

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

Onderzoeksrapport

Prof. Pieter-Paul Verhaeghe

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

(Universiteit Gent & Vrije Universiteit Brussel)

Pieter-Paul.Verhaeghe@vub.be

Pieterpaul.verhaeghe@ugent.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 Het doel van deze studie is daarom om niet langer het voorkomen van discriminatie op de Gentse huurwoningmarkt te onderzoeken, maar wel om na te gaan welke specifieke vastgoedmakelaars in Gent discrimineren.

De studie past binnen een breder antidiscriminatiebeleid van de Stad Gent op de private huurwoningmarkt. Dit beleid bestaat uit drie fasen. Tijdens de eerste fase wordt iedere makelaar in Gent verschillende keren proactief getest op discriminerend gedrag door middel van praktijktesten. Deze herhaaldelijke praktijktesten tonen al dan niet een significant patroon van discriminatie aan. In de tweede fase worden discriminerende makelaars uitgenodigd door Unia voor een sensibiliserend gesprek. Tijdens dit gesprek krijgen ze meer informatie over met welke zaken ze wel en niet rekening mogen houden bij het selecteren van een huurder. Ze worden daarnaast gestimuleerd om een diversiteitstraining te volgen, waarbij ze leren omgaan met discriminerende vragen van klanten. De praktijktests worden hier dus gebruikt als startpunt van opleiden, informeren en sensibiliseren. Na het sensibiliserende gesprek en de training worden de discriminerende makelaars in de derde fase opnieuw gecontroleerd aan de hand van een nieuwe ronde van herhaaldelijke praktijktesten. Wanneer zij een tweede keer tegen de lamp lopen wordt er op basis van het volledige dossier formeel klacht ingediend bij twee instanties: de koepelorganisatie van vastgoedmakelaars (BIV) en het Interfederaal Gelijkekansencentrum (Unia). Het BIV zal de klacht voor haar interne strafrechtelijke 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.⁴ 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. In deze derde fase worden de praktijktests gebruikt met het oog op gerechtelijke vervolging en sanctionering.

Dit rapport vormt de neerslag van de eerste fase van proactieve praktijktesten bij alle makelaars in Gent. Deze fase liep van november 2016 tot en met november 2017. De tweede fase van sensibilisering en training staat gepland voor de eerste twee maanden van 2018. De derde fase van

reactieve praktijktesten bij de discriminerende makelaars zal van maart tot en met september 2018 lopen. Vanaf oktober 2018 kunnen gerechtelijke procedures tegen de hardnekkig discriminerende makelaars opgestart worden.

Deze studie gaat dus na welke specifieke vastgoedmakelaars in Gent discrimineren. In de korte tijdsspanne van één jaar was het echter onmogelijk de makelaars herhaaldelijk te testen op alle 19 discriminatiegronden van de antidiscriminatiewetgeving. In overleg met de opdrachtgevers werd daarom beslist om twee discriminatiegronden uitvoerig te testen: 'nationale of etnische afstamming' en 'handicap'.

In het maatschappelijke debat worden er soms ook vragen gesteld bij de ethiek van praktijktesten. We willen daarom benadrukken dat dit onderzoek de ethische goedkeuring van de Universiteit Gent en de juridische goedkeuring van de Stad Gent kreeg.

2. Onderzoeksdesign

Discriminatie werd in dit onderzoek objectief gemeten door middel van juridisch bindende praktijktesten.⁵ 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’ en ‘handicap’). De testpersoon is de kandidaat met het te testen kenmerk (bv. iemand van Turkse afstamming of met een fysieke beperking) en de controlepersoon is de kandidaat zonder het kenmerk (bv. iemand van Belgische afstamming of zonder een beperking). 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’ of ‘handicap’, 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. De contactwijzen

In deze studie werden de vastgoedmakelaars op drie mogelijke manieren gecontacteerd door de kandidaat-huurders: ofwel (1) via een bericht op de website van Immoweb, ofwel (2) via het contactformulier op de website van de makelaar ofwel (3) 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 via een bericht op Immoweb of het contactformulier op de website worden in de literatuur ‘correspondentietesten’ genoemd, terwijl telefonische praktijktesten ‘situatietesten’ worden genoemd.⁶ Het belangrijkste onderscheid tussen de contactwijzen is dat er bij schriftelijke correspondentietesten geen persoonlijk contact is tussen de kandidaat-huurder en de makelaar,

terwijl er bij telefonische situatietesten wel persoonlijk contact is.⁷ Het nadeel van het persoonlijke contact bij situatietesten is dat men minder controle heeft over de omstandigheden van de praktijktest en over de verschillen tussen de kandidaat-huurders.⁸ Zelfs wanneer je de kandidaten goed opleidt, zijn er nog altijd subtiele verschillen tussen beide bellers mogelijk (bijvoorbeeld op vlak van intonatie, assertiviteit...). Hierdoor kan men nooit de mogelijkheid volledig uitsluiten dat de eventueel vastgestelde ongelijke behandeling te wijten is aan deze subtiele verschillen in plaats van aan discriminatie. Langs de andere kant weerspiegelen telefonische situatietesten de realiteit dat kandidaat-huurders nog steeds vaak bellen voor een vacante huurwoning.

