

GELIJKE TOEGANG TOT HUISVESTING VOOR ELKE GENTENAAR: ONDERZOEKSRAPPORT

Koen Van der Bracht
Pieter-Paul Verhaeghe
Bart Van de Putte



Koen Van der Bracht, Pieter-Paul Verhaeghe & Bart Van de Putte
Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar:
Onderzoeksrapport
Gent
Universiteit Gent
2015

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.

Koen Van der Bracht
koen.vanderbracht@ugent.be
Korte Meer 5
9000 Gent

Pieter-Paul Verhaeghe
pieterpaul.verhaeghe@ugent.be
Korte Meer 5
9000 Gent

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	III
SAMENVATTING	V
1 INLEIDING	1
2 PRAKTIJKTESTEN IN GENT	7
3 PRAKTIJKTESTEN ALS REMEDIE?	27
4 BEVRAGING VAN DE STAKEHOLDERS	37
5 BELEIDSAANBEVELINGEN	47

Samenvatting

- We voerden een eerste golf van praktijktesten uit bij 1753 huurwoningen in Gent. Uit de resultaten blijkt dat 1/3 van de verhuurders en makelaars discrimineert ten opzichte van personen met een niet-Vlaamse naam en met een fysieke beperking. De sociale uitsluiting van kandidaat-huurders met een sociale uitkering ligt nog hoger, met cijfers van boven de 50%. Vastgoedmakelaars discrimineren iets minder dan particuliere verhuurders.
- Na een grootschalige aankondiging in de media voerden we een tweede golf van praktijktesten uit bij 1666 huurwoningen in Gent. We onderzochten hierbij of makelaars en verhuurders minder zouden discrimineren wanneer ze weten dat ze via praktijktesten gecontroleerd worden. Uit de resultaten van dit experiment blijkt dat vastgoedmakelaars veel minder discrimineren ten opzichte van kandidaat-huurders met een niet-Vlaamse naam. We zijn er met andere woorden in geslaagd om de discriminatie van etnische minderheden op de Gentse woningmarkt terug te dringen. Een kleine minderheid van hardleerse makelaars blijft echter discrimineren. Bovendien had de aankondiging van praktijktesten geen invloed op het gedrag van de particuliere verhuurders en op de sociale uitsluiting van kandidaat-huurders met een uitkering.
- Een kwalitatieve bevraging van 17 stakeholders uit de sector schetst de onderliggende oorzaken en mechanismen van de discriminatie en sociale uitsluiting.
- Voor het beleid bevelen we een geïntegreerde totaalaanpak aan die inzet op zowel sensibilisering, empowering en remediëring als controle en handhaving. We raden aan dat Stad Gent praktijktesten organiseert en verhuurders en vastgoedmakelaars die discrimineren begeleidt. Bij herhaaldelijke inbreuken kan er ingezet worden op handhaving van de antidiscriminatiewet. Daarnaast formuleren we ook enkele specifieke maatregelen om sociale uitsluiting tegen te gaan.

Inleiding

De toegang tot kwaliteitsvolle huisvesting wordt als een mensenrecht beschouwd. Zowel de Belgische grondwet als de Vlaamse wooncode verwijzen naar dit fundamentele recht op wonen.¹ In de praktijk komt van dit recht op wonen echter weinig in huis. Verschillende recente studies wijzen op zowel sociale uitsluiting van de allerminderst als discriminatie in de toegang tot huisvesting.² Stad Gent gaf de Vakgroep Sociologie daarom de opdracht om een onderzoek uit te voeren naar de (on)gelijke toegang tot huisvesting in Gent. De opdracht bestond uit twee delen. Ten eerste moesten we aan de hand van praktijktesten objectief nagaan in welke mate er een significant ongelijke behandeling is op de Gentse huurwoningmarkt op basis van verschillende beschermde discriminatiegronden. Ten tweede moesten we op basis van de resultaten een oplossingsgericht proces begeleiden met het oog op een aantal concrete aanbevelingen en instrumenten. We dienden hiervoor nauw samen te werken met de betrokken partners uit de sector en de relevante stadsdiensten.

