deze studie: ‘etnische afstamming’). De testpersoon is de kandidaat met het te testen kenmerk (bv. iemand van Turkse afstamming) en de controlepersoon is de kandidaat zonder het kenmerk (bv. iemand van Belgische afstamming). Nadien gaat men na of één van de kandidaten nadeliger behandeld is geweest door de makelaar in vergelijking met de andere. Men gaat er hierbij van uit dat een eventuele ongelijke behandeling tussen beide kandidaten te wijten is aan de discriminatiegrond. Cruciaal is dan ook dat de twee kandidaten zo gelijkaardig mogelijk zijn en enkel verschillen met betrekking tot hun ‘etnische afstamming’, zodat het onderscheid enkel en alleen kan toegeschreven worden aan discriminatie op basis van deze specifieke discriminatiegronden. Bij praktijktesten wordt er voor alle duidelijkheid geen discriminerende vraag gesteld aan een makelaar. Er wordt enkel nagegaan of twee kandidaat-huurders ongelijk behandeld worden of niet.

2.1. Methodologie

Tijdens de reactieve praktijktesten werden de vastgoedmakelaars op twee mogelijke manieren gecontacteerd door de kandidaat-huurders: ofwel (1) via het contactformulier of het emailadres op de website van de makelaar ofwel (2) telefonisch. Hoewel de makelaar voor verschillende huuradvertenties op verschillende manieren kan worden gecontacteerd, wordt hij/zij voor dezelfde huuradvertentie steeds door de twee kandidaat-huurders op dezelfde wijze gecontacteerd. De contactwijzen variëren dus tussen de huuradvertenties, maar niet voor dezelfde advertentie. Praktijktesten per email of via het contactformulier op de website worden in de literatuur ‘correspondentietesten’ genoemd, terwijl telefonische praktijktesten ‘situatietesten’ worden genoemd.⁷ In dit onderzoek kozen we ervoor om makelaars op verschillende manieren te testen

⁶ Voor meer info over praktijktesten, zie: Verhaeghe, P.P. (2017). *Liever Sandra dan Samira? Over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie*. Berchem: Uitgeverij EPO.

⁷ Voor meer info, zie: Verhaeghe, P.P., Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie? *Sociologos*, 38, 182-200.

omwille van twee redenen. Ten eerste werden ze op verschillende wijzen gecontacteerd om detectie te voorkomen. In het voorgaande onderzoek naar discriminatie in Gent van 2015 hadden we immers alle makelaars via correspondentietesten op Immoweb getest.⁸ Malafide makelaars die de juridische praktijktesten in dit onderzoek zouden willen omzeilen, zouden bijgevolg enkel eerlijk kunnen selecteren bij berichten via Immoweb, maar wel nog discrimineren bij reacties via hun persoonlijke website of over de telefoon. Om dat te vermijden contacteerden we de makelaars in dit onderzoek op twee andere manieren. Ten tweede reflecteert deze verschillende contactwijzen ook de realiteit dat makelaars door kandidaat-huurders zowel via hun persoonlijke website en per mail als over de telefoon gecontacteerd worden. De externe validiteit van het onderzoek neemt bijgevolg toe door het gebruik van verschillende contactwijzen.

Naar aanleiding van een concrete huuradvertentie werd er aan de vastgoedmakelaar telkens twee vragen gesteld: of de huurwoning nog beschikbaar is en, indien ja, of het mogelijk is om een afspraak te krijgen om de woning te bezichtigen. De manier waarop deze vragen werden gesteld kon variëren tussen de twee kandidaat-huurders qua exacte formulering, maar ze waren steeds vergelijkbaar qua inhoud en beleefdheid. Zowel de schriftelijke berichten als de telefoongesprekken waren in begrijpelijk Nederlands. De berichten en telefoongesprekken werden ook steeds kort gehouden, om de vergelijkbaarheid tussen beide kandidaat-huurders te maximaliseren. Beide kandidaten namen contact op met de makelaar met voldoende tijd tussen elkaar: minimum twee uur en maximum 24 uur. Om de overlast voor makelaars te minimaliseren werd er zo weinig mogelijk concrete afspraken voor bezichtiging gemaakt. Tijdens telefoongesprekken was dat echter niet altijd mogelijk, zonder dat het zou opvallen. In die gevallen werd de gemaakte afspraak binnen een aantal uur geannuleerd.