Uit voorgaand onderzoek in België blijkt dat telefonische situatietesten in een lagere discriminatiegraad resulteren in vergelijking met schriftelijke correspondentietesten.⁹ Discrimineren bij schriftelijk contact is immers gemakkelijker dan bij telefonisch contact.¹⁰ Het is gemakkelijker, anoniemer en vrijblijvender om iemand geen antwoord te sturen wanneer je een e-mail ontvangt van een kandidaat die je wilt uitsluiten dan wanneer je deze aan de telefoon hebt. Onderzoek aan de hand van schriftelijke correspondentietesten zal daarom meer discriminatie vaststellen dan telefonische situatietesten. Ondanks deze verschillen tussen schriftelijke correspondentietesten en telefonische situatietesten zijn beiden courante methodes om discriminatie op de huurwoningmarkt te meten in het binnen- en buitenland.¹¹

In dit onderzoek kozen we ervoor om makelaars op verschillende manieren te testen 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.¹² 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 drie verschillende manieren. Ten tweede reflecteert deze verschillende contactwijzen ook de realiteit dat makelaars door kandidaat-huurders zowel via Immoweb, via hun persoonlijke website 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 Immoweb en de website van de makelaar codeerden we de schriftelijke reacties tot minstens 14 dagen na het uitsturen van de berichten. Voor de telefonische situatietesten codeerden we de reactie meteen na ieder telefoongesprek.

2.2. Discriminatiegronden

In dit onderzoek werden er twee discriminatiegronden getest: (1) etnische afstamming en (2) handicap. 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 reeds zeer effectief gebleken om etnische discriminatie op de woningmarkt in kaart te brengen.¹³ 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 op Immoweb of op de website van de makelaar. 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 Turkse testprofiel

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 Belgische controleprofiel

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

De discriminatiegrond 'handicap' werd in dit onderzoek op verschillende manieren getest. In eerste instantie gebruikten we blinde of slechtziende testpersonen met een assistentiehond. Het weigeren van huisdieren in het algemeen is geen discriminatie. Het is echter wel verboden om assistentiehonden of blindengeleidehonden te weigeren. Dat zou immers een vorm van indirecte discriminatie op grond van handicap zijn, omdat een assistentiehond nodig is om gelijke toegang tot huisvesting te hebben.¹⁴ Tijdens de praktijktest werd de assistentiehond expliciet door de testpersoon vermeld. De controlepersoon was een geïnteresseerde kandidaat-huurder die geen gewag maakt van zijn fysieke conditie. Deze werkwijze werd al succesvol toegepast in voorgaand wetenschappelijk onderzoek.¹⁵ Figuur 2 toont een voorbeeld van een correspondentietest naar handicap, geoperationaliseerd met een blinde of slechtziende kandidaat met een assistentiehond.

Figuur 2. Schriftelijke correspondentietest naar handicap

Voorbeeldbericht van het blinde of slechtziende testprofiel

Beste,

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

Alvast enorm bedankt.

Met vriendelijke groeten,

Bart Van den Heede

Voorbeeldbericht van het niet-blinde of niet-slechtziende controleprofiel

Beste,

Is deze woning nog steeds beschikbaar? Ik zou hem graag eens bekijken. Kunnen we hiervoor een afspraak maken?

Groeten,

Christophe Spruyt

Doorheen het project werd het echter moeilijk om voldoende blinde of slechtziende kandidaten met een assistentiehond te vinden die aan het onderzoek wilden meewerken. Daarnaast begon deze operationalisering van de discriminatiegrond 'handicap' ook voor sommige makelaars op te vallen. Daarom werd deze discriminatiegrond doorheen het onderzoek ook op andere manieren geoperationaliseerd. Concreet werkten we met rolstoelgebruikers, kandidaten met een meervoudige beperking (slechtziend én slechthorend) en kandidaten met een mentale beperking. We kozen voor deze operationalisering op basis van signalen uit het middenveld en experts uit het werkveld.

In lijn met de praktijktesten met blinde kandidaten werd de concrete handicap steeds door de testpersoon subtiel duidelijk gemaakt in het bericht naar of het telefoongesprek met de makelaar. De rolstoelgebruiker informeerde bijvoorbeeld naar de mogelijkheid om op zijn kosten een traplift te

installeren (iets wat in het wettelijk kader van ‘redelijke aanpassing’ niet meteen door de verhuurder of makelaars geweigerd mag worden). De kandidaat met de meervoudige beperking vroeg of ze het brandalarm kon bezichtigen en eventueel op haar kosten aanpassen, aangezien ze slechtziend en slechthorend was (dit is ook een ‘redelijke aanpassing’ die niet door de verhuurder of makelaar geweigerd mag worden). De kandidaat met de mentale beperking liet de makelaar contacteren door zijn begeleider van het dagcentrum waar hij werkt. De controlepersoon was telkens iemand die geen gewag maakte van zijn fysieke of mentale toestand.