Ons onderzoek spitst zich toe op de private huurwoningmarkt. Het is immers zeer moeilijk om praktijktesten te organiseren op de sociale woningmarkt. De inschrijving voor een sociale woning verloopt volgens een strikte procedure. Men moet allerlei identiteitsgegevens verstrekken en er is een persoonlijk gesprek. Hierdoor is het onmogelijk om met fictieve testpersonen te werken. Vaak komen kandidaat-huurders voor een sociale woning ook op een wachtlijst terecht. De wachttijd kan soms zeer lang duren, waardoor we de uitkomst onmogelijk konden afwachten in het tijdsbestek van dit onderzoek.³

Discriminatie en sociale uitsluiting

In overleg met de bevoegde stadsdiensten en het Gentse kabinet Gelijke Kansen onderzochten we vier discriminatiegronden: etnisch-culturele afkomst, fysieke beperking, inkomensbron en Nederlandse taalkennis. Alle vier de kenmerken zijn beschermd door de federale anti-discriminatie wet van 10 mei 2007.⁴ Voor etnisch-culturele afkomst en fysieke beperking is de situatie vrij duidelijk: kandidaat-huurders mogen niet ongunstiger worden behandeld omwille van deze kenmerken. Verhuurders en vastgoedmakelaars die selecteren op basis van deze gronden maken zich altijd schuldig aan discriminatie. Meer nog, volgens het advies van de commissie ter bescherming van de privacy is het aan verhuurders en makelaars zelfs niet toegestaan om informatie in te winnen over deze criteria.⁵

De zaken zijn evenwel meer gecompliceerd met betrekking tot de inkomensbron en de Nederlandse taalkennis. Verhuurders mogen de solvabiliteit van kandidaat-huurders onderzoeken om na te gaan of ze de huur en gemeenschappelijke kosten kunnen betalen. Vastgoedmakelaars zijn zelfs verplicht om de solvabiliteit te controleren. Dit financieel onderzoek moet echter proportioneel zijn en enkel betrekking hebben op de beschikbaarheid van financiële middelen en niet de oorsprong ervan. Men mag met andere woorden rekening houden met de hoogte van het inkomen, maar niet met de bron van het inkomen. Personen met een sociale uitkering mogen bijvoorbeeld niet ongunstiger behandeld worden ten opzichte van personen met een arbeidsinkomen. In dat opzicht zijn loonfiches alleen niet voldoende om een overzicht te krijgen van de solvabiliteit van kandidaat-huurders, aangezien kandidaat-huurders ook hun inkomen kunnen halen uit andere bronnen, zoals een pensioen, een leefloon, een werkloosheidsuitkering of een ander vervangingsinkomen. Verhuurders en makelaars die selecteren op grond van de inkomensbron of de arbeidsmarktpositie bezondigen zich dus aan discriminatie. Zo werd er bijvoorbeeld recent nog een verhuurder veroordeeld voor discriminatie op basis van vermogen, omdat hij van kandidaat-huurders onder andere een arbeidscontract van onbepaalde duur eiste.⁶

In de praktijk is het onderscheid tussen de hoogte van het inkomen en de bron van het inkomen echter minder gemakkelijk te maken. De meeste sociale uitkeringen liggen immers onder de Belgische armoedegrens. Hierdoor is het moeilijk uit te maken of kandidaat-huurders nu geweigerd worden omwille van de hoogte van het inkomen (= een laag inkomen) of op grond van de inkomensbron (= een uitkering in plaats van een loon). Daarom spreken we in dit rapport over ‘sociale uitsluiting’ in plaats van ‘discriminatie’ wanneer kandidaat-huurders met een sociale uitkering ongunstiger behandeld worden. Voor de slachtoffers lijkt dit misschien een semantische nuance, maar voor verhuurders en makelaars betekent dit juridisch gezien een wereld van verschil.

Het criterium taal is als beschermd kenmerk opgenomen in de anti-discriminatie wetgeving van 2007. Een selectie op basis van een beschermd criterium is enkel mogelijk wanneer er een objectieve en legitieme rechtvaardiging is om dat onderscheid te maken. Verhuurders en makelaars argumenteren dat een (voldoende) Nederlandse taalbeheersing cruciaal is voor een goede communicatie tussen huurder en verhuurder. Het is echter onduidelijk of deze argumentatie volstaat als objectieve en legitieme rechtvaardiging. Rechtspraak hierover ontbreekt. We kozen er daarom voor om – naar analogie met inkomensbron - met betrekking tot dit criterium te spreken over ‘sociale uitsluiting’ in plaats van ‘discriminatie’.

In dit rapport

Met dit rapport willen we vier onderzoeksvragen beantwoorden, en dat doen we in vier verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 beantwoorden we de vraag in hoeverre personen te

maken hebben met een ongelijke toegang tot de huisvestingsmarkt. Dat doen we aan de hand van praktijktesten. We leggen eerst gedetailleerd uit hoe we te werk zijn gegaan. Vervolgens gaan we dieper in op de resultaten. We maken hierbij een onderscheid tussen particuliere verhuurders en vastgoedmakelaars, en analyseren in welke segmenten van de private huurwoningmarkt er meer of minder gediscrimineerd wordt.