Bij de praktijktesten gingen we na in welke mate de twee gelijkaardige kandidaat-huurders ongelijke antwoorden kregen. Voor de berichten via mail en de website van de makelaar codeerde In-Gent vzw de schriftelijke reacties tot minstens 14 dagen na het uitsturen van de berichten. Voor de telefonische situatietesten codeerde In-Gent vzw de reactie meteen na ieder telefoongesprek. Alle schriftelijke reacties werden bijgehouden en alle telefoongesprekken werden ook opgenomen om – indien nodig – later als bewijsstuk te kunnen dienen.

De discriminatiegrond ‘etnische afstamming’ werd aan makelaars duidelijk gemaakt via de naam van de kandidaat-huurder. De testpersonen hadden een duidelijk Arabisch of Turks klinkende naam (bv. Ahmed, Mohammed of Fatma). De controlepersonen hadden een duidelijk Vlaams klinkende naam (bv. Thomas, Maarten of Hannelore). Het gebruik van ‘vreemde’ namen is in voorgaand onderzoek

⁸ Van der Bracht, K., Verhaeghe, P.P., Van de Putte, B. (2016). *Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport*. Universiteit Gent: Vakgroep Sociologie.

reeds zeer effectief gebleken om etnische discriminatie op de woningmarkt in kaart te brengen.⁹ De naam van de kandidaat-huurder was bij schriftelijke correspondentietesten steeds op twee manieren zichtbaar: in het e-mailadres en in de ondertekening van het bericht. Bij telefonische situatietesten werd de naam steeds heel duidelijk uitgesproken bij de begroeting aan de telefoon. Figuur 1 toont een voorbeeld van een correspondentietest naar 'etnische afstamming'.

Figuur 1. Schriftelijke correspondentietest naar etnische afstamming

Voorbeeldbericht van het testprofiel van Turkse afstamming

Beste, Is deze woning nog steeds beschikbaar? Ik zou hem graag eens bekijken. Kunnen we hiervoor een afspraak maken? Met vriendelijke groeten, Ahmet Korkmaz

Voorbeeldbericht van het controleprofiel van Belgische afstamming

Hallo, Ik ben geïnteresseerd in deze woning. Ik vroeg mij af of hij nog beschikbaar was? Indien ja, zou het mogelijk zijn om een afspraak te maken om deze eens te bekijken? Met vriendelijke groeten, Nick Verstraete

Eén van de doelstellingen van de reactieve testfase was om voldoende bewijs tegen hardnekkig discriminerende makelaars te verzamelen met het oog op het opstarten van een tuchtrechtelijke procedure bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) en een gefundeerde melding te

⁹ Carpusor, A., Loges, W. (2006). Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology*, 36, 934-952.

Ahmed, A., Hammarstedt, M. (2008). Discrimination in the rental housing market: a field experiment on the internet. *Journal of Urban Economics*, 64, 362-372.

Hanson, A., Hawley, Z., Taylor, A. (2011). Subtle discrimination in the rental housing market: evidence from e-mail correspondence with landlords. *Journal of Housing Economics*, 20, 276-284.

Hogan, B., Berry, B. (2011). Racial and ethnic biases in rental housing: an audit study of online apartment listings. *City & Community*, 10, 351-372.

Baldini, M., Federici, M. (2011). Ethnic discrimination in the Italian rental housing market. *Journal of Housing Economics*, 20, 1-14.

Andersson, L., Jakobsson, N., Kotsadam, A. (2012). A field experiment of discrimination in the Norwegian housing market: gender, class and ethnicity. *Land Economics*, 88, 233-240.

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

kunnen maken bij Unia, het Interfederaal Gelijkekansencentrum, in functie van een eventuele burgerrechtelijke procedure. De reactieve praktijktests moesten daarom juridisch bindend zijn. Juridisch bindende praktijktesten moeten aan een aantal bijkomende voorwaarden voldoen.