2.3. Juridisch bindende praktijktesten

Eén van de doelstellingen van dit project was om in de pro- en reactieve testfases 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 kunnen maken bij Unia, het Interfederale Gelijkekansencentrum, in functie van een eventuele burgerrechtelijke procedure. De praktijktesten in dit onderzoek moeten 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.¹⁶ 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 is niet openbaar is.¹⁷ Desalniettemin willen we in dit onderzoek het zekere boven het onzekere nemen. Daarom werkten we met echte test- en controle personen. We werkten concreet met vrijwilligers of medewerkers van de sectororganisatie In-Gent, die zich voor een vacante huurwoning kandidaat stelden met hun echte Turkse, Arabische of Belgische naam en – in het geval van de testpersonen met een beperking – refereerden naar hun reële fysieke of mentale beperking.

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.¹⁸ In de rechtsleer kan het standpunt worden teruggevonden dat praktijktests niet met ‘bijzondere manoeuvres’ of ‘deloyale handelingen’ gepaard mogen gaan. Omwille van deze voorwaarde volgden we een strikt draaiboek bij de organisatie en het afnemen van de praktijktesten. Dit draaiboek werd opgesteld samen met experts van 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 de sectororganisatie voorafgaand de praktijktesten uitvoerig getraind door experts van de sectororganisatie In-Gent vzw. Tijdens het uitvoeren van die testen werden ze ook door de In-Gent experts gesuperviseerd.

Ten slotte werden alle praktijktesten en de reacties van de makelaars zorgvuldig gedocumenteerd en opgeslagen op een beveiligde plaats.

2.4. Selectie van de test- en controlepersonen

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 de professionele sectororganisatie) 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 en een fysieke of mentale handicap hebben (testpersoon voor de discriminatiegrond ‘handicap’)
 - c. Van ‘Belgische afstamming’ zijn en geen handicap hebben (controlepersoon)
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 werkten we 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.

2.5. Selectie van de vastgoedmakelaars en testronden

De onderzoekspopulatie bestaat in deze studie uit alle vastgoedmakelaars die actief zijn op de private huurwoningmarkt in Gent. De makelaars werden geselecteerd door de openbare lijst van erkende makelaars bij het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV) te kruisen met publieke

huuradvertenties van woningen in Gent op Immoweb of de website van de vastgoedmakelaars zelf tijdens de onderzochte periode van november 2016 tot en met november 2017. Vastgoedmakelaars die enkel professionele ruimtes verhuren of die enkel actief zijn op de koopmarkt werden niet getest. Deze selectie resulteerde in een lijst van 86 vastgoedmakelaars.

Uit voorgaand onderzoek bij makelaars in Vlaanderen blijkt dat met 10 herhaaldelijke praktijktesten een significant patroon van discriminatie onderscheiden kan worden bij discriminerende makelaars.¹⁹ Het doel was daarom om alle 86 makelaars 10 keer te testen voor discriminatie op basis van 'etnische afstamming' en 10 keer te testen voor discriminatie op basis van 'handicap', in de hoop zo toch tot minstens 10 geslaagde praktijktesten per makelaar voor beide discriminatiegronden samen te komen. We planden dus twee maal tien ronden van praktijktesten. Over de looptijd van één jaar komt dit neer op gemiddeld één praktijktest per maand per discriminatiegrond (de zomermaanden niet meegerekend). In de praktijk bleek het echter moeilijk om iedere makelaar per grond 10 keer te testen. Veel makelaars hebben immers onvoldoende vacante huurwoningen in Gent om in iedere ronde getest te kunnen worden. We besloten daarom om wat meer testronden te organiseren dan aanvankelijk gepland: 12 rondes voor de grond 'etnische afstamming' en 11 rondes voor de grond 'handicap'.

Tabel 1 geeft voor beide discriminatiegronden samen een overzicht van hoeveel keer makelaars getest zijn geweest in dit onderzoek. De tabel moet als volgt gelezen worden: 1 makelaar is 21 keer getest, 2 makelaars 20 keer, 2 makelaars 19 keer, enz. Samengeteld zijn er 47 van 86 makelaars (of 55% van de onderzoekspopulatie) minstens 10 keer getest op discriminatie op grond van 'etnische afstamming' of 'handicap'. Makelaars met zeer weinig geslaagde praktijktesten zijn makelaars die maar heel sporadisch in Gent een huurpand op de markt aanbieden. In de praktijk gaat het om makelaars die voornamelijk woningen verkopen en/of voornamelijk in de omgeving rond Gent verhuren. In totaal zijn er 871 geslaagde juridische praktijktesten bij makelaars afgenomen.

Tabel 1. Aantal praktijktesten per makelaar voor de gronden 'etnische afstamming' en 'handicap'

Aantal makelaars	Aantal geslaagde praktijktesten
1 makelaar	21 testen
2 makelaars	20 testen
2 makelaars	19 testen
1 makelaar	18 testen
4 makelaars	17 testen
2 makelaars	16 testen
4 makelaars	15 testen
7 makelaars	14 testen
9 makelaars	13 testen
9 makelaars	12 testen
3 makelaars	11 testen
3 makelaars	10 testen
8 makelaars	9 testen
6 makelaars	8 testen
2 makelaars	7 testen
3 makelaars	6 testen
4 makelaars	5 testen
3 makelaars	4 testen
2 makelaars	3 testen
7 makelaars	2 testen
4 makelaars	1 test

2.6. 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' of 'handicap'. 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.