In hoofdstuk 3 beantwoorden we de vraag of praktijktesten organiseren voldoende is om discriminatie en sociale uitsluiting tegen te gaan. Na de eerste reeks praktijktesten hebben we immers nieuwe praktijktesten uitgevoerd die volgden op een grootscheepse aankondiging van het onderzoek. We vergelijken de resultaten van beide reeksen praktijktesten om te zien of de aankondiging van de praktijktesten een daling in discriminatie hebben teweeg gebracht. Met andere woorden, zullen verhuurders en makelaars al dan niet minder discrimineren als ze weten dat ze gecontroleerd worden?

In hoofdstuk 4 bekijken we wat de achterliggende oorzaken en mechanismen van de ongelijke behandeling zijn. We doen dit door een kwalitatieve bevraging van de voornaamste stakeholders uit de private huursector in Gent. Zowel de particuliere verhuurders, de vastgoedmakelaars en de huurders als de bevoegde stadsdiensten werden bevraged aan de hand van verschillende kwalitatieve methodes. Deze informatie is cruciaal om de resultaten van de praktijktesten beter te kunnen duiden

In het laatste hoofdstuk beantwoorden we de vraag hoe het beleid het best kan ingrijpen om discriminatie en sociale uitsluiting tegen te gaan. Op basis van de resultaten van de praktijktesten en de kwalitatieve bevraging van de voornaamste actoren uit de sector komen we tot een daadkrachtig plan om discriminatie en sociale uitsluiting in de toekomst tegen te gaan. Hoewel veel van de sleutels tot een meer gelijke toegang tot huisvesting zich op Vlaams en Federaal niveau bevinden, beperken we ons in de aanbevelingen tot de bevoegdheden van Stad Gent. Bij het opstellen van de acties streefden we naar het cruciale evenwicht tussen tussen informeren, sensibiliseren, controleren, empoweren en handhaven.

Noten

1 Artikel 23 van de Belgische Grondwet stelt: “Iedereen heeft het recht op een menswaardig leven. Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting.”

Artikel 3 van de Vlaamse Wooncode stelt: “Iedereen heeft het recht op een menswaardig leven. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.”

2 Interfederaal Gelijkkansencentrum (2014). Diversiteitsbarometer huisvesting (2014). Brussel: Interfederaal Gelijkkansencentrum.

Van der Bracht, K., Coenen, A. and Van de Putte, B. (2015). 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 (1), 158-175.

Heylen, K. (2015). Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid. Leuven: Steunpunt Wonen.

Heylen, K. (2015). Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde. Leuven: Steunpunt Wonen.

3 Een mogelijk alternatief was om de bevolkingssamenstelling in de sociale huisvesting in Gent te analyseren. Indien bijvoorbeeld disproportioneel weinig etnische minderheden een sociale woning huren, dan kan er sprake zijn van een beperkt bereik in bepaalde delen van de doelgroep of een ongelijke behandeling. Normaalgezien konden we voor deze analyses gebruik maken van de gegevens van de census 2011. Op het moment van schrijven van dit rapport waren de gegevens met betrekking tot de etnisch-culturele afkomst van sociale huurders helaas nog niet beschikbaar.

4 De beschermde criteria in de Wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie zijn: leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, een handicap, een fysieke of genetische eigenschap, of sociale afkomst.

5 Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (2009). Aanbeveling aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van gegevens van kandidaat-huurders (SE/08/128).

De geboorteplaats van de huurder moet wel opgevraagd worden in het kader van de anti-witwaswetgeving. De geboorteplaats mag echter enkel gevraagd worden bij het afsluiten van het huurcontract en mag geen enkele rol spelen bij de selectie van huurders.