Ten eerste is het belangrijk dat de test- en controlepersonen de praktijktesten uitvoeren met hun echte identiteit en dus geen fictieve identiteit aannemen zoals doorgaans het geval is bij academische praktijktesten. Het aannemen van een valse identiteit in het openbaar is een inbreuk op artikel 231 van het strafwetboek.¹⁰ Recente rechtspraak stelt echter dat het gebruik van een fictieve naam in private mailwisseling tussen een kandidaat-huurder en een verhuurder, in het kader van een praktijktesten, niet onder dat misdrijf valt omdat de conversatie niet openbaar is.¹¹ Desalniettemin willen we in dit onderzoek het zekere boven het onzekere nemen. Daarom werkte In-Gent vzw bij het uitvoeren van de reactieve praktijktests met echte test- en controlepersonen. Concreet werkte In-Gent vzw met haar vrijwilligers of medewerkers, die zich voor een vacante huurwoning kandidaat stelden met hun echte Turkse, Arabische of Belgische naam.

Ten tweede kunnen de test- en controlepersonen beter ook hun expliciete toestemming geven aan de organisatie (in dit geval In-Gent vzw) om met hun testresultaten nadien een rechtszaak aan te spannen. Dat beperkt het risico dat de tests of de resultaten nadien worden gecontesteerd.

Ten derde moeten we bij gebrek aan een duidelijk wetgevend of reglementair kader er bijzonder opletten dat de praktijktests worden georganiseerd met voldoende garanties voor transparantie en betrouwbaarheid van het resultaat.¹² In de rechtsleer kan het standpunt worden teruggevonden dat praktijktests niet met 'bijzondere manoeuvres' of 'deloyale handelingen' gepaard mogen gaan. Omwille van deze voorwaarde volgde In-Gent vzw een strikt draaiboek bij de organisatie en het afnemen van de praktijktesten. Dit draaiboek werd opgesteld samen met experts van de Universiteit Gent, Unia en de Gentse stadsdiensten Wonen en Gelijke Kansen. Het draaiboek was er op gericht om tijdens de praktijktesten zoveel mogelijk een reële verhuursituatie na te bootsen. Daarnaast werden alle vrijwilligers en medewerkers van In-Gent vzw voorafgaand de praktijktesten uitvoerig getraind door experts van In-Gent vzw. Tijdens het uitvoeren van die testen werden ze ook door de In-Gent experts gesuperviseerd.

¹⁰ Zie ook het advies van de Raad van State Afdeling Wetgeving. *Advies 61.527/1 van 21 juni 2017 over een voorontwerp van ordonnantie 'inzake het bestrijden van discriminatie op het vlak van tewerkstelling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest'.*

¹¹ Rechtspraak van 28 juni 2017 van Koophandel Gent, Afdeling Dendermonde. Rolnummer A/17/01187.

¹² Eubelius (2015). *Advies van 3 april 2015 over discriminatie in het dienstenchequesysteem. Dossier 151514.*

Ten slotte werden alle praktijktesten en de reacties van de makelaars zorgvuldig gedocumenteerd en opgeslagen op een beveiligde plaats bij In-Gent vzw.

De praktijktesten worden uitgevoerd door testers die daartoe zorgvuldig zijn geselecteerd door de professionele sectororganisatie In-Gent vzw. De testers zijn reële personen (vrijwilligers of medewerkers van In-Gent vzw) die drager zijn van een welbepaald wettelijk beschermd kenmerk en zij handelen in eigen naam.

De testers voldoen minstens aan volgende voorwaarden:

1. Voldoen aan één van deze eigenschappen:
 - a. Van 'niet-Belgische afstamming' zijn (testpersoon voor de discriminatiegrond 'etnische afstamming'), kenbaar door het hebben van een duidelijk Turks of Arabisch klinkende naam.
 - b. Van 'Belgische afstamming' zijn (controlepersoon voor de discriminatiegrond 'etnische afstamming'), kenbaar door het hebben van een duidelijk Belgisch klinkende naam.
2. Een stabiel inkomen hebben
3. Geen bekende op de Gentse woningmarkt zijn. De vrijwilliger mag met andere woorden niet ruim gekend zijn bij vastgoedmakelaars actief in Gent.
4. Geen familiale, vriendschappelijke of professionele banden hebben met het personeel van de te testen makelaars.
5. Zich ertoe verbinden om de praktijktesten op een objectieve en neutrale wijze uit te voeren. De testers moeten voldoende emotionele afstand kunnen nemen bij het uitvoeren van de praktijktesten. Zij scheppen slechts omstandigheden waarbinnen een handeling gesteld kan worden en registreren die handeling, dit alles volgens het vastgelegde draaiboek. Zij lokken geen discriminerende handelingen uit en stellen geen andere deloyale handelingen.
6. Zich ertoe verbinden om de inhoud van het onderzoek geheim te houden. De testers eerbiedigen op elk moment de privésfeer van de geteste organisatie.
7. De toestemming verlenen aan de onderzoekers van UGent en de medewerkers van de professionele sectororganisatie om de informatie van de uitgevoerde praktijktesten te