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, geen rekening gehouden.²⁰ De netto-discriminatiegraad wordt daarom als volgt berekend:²¹

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

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 of personen met een beperking. De netto-discriminatiegraad drukt het percentage uit waarin de testpersoon systematisch benadeeld wordt ten opzichte van de controlepersoon.

In voorgaande studies werd deze netto-discriminatiegraad berekend voor alle makelaars samen. Uit een meta-analyse van studies naar etnische discriminatie op de woningmarkt blijkt dat het aantal praktijktesten op sectorniveau varieert van 92 tot 3153, met een mediaan van 759 testen.²² In het geval van een dergelijk omvangrijke steekproefgrootte, kan men betrouwbare uitspraken doen over het voorkomen van discriminatie op sectorniveau. In deze studie willen we echter uitspraken doen over het voorkomen van discriminatie op het niveau van de individuele makelaar. Omwille van het kleine aantal geteste vacante huurwoningen per makelaar moeten we bijgevolg op een andere toetsstatistiek beroep doen.

In dit onderzoek hanteren we voor het berekenen van de significantie van de netto-discriminatiegraad op sectorniveau de gebruikelijke asymptotische McNemar teststatistiek. Omwille van het kleine aantal praktijktesten per makelaar gebruiken we echter de McNemar mid-p

teststatistiek om de significantie van de netto-discriminatiegraad op het niveau van de makelaar te berekenen.²³ Doordat reeds tal van voorgaande studies discriminatie hebben aangetoond tegen etnische minderheden en personen met een beperking op de Gentse en Belgische huurwoningmarkt, testen we éézijdig.²⁴ De hypothesen zijn dat kandidaat-huurders met een Turkse of Arabische naam nadeliger behandeld zullen worden dan kandidaat-huurders met een Belgische naam en dat kandidaat-huurders met een fysieke of mentale beperking nadeliger behandeld zullen worden dan kandidaat-huurders zonder beperking.

3. Resultaten

3.1. Discriminatie op het niveau van de individuele makelaars

Van de 86 geteste makelaars in Gent zijn er 12 makelaars waarbij er een significant patroon van discriminatie gevonden werd. Dat is 14% van de lokale vastgoedmakelaarssector. De discriminatie was steeds ten nadele van etnische minderheden en personen met een beperking (en nooit ten voordele van deze groepen). Tabel 2 biedt een overzicht van de éézijdige p-waarden van de geteste makelaars. In deze fase van het onderzoek beschouwen we p-waarden van kleiner of gelijk aan 0,10 als een indicatie van een vermoeden van discriminatie. Hoe kleiner de p-waarde, hoe groter het bewijs dat de makelaar discrimineert op basis van 'etnische afstamming' en/of 'handicap'. 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. De grens van 0,10 lijkt ons billijk, omwille van twee redenen. Ten eerste is het onmiddellijke gevolg van deze fase van het onderzoek niet het sanctioneren van de discriminerende makelaars, maar ze sensibiliseren en empoweren rond de problematiek. Ten tweede volstaat het in een eventuele burgerrechtelijke procedure in een latere fase van het onderzoek enkel om een 'vermoeden van discriminatie' te kunnen aantonen, vooraleer de bewijslast omgedraaid wordt.

Tabel 2. Aantal getest vastgoedmakelaars in Gent met hun p-waarden voor discriminatie

Aantal makelaars	p-waarde
3 makelaars	$p < 0,05$
9 makelaars	$0,05 \leq p < 0,10$
9 makelaars	$0,10 \leq p < 0,15$
1 makelaar	$0,15 \leq p < 0,20$
18 makelaars	$0,20 \leq p < 0,30$
46 makelaars	$p \geq 0,30$

Verdere analyses tonen aan dat er geen significant verband bestaat tussen het aantal keer dat een makelaar getest werd en de uitkomst van het discriminatieonderzoek. De 12 'discriminerende' makelaars zijn gemiddeld 12,42 keer getest voor discriminatie op basis van 'etnische afstamming' of 'handicap' en de 74 'niet-discriminerende' makelaars zijn gemiddeld 9,76 keer getest. Dit verschil

was echter niet significant (F-toetsstatistiek = 2,729). Dit betekent dat het vermoeden van discriminatie bij een bepaalde makelaar niet samenhangt met het aantal keer dat de makelaar getest is geweest. Aangezien het aantal testen per makelaar een indicator is van de schaalgrootte van die makelaar in Gent, betekent dit dat de discriminatie niet samenhangt met de grootte van de verhuuractiviteiten van de makelaar. Met andere woorden, kleine of grote makelaars discrimineren in Gent even veel of weinig.