6 Arrest van de Raad van Eerste Aanleg in Namen op 5 mei 2015.

Praktijktesten in Gent

Discriminatie en sociale uitsluiting op de private huurwoningmarkt

Voor gaand onderzoek toonde dat het voor bepaalde groepen in onze samenleving allesbehalve een evidentie is om een woning te vinden op de private huurwoningmarkt.¹ Gent vormt hierop geen uitzondering. Enkele jaren terug brachten telefonische praktijktesten aan het licht dat personen met een buitenlands klinkende naam en een anderstalig accent veel minder uitgenodigd werden om een huurwoning in Gent te bezichtigen dan hun tegenhangers met een Vlaamse naam.² Met dit hoofdstuk willen we op dit onderzoek verder bouwen, maar meteen ook op drie vlakken verder gaan. Allereerst onderzoekt deze studie niet enkel het voorkomen van discriminatie en sociale uitsluiting omwille van de etnisch-culturele afkomst van de kandidaathuurder, maar ook omwille van een fysieke beperking, de inkomensbron en een gebrekkige Nederlandse taalbeheersing. Ten tweede is deze studie ook veel uitgebreider qua schaal: er werden maar liefst 1753 huuradvertenties via praktijktesten getest op het voorkomen van discriminatie of sociale uitsluiting. Dit hoge aantal zorgt er voor dat we zeer verfijnde analyses kunnen doen van het fenomeen in Gent. Ten derde gebruiken we in dit onderzoek de meer gestandaardiseerde schriftelijke correspondentietesten. Daardoor kunnen we in dit hoofdstuk een meer gefundeerde analyse van discriminatie en sociale uitsluiting brengen en sluiten we eventuele invloeden uit die zouden gepaard gaan met het gebruik van acteurs. We bekijken met andere woorden hoe erg het gesteld is met discriminatie en sociale uitsluiting op de Gentse huurwoningmarkt.

In wat volgt bespreken we eerst wat praktijktesten in het algemeen inhouden. Vervolgens gaan we in op de precieze werkwijze die we voor onze praktijktesten in dit hoofdstuk hebben gehanteerd. Nadien bespreken we de resultaten van deze praktijktesten voor wat betreft discriminatie en uitsluiting op de Gentse private huurwoningmarkt. Belangrijk is dat we een onderscheid maken tussen particuliere verhuurders en vastgoedmakelaars en dat we nagaan in welke segmenten van de huurwoningmarkt discriminatie of sociale uitsluiting vaker voorkomt.

Waarom praktijktesten?

Men kan zich afvragen waarom iemand zich bezig zou houden met het opsporen van discriminatie aan de hand van praktijktesten. Een vaak gehoord tegenargument is dat België een strenge anti-discriminatie wetgeving heeft en dat er ook verschillende meldpunten zijn waar gedupeerden aangifte kunnen doen van deze discriminatie.³ Het probleem is echter dat personen die gediscrimineerd worden dat vaak niet weten, en indien ze het al vermoeden of weten, dat ze het heel moeilijk kunnen bewijzen.

Personen weten vaak niet dat ze gediscrimineerd worden, omdat veel discriminatie verdoken of omfloerst gebeurt. Verhuurders discrimineren bijvoorbeeld zeer zelden expliciet, maar negeren een vraag voor bezichtiging van een woning of wimpelen iemand af door te antwoorden dat de woning 'reeds verhuurd is' terwijl dat niet het geval is.⁴ Net door de strenge wetgeving en het bestaan van kanalen om aangifte te doen, gebeurt discriminatie slechts zeer zelden openlijk. Je kan bijgevolg als kandidaat-huurder niet weten of de woning waarvoor je informeert wel degelijk verhuurd is, of dat dit slechts een drogreden is om te discrimineren.

Je kan dus zeer moeilijk zelf inschatten of je al dan niet gediscrimineerd wordt. Hoewel toegankelijke meldpunten van discriminatie een onmisbaar aspect zijn in de strijd tegen discriminatie, zijn ze ontoereikend. De slachtoffers kunnen de discriminatie immers moeilijk zwart op wit bewijzen. Praktijktesten kunnen dit probleem oplossen. Bij praktijktesten worden controlepersonen gebruikt. Wanneer een kandidaat-huurder van vreemde origine geen reactie krijgt of te horen krijgt dat een woning 'reeds verhuurd' is, dan kan hij dat dubbel checken via een controlepersoon van Belgische afkomst.

Praktijktesten zijn bovendien sterke instrumenten om discriminatie in kaart te brengen, omdat er effectief gedrag vastgesteld wordt. In tegenstelling tot enquêtes waarin er naar eventuele discriminerende handelingen gevraagd wordt, observeert men met deze testmethoden daadwerkelijk gedrag. Het probleem met enquêtes is dat mensen niet durven toegeven dat ze discrimineren (sociaal wenselijke antwoorden) of mensen niet meer weten of ze al dan niet gediscrimineerd hebben (herinneringsproblemen).

Praktijktesten bieden dus een oplossing voor een aantal moeilijkheden om discriminatie aan te tonen. Maar welke verschillende vormen van praktijktesten bestaan er nu? Wat zijn de voor- en nadelen? En hoe kunnen praktijktesten efficiënt uitgevoerd worden?

Wat zijn praktijktesten?