analyseren en te delen met derden indien nodig, bijvoorbeeld in het kader van een juridische klachtenprocedure bij Unia en het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV).

8. Een verklaring ondertekenen waarin alle contactpogingen worden opgelijst en waarin de tester op eer verklaart al deze contactpogingen te hebben uitgevoerd op de volgens het document omschreven tijdstippen.

In dit onderzoek werkte In-Gent vzw met zowel vrouwelijke als mannelijke kandidaat-huurders. Voor dezelfde advertentie werd er echter niet met betrekking tot gender gevarieerd. Dezelfde huuradvertentie werd met andere woorden ofwel door twee mannelijke kandidaat-huurders getest ofwel door twee vrouwelijke kandidaat-huurders.

De onderzoekspopulatie bestond in deze studie uit de 12 vastgoedmakelaars die in de proactieve testfase een significant patroon van discriminatie vertoonden. Uit voorgaand onderzoek bij makelaars in Vlaanderen bleek dat met 10 herhaaldelijke praktijktesten een significant patroon van discriminatie onderscheiden kan worden bij discriminerende makelaars.¹³ In de praktijk is het echter moeilijk om effectief dezelfde makelaar 10 keer te testen, omdat niet iedere makelaar per testronde een vacante huurwoning heeft die getest kan worden. Daarom planden we 12 testrondes in voor de reactieve praktijktesten. Tabel 1 geeft een overzicht van de gerealiseerde praktijktesten per makelaar. Van de 12 te testen vastgoedmakelaars hebben we bij 10 makelaars minstens 10 testrondes kunnen halen. Bij twee makelaars was dat niet het geval (makelaar 4 en 6), omdat ze te weinig huurwoningen in Gent hadden op het moment van het testen. Bij deze twee makelaars moeten we de resultaten met de nodige voorzichtigheid interpreteren. In totaal heeft In-Gent vzw 130 reactieve, juridische praktijktesten kunnen uitvoeren bij de 12 vastgoedmakelaars.

¹³ Verhaeghe, P.P., Van der Bracht, K. (2017). How many correspondence tests are enough to detect discrimination among single agents? A longitudinal study on the Belgian real estate market. *Working paper*.

Tabel 1. Aantal geslaagde reactieve praktijktests per vastgoedmakelaar

Makelaar	Aantal geslaagde testen
1	11
2	12
3	12
4	6
5	12
6	9
7	12
8	10
9	12
10	11
11	11
12	12
Totaal	130

2.2. Analysetechnieken

Discriminatie wordt in deze studie gedefinieerd als een systematische nadelige behandeling door een makelaar van een kandidaat-huurder ten opzichte van een andere, gelijkaardige kandidaat-huurder, omwille van zijn/haar 'etnische afstamming'. We spreken van een nadelige behandeling wanneer de ene kandidaat-huurder (de controlepersoon) door de makelaar wordt uitgenodigd om de huurwoning te bezichtigen, terwijl de andere kandidaat-huurder (de testpersoon) niet wordt uitgenodigd om de huurwoning te bezichtigen of gewoonweg geen antwoord krijgt. Dit is een enge definitie van discriminatie. In de eerste fase van het verhuurproces zijn er immers nog meer manieren om een kandidaat nadelig te behandelen, bv. de kandidaat later antwoorden, later of minder flexibel zijn in het vastleggen van het plaatsbezoek of meer bijkomende vragen stellen aan de kandidaat-huurder (bv. over het inkomen of de gezinssamenstelling). Met deze meer 'subtiele' manieren van nadelige behandeling houden we in de analyses dus geen rekening. We kijken enkel naar de mate waarin de kandidaat-huurders al dan niet de woning mogen bezichtigen. Wanneer In-Gent vzw echter beslist om de volledige dossiers van bepaalde vastgoedmakelaars aan Unia en het BIV door te geven, raden we aan dat Unia en de tuchtkamers van het BIV ook deze subtiele manieren van ongelijke behandeling in hun kwalitatieve beoordeling van de makelaars meenemen.