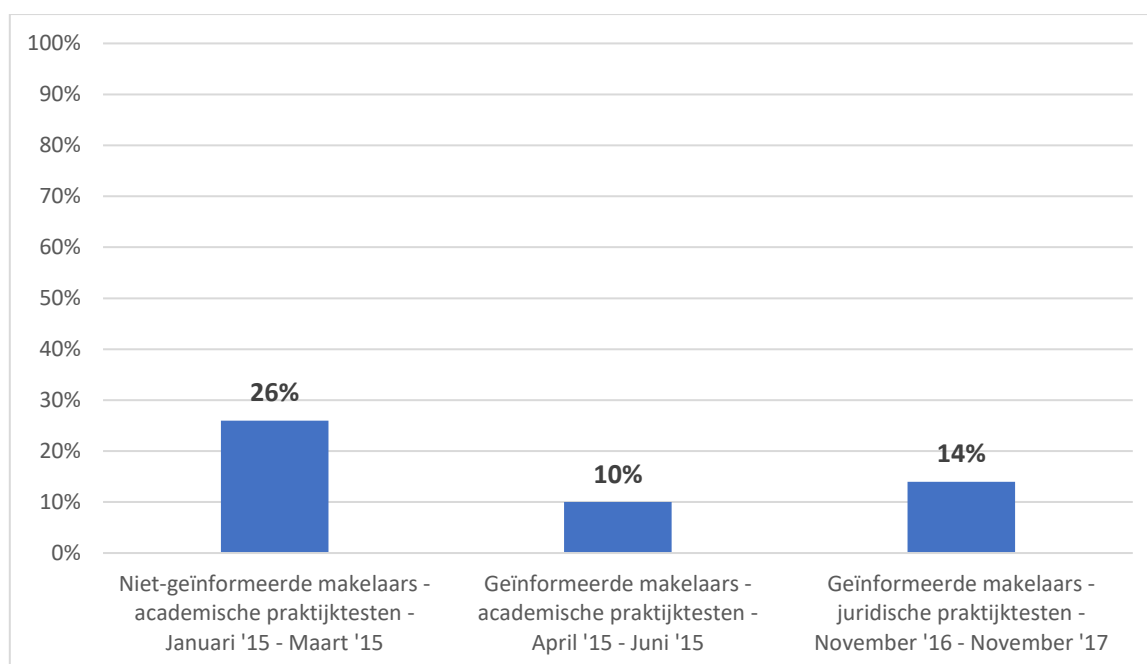
We simuleerden ook hoe hoog of laag de netto-discriminatiegraad zou zijn, indien de restgroep van 12 discriminerende makelaars niet langer zouden discrimineren. Voor discriminatie op basis van zowel 'etnische afstamming' als 'handicap' zou de discriminatie niet langer significant verschillen van nul (McNemar mid-p toetsstatistiek voor 'etnische afstamming' = 0,84 met éézijdige $p > 0,25$; McNemar mid-p toetsstatistiek voor 'handicap' = 1,87 met éézijdige $p > 0,10$). Dat betekent dat indien deze makelaars niet langer zouden discrimineren, we geen systematisch patroon van discriminatie meer zouden kunnen vinden tijdens de eerste fase van het verhuurproces in Gent. Met andere woorden, alle kandidaat-huurders zouden evenveel kans moeten hebben – ongeacht afkomst of handicap – om uitgenodigd te worden om de woning te bezichtigen.

In bijkomende analyses vergeleken we de 12 discriminerende makelaars in Gent met de meldingen over discriminatie bij het Interfederale Gelijkekansencentrum Unia. Over 3 van de 12 makelaars werd er bij Unia sinds 2010 een melding gemaakt over discriminatie op basis van 'raciale criteria', 'handicap' of een andere discriminatiegrond. Dit toont aan dat de meldingen over discriminatie bij Unia slechts over het topje van de ijsberg gaan en dat proactieve praktijktesten nodig zijn om alle discriminerende makelaars op het spoor te komen.

3.2. Discriminatie op basis van 'etnische afstamming' op sectorniveau

De juridische praktijktesten in dit onderzoek tonen significante discriminatie op basis van 'etnische afstamming' aan door makelaars op de huurwoningmarkt in Gent. Kandidaat-huurders met een Turkse of Arabische naam worden in 14% van de gevallen nadeliger behandeld dan kandidaat-huurders met een Belgische naam (asymptotische McNemar toetsstatistiek = 10,24; p-waarde < 0,005). Uit verdere analyses blijkt dat de etnische discriminatie groter was bij mannelijke kandidaat-huurders met een Turkse of Arabische naam dan bij vrouwelijke kandidaat-huurders met een Turkse of Arabische naam ($p < 0,001$).

Figuur 3. Netto-discriminatiegraden op basis van 'etnische afstamming' bij makelaars in Gent



Figuur 3 geeft een overzicht van de netto-discriminatiegraden uit de verschillende studies naar etnische discriminatie door makelaars op de Gentse huurwoningmarkt.²⁵ In de periode van januari 2015 tot en met maart 2015 werden mannelijke kandidaat-huurders met een Turkse, Arabische of Oost-Europese naam in 26% van de gevallen nadeliger behandeld door makelaars in Gent ten opzichte van mannelijke kandidaat-huurders met een Belgische naam. Het betrof louter 'academische' correspondentietesten via een bericht op Immoweb. In die periode waren de vastgoedmakelaars niet op de hoogte van het feit dat ze door middel van praktijktesten getest werden. Na deze 'nulmeting' werden eind maart 2015 alle makelaars op de hoogte gebracht van de praktijktesten via een uitgebreide verslaggeving van de eerste studie in de media en een persoonlijk schrijven vanuit het Gentse stadsbestuur. In deze communicatie werd ook een nieuwe reeks van praktijktesten aangekondigd. Tegelijkertijd werd er verzekerd dat deze nieuwe praktijktesten niet tot sancties zouden leiden. Deze tweede reeks bestond opnieuw uit 'academische' correspondentietesten via een bericht op Immoweb en ging door in de periode van april 2015 tot en met juni 2015. Uit deze tweede reeks van testen bleek dat mannelijke kandidaat-huurders met een Turkse, Arabische of Oost-Europese naam in 10% van de gevallen nadeliger behandeld werden door makelaars in Gent in vergelijking met mannelijke kandidaat-huurders met een Belgische naam. De 'juridische' praktijktesten van dit onderzoek werden in september 2016 via de media aangekondigd. De makelaars werden echter niet persoonlijk aangeschreven door het stadsbestuur. Deze derde