Bij praktijktesten gaat men na of er een ongelijke behandeling is van twee of meerdere quasi-identieke kandidaten. Men laat daarom twee personen kandideren voor bijvoorbeeld een woning, waarbij de kandidaten niet van elkaar verschillen op zoveel mogelijk relevante kenmerken, behalve op het vlak van de te testen discriminatiegrond(en). 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 op vlak van een specifiek beschermd kenmerk, zodat het onderscheid enkel en alleen kan toegeschreven worden aan discriminatie op basis van deze specifieke discriminatiegrond.

We onderscheiden twee belangrijke vormen van praktijktesten, op basis van het contact tussen kandidaat-huurders en verhuurders. Het verschil zit in het feit of er al dan niet direct, persoonlijk contact is van de tester met diegene die getest wordt. Bij persoonlijk contact spreken we van ‘situatietesten’. Praktijktesten zonder persoonlijk contact worden ‘correspondentietesten’ genoemd.

Direct persoonlijk contact bij discriminatietesten kan zowel telefonisch gebeuren als in face-to-face contacten. Direct persoonlijk contact heeft echter een aantal nadelen. Ten eerste kan men niet garanderen dat het meten van discriminatie beïnvloed wordt door het gedrag van de personen die de testen uitvoeren. Bij praktijktesten met persoonlijk contact kan de ongelijke behandeling van beide kandidaten te wijten zijn aan subtiele verschillen in bijvoorbeeld uiterlijkheden of non-verbale communicatie. Ten tweede is het testen aan de hand van persoonlijk contact zeer tijdsintensief, zowel voor de onderzoekers als voor de verhuurders. Men moet bijgevolg steeds afwegen of de overlast voor deze laatsten niet te groot wordt, zeker bij herhaaldelijke testen van dezelfde verhuurders of makelaars.

Toch zijn ook aan schriftelijke testen een aantal nadelen verbonden. Ten eerste kan men aan de hand van correspondentietesten enkel het voorkomen van discriminatie in de eerste fase van het verhuurproces nagaan. Men onderzoekt enkel of een kandidaat al dan niet uitgenodigd wordt om een woning te bezichtigen. In de latere fases is persoonlijk contact onvermijdelijk. Ten tweede kunnen niet alle discriminatiegronden met correspondentietesten gecontroleerd worden. Terwijl de etnisch-culturele achtergrond of het geslacht van een kandidaat nog duidelijk gemaakt kunnen worden aan de hand van de naam waarmee een brief of e-mail ondertekend wordt⁵, is dit niet of minder mogelijk voor andere discriminatiegronden zoals religie of leeftijd. Ten derde heeft het medium ook een invloed op de graad van discriminatie. Uit onderzoek blijkt dat verhuurders en makelaars vaker discrimineren per e-mail dan aan de telefoon.⁶

Door de relatieve eenvoud waarmee correspondentietesten per e-mail kunnen uitgevoerd worden, zijn ze de laatste jaren heel populair geworden om discriminatie vast te stellen. De meeste praktijktesten worden uitgevoerd door academische instellingen, middenveldorganisaties of lokale, nationale en internationale overheden. Het is quasi onmogelijk om een overzicht te geven van de vele praktijktesten uitgevoerd door universitaire instanties. In België alleen al maakten de UGent, de KU Leuven, het HIVA en de ULB veelvuldig gebruik van deze testmethode.⁷ Wat de middenveldorganisaties betreft, zijn het in België voornamelijk de belangengroepen van etnisch-culturele minderheden die van correspondentietesten gebruik maken om discriminatie aan te klagen (zoals Minderhedenforum en vzw Kif Kif).⁸ Ook heel wat overheidsinstanties zetten