Bij de reacties van de makelaars zijn steeds drie mogelijkheden: (a) de test- en controlepersonen worden allebei door de makelaar uitgenodigd om de woning te bezichtigen, (b) de testpersoon wordt nadelig behandeld ten opzichte van de controlepersoon (= negatieve discriminatie) en (c) de

controlepersoon wordt nadelig behandeld ten opzichte van de testpersoon (= positieve discriminatie). In lijn met de aanbevelingen van de Internationale Arbeidsorganisatie wordt met de situatie waarbij beide kandidaten geen antwoord kregen of niet uitgenodigd worden om de woning te bezichtigen (d) geen rekening gehouden.¹⁴ De netto-discriminatiegraad wordt daarom als volgt berekend:¹⁵

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

In de teller van de formule wordt de positieve discriminatie (c) van de negatieve discriminatie (b) afgetrokken. De redenering hierachter is dat een toevallige ongelijke behandeling steeds mogelijk is (bv. een makelaar vergeet een e-mail te beantwoorden), maar dat dit evenveel zou moeten voorkomen bij de test- als bij de controlepersoon. De grootte van dit 'toevallige' (*random*)-gedeelte wordt geschat met de positieve discriminatie (de situatie waarbij de controlepersoon benadeeld wordt). Vervolgens wordt deze 'toevallige' positieve discriminatie van de negatieve discriminatie afgetrokken. Op die manier krijgt men een netto graad van systematische discriminatie tegen etnische minderheden. De netto-discriminatiegraad drukt het percentage uit waarin de testpersoon systematisch benadeeld wordt ten opzichte van de controlepersoon. In dit onderzoek hanteren we voor het berekenen van de significantie van de netto-discriminatiegraad op het niveau van de vastgoedmakelaar de McNemar mid-p teststatistiek.¹⁶ Doordat reeds tal van voorgaande studies

¹⁴ Bovenkerk F. 1992. *A Manual for International Comparative Research on Discrimination on the Grounds of 'Race' and 'Ethnic origin'*. Geneva: International Labour Organization.

Zie ook: Riach, P., Rich, J. (2014). Field experiments of discrimination in the market place. *The Economic Journal*, 112, 480-518.

¹⁵ Voor meer informatie zie:

Ondrich, J., Ross, S., Yinger, J. (2000). How common is housing discrimination? Improving on traditional measures. *Journal of Urban Economics*, 47, 470-500.

Pitingolo, R., Ross, S. (2015). Housing discrimination among available housing units in 2012: Do paired testing studies understate housing discrimination? *Housing Policy Debate*, 17, 61-85.

Riach, P.A., Rich, J. (2002). Field experiments of discrimination in the market place. *The Economic Journal* 112, 480-518.

Ross, S., Turner, M.A. (2005). Housing discrimination in metropolitan America: explaining changes between 1989 and 2000. *Social Problems*, 52, 152-180.

Turner, M.A., Ross, S., Glaster, G., Yinger, J. (2002). *Discrimination in Metropolitan Housing Markets: Phase I – National Results from Phase I of the HDS 2000*. Washington, DC: US Department of Housing and Urban Development.

¹⁶ Fagerland, M.W., Lydersen, S., Laake, P. 2013. The McNemar test for binary matched-pairs data: mid-p and asymptotic are better than exact conditional. *BMC Medical Research Methodology*, 13, 1-8.

Hijri, K.F., Tan, S.J., Elashoff, R.M. 1991. A quasi-exact test for comparing two binomial proportions. *Statistics in Medicine*, 10, 1137-1153.

discriminatie hebben aangetoond tegen etnische minderheden op de Gentse en Belgische huurwoningmarkt testen we éénzijdig.¹⁷ De hypothese is dat kandidaat-huurders met een Turkse of Arabische naam nadeliger behandeld zullen worden dan kandidaat-huurders met een Belgische naam.

Lancaster, H.O. 1961. "Significance tests in discrete distributions." *Journal of the American Statistical Association* 56(294):223-234.