reeks van praktijktesten liep van november 2016 tot en met november 2017. Uit dit onderzoek blijkt dat kandidaat-huurder met een Turkse of Arabische naam in 14% van de gevallen nadeliger behandeld werden dan kandidaat-huurders met een Belgische naam.

Omwille van een aantal belangrijke methodologische verschillen is het niet evident om de discriminatiegraden tussen de studies te vergelijken. Ten eerste werden de makelaars in de eerste twee reeksen enkel via correspondentietesten op Immoweb getest, terwijl in de derde reeks de makelaars zowel via een bericht op Immoweb of op hun persoonlijke website als telefonisch getest konden worden. Aangezien voorgaand onderzoek reeds aantoonde dat telefonische situatietesten in lagere discriminatiegraden resulteren dan schriftelijke correspondentietesten, kan dit in een 'onderschatting' van de discriminatie in de derde reeks van testen resulteren.²⁶ Deze onderschatting zal echter miniem zijn aangezien de telefonische situatietesten in dit onderzoek maar een klein aandeel uitmaakten van het totale aantal testen (ca. 3% van alle testen). Ten tweede werd er bij de eerste twee reeksen van testen enkel met mannelijke kandidaat-huurders gewerkt en in de derde reeks met zowel mannelijke als vrouwelijke kandidaat-huurders. Aangezien de etnische discriminatie lager ligt bij vrouwen dan bij mannen zou dit ook een 'onderschatting' van de etnische discriminatie in dit onderzoek kunnen impliceren. Ten derde konden de kandidaat-huurders in de eerste twee reeksen ook een Oost-Europese naam hebben, terwijl er in de derde reeks van praktijktesten enkel met Turkse of Arabische namen gewerkt werd. We weten niet in welke mate dit tot een over- of onderschatting van de netto-discriminatiegraad geleid heeft.

Ook 'het effect' van de controle met praktijktesten is niet eenduidig uit de vergelijking af te leiden. Ten eerste werden de testen in de tweede reeks aangekondigd via de media én een persoonlijke brief aan de makelaars, terwijl in de derde reeks van testen er enkel een aankondiging via de media was. Ten tweede zijn er een aantal externe factoren, waarvoor we niet hebben kunnen controleren. Het maatschappelijke klimaat ten opzichte van etnische minderheden lijkt bijvoorbeeld tussen de eerste en derde reeks van praktijktesten verhard te zijn. Het is goed mogelijk dat dit tot meer discriminatie heeft geleid. We hadden ook geen controle op de krapte van de huurmarkt in Gent. Uit voorgaand onderzoek weten we dat krapte op de markt met meer discriminatie gepaard gaat.²⁷ Er werd ten slotte in december 2015 ook een anti-discriminatiecharter met de vastgoedsector in Gent afgesloten.²⁸ Het is niet onmogelijk dat dit charter ook een invloed op de discriminatiegraad heeft gehad.

Omwille van bovenstaande redenen is voorzichtigheid geboden met het vergelijken van de etnische netto-discriminatiegraden doorheen de tijd. De doelstelling van dit onderzoek was dan ook niet om een zuivere vergelijking op sectorniveau mogelijk te maken. Het doel was om juridisch bindende

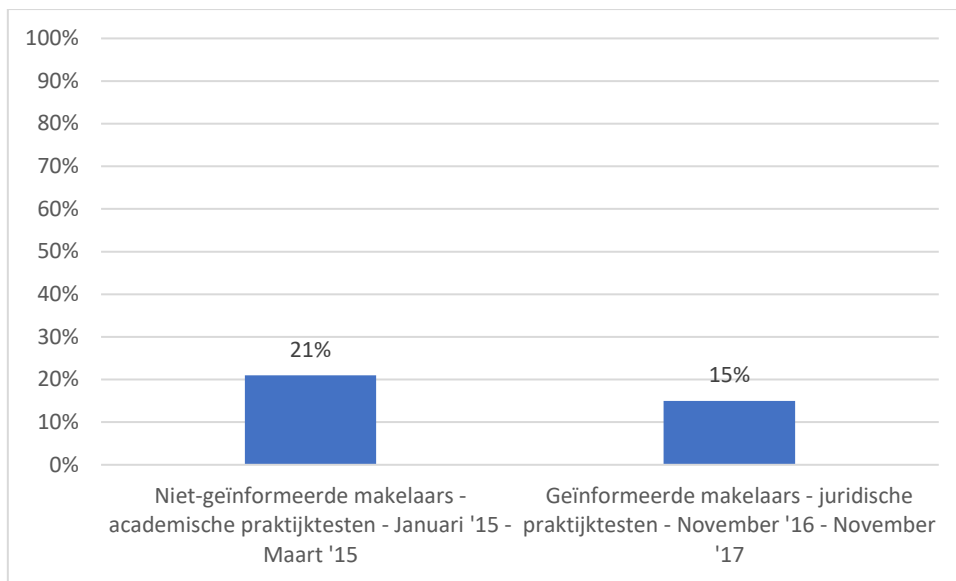
praktijktesten bij makelaars uit te voeren ten einde op het niveau van de individuele makelaar al dan niet discriminatie te kunnen vaststellen.