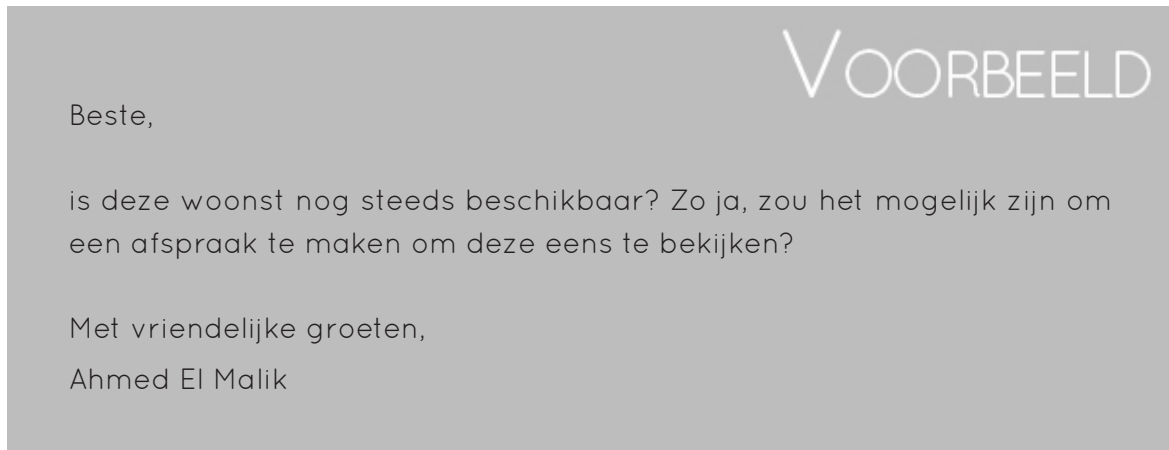
praktijktesten in om het voorkomen van discriminatie te documenteren en/of juridisch te vervolgen. De International Labour Office heeft bijvoorbeeld een gedetailleerde testmethodologie uitgewerkt en past deze sinds de jaren negentig toe in verschillende Europese landen.⁹ Ook de Verenigde Staten hebben een sterke traditie van praktijktesten uitgevoerd door de overheid. Daar heeft de Department of Justice een heus testprogramma ontwikkeld om discriminatie op de woningmarkt op te sporen en juridisch te vervolgen.¹⁰ In Europa zijn het voornamelijk de lokale overheden die praktijktesten (laten) uitvoeren. In België hebben de overheden het uitvoeren van correspondentietesten tot nu toe uitbesteed aan middenveldorganisaties of academici. Het Brussels Hoofdstedelijke Gewest gaf bijvoorbeeld de vzw Kif Kif de opdracht om correspondentietesten te verrichten op de publieke en private arbeidsmarkt in Brussel.¹¹

Werkwijze

We voerden correspondentietesten uit waarbij twee of meerdere fictieve kandidaat-huurders zich via e-mail kandidaat stellen voor het huren van een woning. Daarbij maakten we gebruik van matching: verhuurders of vastgoedmakelaars werden telkens door twee of meerdere gematchte kandidaat-huurders gecontacteerd voor dezelfde woning. Verhuurders kregen een e-mail van zowel minstens één testprofiel (bv. kandidaat-huurder met een Arabische naam) als een controleprofiel (bv. kandidaat-huurder met een Vlaamse naam). De e-mails waren vergelijkbaar naar inhoud. Concreet vroegen we of de woning nog steeds beschikbaar is en indien ja, of het mogelijk is om een afspraak te maken om de woning te bezichtigen. De e-mail werd steeds eerst verstuurd door het testprofiel en vervolgens door het controleprofiel. Tenzij hieronder anders vermeld, werden de e-mails in correct Nederlands opgesteld. De e-mails van de testpersoon en de controlepersoon waren quasi-identiek en verschilden enkel voor wat betreft de discriminatiegrond dat werd onderzocht. Een eventuele ongelijke behandeling van de kandidaat-huurders kan men daarom toewijzen aan discriminatie op basis van het achtergrondkenmerk. Nadien gingen we na of de antwoorden ongelijk waren naargelang het profiel. We codeerden de reacties tot 14 dagen na het uitsturen van de e-mails. Om de overlast voor verhuurders en vastgoedmakelaars tot een minimum te beperken maakten we nooit concrete afspraken om de woning te bezichtigen. Daardoor zijn de gevolgen van deze praktijktesten beperkt tot het ontvangen en beantwoorden van een e-mail van een, zij het fictieve, geïnteresseerde kandidaat-huurder.

We reageerden op huuradvertenties van op de website Immoweb.be. We selecteerden advertenties van zowel particuliere verhuurders als vastgoedmakelaars voor een pand gelegen in Groot Gent.¹² De selectie van woningen werd beperkt tot een maximum huurprijs van € 1250. Bij elke test selecteerden we slechts één woning per verhuurder en vastgoedmakelaar. Er waren verder geen restricties of vereisten om geselecteerd te worden, wat inhoudt dat we gereageerd

hebben op alle woningen die voldeden aan deze kenmerken en die de dag van de specifieke testen beschikbaar waren in Gent. Voor elke advertentie registreerden we bovendien de prijs het type verhuurder en de contactgegevens van de verhuurder of vastgoedmakelaar. Aan de hand van deze gegevens kunnen we nagaan of discriminatie verschilt naargelang de karakteristieken van de woning.