Verhaeghe, P.P., Van der Bracht, K. (2017). How many correspondence tests are enough to detect discrimination among single agents? A longitudinal study on the Belgian real estate market. *Working paper*.

¹⁷ Van der Bracht, K., Verhaeghe, P.P., Van de Putte, B. (2016). *Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport*. Gent: Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

Heylen, K., Van den Broeck, K. (2016). Discrimination and selection in the Belgian private rental market. *Housing Studies*, 2, 223-236.

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

3. Resultaten

Tabel 2 toont de resultaten van de twaalf geteste vastgoedmakelaars in Gent. We tonen steeds eerst het aantal keer dat beide kandidaten uitgenodigd waren om de woning te bezichtigen (a), het aantal keer dat enkel de kandidaat van Belgische afstamming uitgenodigd werd om de woning te bezichtigen (b), het aantal keer dat enkel de kandidaat van niet-Belgische afstamming uitgenodigd werd om de woning te bezichtigen (c) en het aantal keer dat beide kandidaten geen reactie kregen of niet uitgenodigd werden om de woning te bezichtigen (d). Vervolgens geven we de netto-discriminatiegraden mee. Gezien het kleine aantal testen per makelaar moet deze met de nodige voorzichtigheid geïnterpreteerd worden, zeker wanneer de d-categorie (beiden geen reactie of niet uitgenodigd) relatief groot is. Ook bij makelaars waarbij het totale aantal testen kleiner is dan tien – zijnde makelaar 4 en 6 – is voorzichtigheid geboden. Tenslotte geven we ook de éézijdige p-waarden gebaseerd op de McNemar mid-p teststatistiek mee. Hoe kleiner de p-waarde, hoe groter het bewijs dat de makelaar discrimineert op basis van ‘etnische afstamming’. En omgekeerd: hoe groter de p-waarde, hoe groter de kans dat de eventuele ongelijke behandeling toevallig is en dus hoe kleiner het bewijs dat de makelaar discrimineert. We beschouwen p-waarden van kleiner of gelijk aan 0,10 als een indicatie van etnische discriminatie. De kritische grens van 0,10 lijkt ons billijk, omdat het in een eventuele burgerrechtelijke procedure in een latere fase van het onderzoek enkel volstaat om een ‘vermoeden van discriminatie’ te kunnen aantonen vooraleer de bewijslast omgedraaid wordt.

Tabel 2. Resultaten van de reactieve, juridische praktijktests

Makelaar	A	B	C	D	Netto-discriminatiegraad	P-waarden (éézijdig)
1	5	3	1	2	22%	0,188
2	4	3	2	3	11%	0,313
3	2	2	0	8	50%	0,125
4	5	1	0	0	17%	0,250
5	1	1	0	10	50%	0,250
6	3	1	0	5	25%	0,250
7	8	2	1	1	9%	0,313
8	3	2	1	4	17%	0,313
9	0	1	2	9	-33%	0,313
10	4	2	1	4	14%	0,313
11	6	0	0	5	0%	0,500
12	2	0	1	9	-33%	0,250

Uit de resultaten blijkt dat tijdens de reactieve fase geen enkele vastgoedmakelaar de kritische grens van een p-waarde van kleiner of gelijk aan 0,10 overschrijdt. Dit wil zeggen dat de reactieve praktijktests weinig evidentie verschaffen voor een significant patroon van discriminatie in de eerste fase van het verhuurproces bij de 12 geteste vastgoedmakelaars. De netto-discriminatiegraden ogen soms spectaculair, maar zijn niet significant doordat het aantal gevallen van 'negatieve' discriminatie (b) te laag is in verhouding met het aantal gevallen van 'positieve' discriminatie (c). De resultaten tonen wel dat twee vastgoedmakelaars zich in een 'grijze zone' bevinden door een combinatie van factoren. Makelaar 1 heeft 3 gevallen van negatieve discriminatie, een netto-discriminatiegraad van 22% en een p-waarde van 0,188. Makelaar 3 heeft 2 gevallen van negatieve discriminatie, een discriminatiegraad van 50% en een p-waarde van 0,125. In-Gent vzw kan op basis van deze combinatie van factoren beslissen om de volledige dossiers van deze twee makelaars over te brengen aan Unia en de tuchtkamers van het BIV voor een diepgaande juridische beoordeling van het gedrag van deze makelaars.