3.3. Discriminatie op basis van 'handicap' op sectorniveau

In dit onderzoek met juridische praktijktesten stelden we een significant patroon van discriminatie vast door makelaars op basis van 'handicap'. Kandidaat-huurders met een handicap werden in 15% van de gevallen nadeliger behandeld door makelaars dan kandidaat-huurders zonder een handicap (asymptotische McNemar toetsstatistiek = 8,05; p-waarde < 0,005). We konden in deze studie niet nagaan of bepaalde vormen van beperking meer of minder gediscrimineerd worden dan andere, omdat het aantal uitgevoerde praktijktesten te laag is voor de specifieke vormen van beperking afzonderlijk. Er was wel geen significant verschil in discriminatie op basis van 'handicap' tussen mannelijke en vrouwelijke kandidaat-huurders.

Figuur 4 vergelijkt de gevonden netto-discriminatiegraad van dit onderzoek met deze uit de nulmeting uit begin 2015. In de periode van januari tot en met maart 2015 werden blinde of slechtziende kandidaat-huurders met een assistentiehond in 21% van de gevallen nadeliger behandeld dan niet-blinde kandidaat-huurders zonder assistentiehond. Uit dit onderzoek - dat liep van november 2016 tot en met november 2017 - blijkt dat kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking in 15% van de gevallen nadeliger behandeld werden dan kandidaat-huurders zonder een beperking.

Figuur 4. Netto-discriminatiegraden op basis van 'handicap' bij makelaars in Gent



Er zijn wederom een aantal belangrijke verschillen tussen de nulmeting van begin 2015 en dit onderzoek, waardoor we zeer voorzichtig moeten zijn met vergelijkingen. Allereerst werd de grond 'handicap' in dit onderzoek veel breder gemeten. In 2015 werd 'handicap' geoperationaliseerd door met blinde of slechtziende kandidaat-huurders met een assistentiehond te werken. In dit onderzoek gebruikten we naast blinde of slechtziende kandidaten met een assistentiehond ook kandidaten met een rolstoel, kandidaten met een meervoudige beperking en kandidaten met een mentale beperking. Door een gebrek aan voorgaand onderzoek naar de invloed van deze verschillende 'handicaps' op discriminatie, kunnen we niet inschatten of deze verruiming tot meer dan wel minder discriminatie geleid heeft in dit onderzoek. Ten tweede werden de makelaars in dit onderzoek niet meer enkel via Immoweb getest, maar ook via hun persoonlijke website en over de telefoon. Zoals hierboven reeds gesteld, kunnen de telefonische testen tot een minimale onderschatting van discriminatie in dit onderzoek leiden. Ten derde werkten we in dit onderzoek met zowel vrouwelijke als mannelijke kandidaat-huurders. Aangezien we echter geen genderversillen in discriminatie op basis van 'handicap' in dit onderzoek vonden, denken we niet dat dit een invloed heeft gehad op de netto-discriminatiegraad. Ten slotte kunnen we ook bij 'handicap' niet controleren voor de invloed van externe factoren, zoals de krapte op bepaalde segmenten van de woningmarkt of het afgesloten charter met de sector. Omwille van deze redenen is daarom opnieuw voorzichtigheid geboden met het vergelijken van de netto-discriminatiegraden op basis van 'handicap' doorheen de tijd.

4. Conclusie

Het doel van dit onderzoek was om na te gaan welke specifieke vastgoedmakelaars in Gent discrimineren. We organiseerden hiervoor tussen november 2016 en november 2017 in totaal 871 juridische praktijktesten bij 86 makelaars die actief zijn op de Gentse huurwoningmarkt. In 14% van geteste huuradvertenties was er sprake van etnische discriminatie: kandidaat-huurders met een Turkse of Arabische klinkende naam werden voor dezelfde vacante huurwoning systematisch minder uitgenodigd om de woning te bezichtigen dan kandidaat-huurders met een Belgisch klinkende naam. Bij 15% van de geteste huuradvertenties vonden we een significant patroon van discriminatie op basis van 'handicap' terug: kandidaat-huurders met een fysieke of mentale beperking werden in die gevallen niet uitgenodigd om de woning te bezichtigen terwijl de kandidaat-huurders zonder een beperking wel.