Concreet testten we twee discriminatiegronden - etnisch-culturele origine en fysieke beperking - en twee gronden van sociale uitsluiting - kennis van het Nederlands en bron van het inkomen. De ongelijke behandeling op basis van één of meerdere van deze gronden werd nagegaan in vijf rondes, gespreid over een periode van vier maanden. In totaal werden 1753 huurwoningen in Gent op het voorkomen van discriminatie of sociale uitsluiting getest. Tabel 1 geeft een overzicht van het aantal woningen dat werd getest per grond van discriminatie of sociale uitsluiting. In de correspondentietesten ontwikkelden we telkens een klein verschil tussen de e-mails van de testpersoon en de controlepersoon. Verhuurders weten hierdoor dat de testpersoon iemand is met een bepaald kenmerk (etnisch-culturele afkomst, fysieke beperking, taal en/of inkomensbron). Voor het overige waren de e-mails quasi-identiek. Hierdoor kunnen we een ongelijke behandeling toewijzen aan discriminatie of sociale uitsluiting op basis van het kenmerk dat verschilde tussen beide profielen. Voor alle testen maakten we voor zowel de testpersoon als de controlepersoon gebruik van een fictief mannelijk profiel, om eventuele verschillen in behandeling op basis van geslacht uit te sluiten

Etnisch-culturele origine

Discriminatie op basis van etnisch-culturele origine werd getest door quasi-identieke e-mails te sturen, zij het telkens met een andere naam. Zo kregen verhuurders eerst een e-mail met daaronder een Arabische naam en vervolgens een e-mail met een Vlaams klinkende naam. Naast Arabische namen hebben we ook discriminatie ten opzichte van mensen met een Turkse en een Oost-Europese naam getest. De naam van de fictieve kandidaathuurder was in beide rondes

steeds op drie manieren zichtbaar: in het e-mailadres, de ondertekening van de e-mail en in het profiel op Immoweb. Het gebruiken van vreemde namen is in voorgaand onderzoek reeds zeer effectief gebleken om etnische discriminatie op woningmarkt in kaart te brengen.¹³

Fysieke beperking

Vervolgens hebben we ook discriminatie op basis van een fysieke beperking getest. Het testprofiel bestond daarbij uit een blinde kandidaat-huurder met een assistentiehond. De e-mail van het testprofiel werd verstuurd door een begeleider die stelt op zoek te zijn naar een huurwoning voor een blinde vriend. In de e-mail werd ook verwezen naar de assistentiehond van de blinde vriend. Terwijl een eigenaar een kandidaathuurder kan weigeren omwille van huisdieren, is dit nooit het geval wanneer het gaat om een assistentiehond voor personen met een handicap. Dat zou immers een vorm van indirecte discriminatie op grond van handicap zijn omdat personen met een visuele beperking dergelijke assistentiehonden nodig kunnen hebben om gelijke toegang tot huisvesting te hebben.¹⁴ Het controleprofiel stuurde een e-mail zonder een verwijzing naar zijn fysieke toestand. Bovenstaande manier van werken werd reeds succesvol toegepast door het Interfederale Gelijkekansencentrum.¹⁵

Kennis van het Nederlands

Sociale uitsluiting op basis van de kennis van het Nederlands werd getest door een e-mail te versturen die opgesteld is in het Engels, ondertekend met een Oost-Europese naam. Bovendien werd bij het profiel op Immoweb.be een adres in Oost-Europa opgegeven, waardoor verhuurders de indruk krijgen dat het hier gaat om een kandidaat-huurder die op het punt staat te migreren naar België. Het controleprofiel verstuurde een e-mail die in het Nederlands is opgesteld, ondertekend met een Vlaamse naam.

Inkomensbron

Sociale uitsluiting op basis van de inkomensbron werd nagegaan door in de e-mails te signaleren dat de huurprijs zou betaald worden met een sociale uitkering. We werkten met twee types uitkeringen: een leefloon en een invaliditeitsuitkering. Beide testpersonen vermeldden in hun e-mails zowel de bron van hun inkomen als de hoogte. Het inkomen van de testpersoon met een leefloon bedroeg € 949¹⁶, dat van de testpersoon met een invaliditeitsuitkering € 1170. In beide gevallen werd er expliciet gesteld dat hun inkomen voldoende hoog was om de huur te betalen. De controlepersoon stuurde dan weer een e-mail waarin geen vermelding werd gemaakt van de hoogte van het inkomen, noch van de bron van het inkomen. Om deze praktijktesten geloofwaardig te maken voor verhuurders ging het testprofiel met een leefloon enkel in op advertenties met een maandelijkse huur van maximum € 500. Het testprofiel met

een invaliditeitsuitkering ging enkel in op advertenties met een maximum huurprijs van € 750 per maand.