4. Conclusie

Het doel van dit onderzoek was om na te gaan in welke mate de 12 discriminerende makelaars in Gent uit de proactieve fase blijven discrimineren bij hun selectie van kandidaat-huurders op de private huurwoningmarkt. De sectororganisatie In-Gent vzw voerde hiervoor 130 reactieve, juridische praktijktests uit bij deze 12 makelaars tussen maart en september 2018 en onder de wetenschappelijke begeleiding van de Universiteit Gent. Omwille van pragmatische redenen werden de makelaars getest op basis van slechts één discriminatiegrond: 'nationale of etnische afstamming'. In tegenstelling tot de proactieve fase waren deze praktijktests niet langer louter sensibiliserend, maar werden ze ook uitgevoerd in functie van dossieropbouw om een melding te kunnen maken bij Unia en het BIV. Deze twee organisaties kunnen vervolgens op basis van de dossiers respectievelijk een burgerrechtelijke en tuchtrechtelijke procedure opstarten.

Uit de resultaten van de reactieve praktijktests blijkt dat de 12 discriminerende makelaars uit de proactieve testfase niet langer een significant patroon van discriminatie vertonen in de eerste fase van het verhuurproces: het al dan niet een geïnteresseerde kandidaat-huurder uitnodigen voor een plaatsbezoek. Twee van de 12 discriminerende makelaars bevinden zich echter in een grijze zone. We bevelen aan dat In-Gent vzw de volledige dossiers van deze twee makelaars aan Unia en BIV overmaakt voor een meer diepgaande, juridische beoordeling. Beide organisaties kunnen zo immers rekening houden met ook andere factoren, zoals de meer 'subtiele' vormen van ongelijke behandeling (bv. een kandidaat van Turkse afstamming later antwoorden of later een plaatsbezoek geven dan een kandidaat van Belgische afstamming). Ook het al dan niet deelnemen aan de georganiseerde training kan in de globale beoordeling meegenomen worden.

Wanneer we de bevindingen van deze reactieve studie samennemen met de resultaten van de proactieve studie betekent dit dat we bij Gentse makelaars niet langer een significant patroon van etnische discriminatie zouden vinden bij het toekennen van een plaatsbezoek. Dat is reeds een grote vooruitgang in vergelijking met de situatie van 2015, waarin etnische minderheden in 26% van de gevallen door makelaars gediscrimineerd werden en helemaal geen plaatsbezoek kregen. Nu krijgen etnische minderheden tenminste een kans om zichzelf aan de verhuurder te presenteren. Volgens de intergroep contacttheorie zou dit onder bepaalde voorwaarden op termijn tot minder wederzijdse vooroordelen kunnen leiden.¹⁸

¹⁸ Pettigrew, T. (1998). Intergroup contact theory. *Annual Review of Psychology*, 49, 65-85.

Betekent dit nu dat er helemaal geen discriminatie door makelaars meer is op de private huurwoningmarkt in Gent? Zeker niet. Het is goed mogelijk dat de discriminatie zich naar latere fasen van het verhuurproces aan het verschuiven is, bv. tijdens het plaatsbezoek of bij de onderhandeling van het huurcontract. We bevelen dan ook aan om in de toekomst in lijn met Amerikaanse studies de juridische praktijktests uit te bereiden naar deze latere fasen.¹⁹ In de Verenigde Staten zorgde dit type situatietesten immers voor een sterke daling in discriminatie in alle fasen van het verhuurproces.²⁰

Dankwoord

Ik wil graag alle vrijwilligers en medewerkers van de sectororganisatie In-Gent vzw bedanken voor het uitvoeren van de juridische praktijktesten. Een woord van dank gaat ook naar de experts van de stuurgroep voor de begeleiding en Stad Gent voor de opdracht en financiering van dit onderzoek.

¹⁹ Turner, M.A., Santos, R., Levy, D. et al. 2013. *Housing Discrimination against Racial and Ethnic Minorities 2012*. Washington, DC: US Department of Housing and Urban Development.

²⁰ Ross, S., Turner, M.A. (2005). Housing discrimination in metropolitan America: explaining changes between 1989 and 2000. *Social Problems*, 52, 152-180.