De makelaars werden meermaals getest om betrouwbare uitspraken op het niveau van de individuele makelaar te kunnen doen. Van de 86 geteste makelaars in Gent zijn er 12 makelaars waarbij er een significant patroon van discriminatie gevonden werd. We hebben geen indicatie dat kleine makelaars meer of minder zouden discrimineren in Gent dan grote makelaars. Uit simulaties blijkt bovendien dat indien de 12 discriminerende makelaars niet langer zouden discrimineren, alle kandidaat-huurders evenveel kans zouden moeten hebben – ongeacht afkomst of handicap – om uitgenodigd te worden om de woning te bezichtigen. Met andere woorden, slechts een kleine minderheid van makelaars zorgt voor de meeste discriminatie in Gent.

Dankwoord

Ik wil graag Ad Coenen en Bart Van de Putte van de Gentse vakgroep Sociologie bedanken voor de steun aan dit onderzoeksproject. Verder wil ik ook de 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 experten van de stuurgroep voor de begeleiding en Stad Gent voor de opdracht en financiering van dit onderzoek.

Eindnoten met referenties

-
- 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 Riach, P.A., Rich, J. (2002). Field experiments of discrimination in the market place. *The Economic Journal*, 112, 480-518.
- Rich, J. (2014). What do field experiments of discrimination in markets tell us? A meta-Analysis of studies conducted since 2000. *IZA Discussion Paper No. 8584*. Bonn: The Institute for the Study of Labor.
- 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 <http://www.biv.be/tuchtrechtspraak/van-klacht-tot-uitspraak-de-tuchtprocedure>
- ⁵ Voor meer info over praktijktesten, zie: Verhaeghe, P.P. (2017). *Liever Sandra dan Samira? Over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie*. Berchem: Uitgeverij EPO.
- ⁶ Er zijn hier verschillen tussen de Amerikaanse en Europese context. In de VS gebruikt men de term 'audittesten' ('audit tests') voor praktijktesten met persoonlijk contact, terwijl in Europa men de term 'situatietesten' ('situation tests' of 'tests de situation') hiervoor gebruikt. Voor meer info, zie: Verhaeghe, P.P., Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie? *Sociologos*, 38, 182-200.
- ⁷ Voor meer info, zie: Verhaeghe, P.P. (2017). *Liever Sandra dan Samira? Over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie*. Berchem: Uitgeverij EPO.
- ⁸ Heckman, J. (1998). Detecting discrimination. *Journal of Economic Perspectives*, 12, 101-116.
- 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* (pp. 187–258). Washington, DC: Urban Institute Press.
- ⁹ 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.
- ¹⁰ Hogan, B., Berry, B. (2011). Racial and ethnic biases in rental housing: an audit study of online apartment listings. *City & Community*, 10, 351-372.
- ¹¹ 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.
- Riach, P.A., Rich, J. (2002). Field experiments of discrimination in the market place. *The Economic Journal*, 112, 480-518.
- Rich, J. (2014). What do field experiments of discrimination in markets tell us? A meta-Analysis of studies conducted since 2000. *IZA Discussion Paper No. 8584*. Bonn: The Institute for the Study of Labor.
- ¹² Zie: Van der Bracht, K., Verhaeghe, P.P., Van de Putte, B. (2016). *Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport*. Universiteit Gent: Vakgroep Sociologie.
- ¹³ 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.
- Van der Bracht, K., Coenen, A., Van de Putte, B. (2014). The not-in-my-property syndrome: the occurrence of ethnic discrimination in the rental housing market in Belgium. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 41, 158-175.
- ¹⁴ Unia (2014). *Diversiteitsbarometer Huisvesting*. Brussel: Interfederale Centrum voor Gelijkheid van Kansen.
- 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.
- ¹⁵ Fumarco, L. (2015). *Disability discrimination in the rental housing market. A field experiment on blind tenants*. Linnaeus University Labour market and discrimination studies centre. [Working paper]
- 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.
- 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.
- ¹⁶ 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'*.
- ¹⁷ Rechtspraak van 28 Juni 2017 van Koophandel Gent, Afdeling Dendermonde. Rolnummer A/17/01187.
- ¹⁸ Eubelius (2015). *Advies van 3 april 2015 over discriminatie in het dienstenchequesysteem. Dossier 151514*.
- ¹⁹ 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*.
- ²⁰ 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: Zie: Riach, P., Rich, J. (2014). Field experiments of discrimination in the market place. *The Economic Journal*, 112, 480-518.
- ²¹ 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.

²² Eigen berekeningen, gebaseerd op: Rich, J. (2014). What do field experiments of discrimination in markets tell us? A meta-Analysis of studies conducted since 2000. *IZA Discussion Paper No. 8584*. Bonn: The Institute for the Study of Labor.

²³ 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(91):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(7):1137-1153.

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*.

²⁴ 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.

²⁵ 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*. Gent: Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

²⁶ 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.

²⁷ 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.

Carlsson, M., Eriksson, S. (2014). Discrimination in the rental market for apartments. *Journal of Housing Economics*, 23, 41-54.

Baert, S., Cockx, B., Gheyle, N., Vandamme, C. (2015). Is there less discrimination in occupations where recruitment is difficult. *Industrial Relations & Labor*, 68, 467-500.

²⁸ Het Gents Charter Gelijke toegang tot huisvesting werd op 3 december 2015 ondertekend door Stad Gent, het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV), de huurdersbond, het Interfederaal Gelijke Kansen Centrum Unia, de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen en de Confederatie van Immobiliënberoepen Oost-Vlaanderen.