Tenslotte testten we ook de combinatie van enerzijds discriminatie op basis van de etnisch-culturele origine en anderzijds sociale uitsluiting van personen op basis van de inkomensbron. We werkten met twee testprofielen met een Turkse naam: één met een leefloon en één met een maandelijkse invaliditeitsuitkering. Opnieuw werd de hoogte van het inkomen vermeld en we hanteerden dezelfde inkomens als bij de tests van de inkomensbron: respectievelijk € 949 en € 1170. De controlepersoon had een Vlaamse naam en gaf geen enkele informatie omtrent de bron of de hoogte van het inkomen. Ook hier werd enkel gereageerd op advertenties met een maximale huurprijs van € 500 en €750 door respectievelijk de testpersoon met een leefloon en de testpersoon met een invaliditeitsuitkering.

Tabel 1: Overzicht van de verschillende rondes

Ronde	Testprofielen	Aantal geteste huurwoningen
1	Kandidaathuurder met een niet-Vlaamse naam	754
2	Blinde kandidaathuurder met een assistentiehond	268
3	Kandidaathuurder met een niet-Vlaamse naam én een Engelstalige e-mail	231
4	Kandidaathuurder met een sociale uitkering	305
5	Kandidaathuurder met een niet-Vlaamse naam én een sociale uitkering	195
Totaal		1753

Analysetechnieken

We spreken van een ongelijke behandeling wanneer één van beide kandidaat-huurders een afspraak kon krijgen om de woonst te gaan bezoeken terwijl de andere kandidaat-huurder die kans niet kreeg. Deze ongelijke behandeling kan zowel positief als negatief zijn. In het geval van een positievere behandeling spreken we van een ‘discriminatievoordeel’, in het geval van een negatievere behandeling gaat het om een ‘discriminatienadeel’. Bij een analyse van discriminatie of sociale uitsluiting moet men met elk van deze mogelijkheden rekening houden. Zo kan het zijn dat een deel van de verhuurders en makelaars positief discrimineert ten opzichte van etnische minderheden. Een voorbeeld hiervan is wanneer Turkse verhuurders een voorkeur zouden geven aan kandidaat-huurders met dezelfde etnische achtergrond. Wanneer dit deel gelijk is aan het deel verhuurders dat hen negatief discrimineert, dan is de kans om een uitnodiging te krijgen om een huurwoning te bezoeken gelijk voor zowel Turkse als niet-Turkse kandidaat-huurders.

VOORBEELD

Netto-discriminatiegraad

Een kandidaat-huurder met een fysieke beperking en een kandidaat-huurder zonder beperking reageren op 100 advertenties voor huurwoningen. Voor 50 woningen is er geen onderscheid tussen beide kandidaten. Voor 25 woningen wordt de persoon met een fysieke beperking benadeeld en voor 25 woningen wordt diezelfde persoon bevoordeeld. De netto-discriminatiegraad bedraagt in dat geval 0%, aangezien beide kandidaten even vaak benadeeld als bevoordeeld worden.

Daarom maken we gebruik van de netto-discriminatiegraad. De netto-discriminatiegraad is het verschil tussen de percentages huurwoningen waarvoor een bepaald testprofiel een discriminatienadeel heeft ondervonden enerzijds en waarvoor datzelfde profiel een voordeel heeft ondervonden anderzijds. De netto-discriminatiegraad houdt daarom rekening met het bestaan van zowel discriminatienadelen als voordelen. Het resultaat is een indicatie van hoe vaak een bepaalde persoon benadeeld wordt in de zoektocht naar een huurwoning.

De netto-discriminatiegraad wordt berekend op het totale aantal beantwoorde advertenties. Reacties blijven heel vaak onbeantwoord voor minstens één van beide kandidaten. Indien één van beide kandidaat-huurders wel een afspraak krijgt en de andere kandidaat-huurder geen reactie ontvangt, dan spreken we van een ongelijke behandeling. Wanneer beide kandidaat-huurders echter geen reactie hebben ontvangen, dan hebben we geen enkele informatie over discriminatie voor die specifieke huuradvertentie. In dat geval kunnen we niet besluiten of die verhuurders of makelaars al dan niet discrimineren. Aangezien we geen uitspraak kunnen doen over discriminatie voor die advertenties waarvoor geen van beide kandidaten een reactie ontvingen, worden deze niet meegenomen in de berekening.¹⁷

Voor ons onderzoek maakten we gebruik van een steekproef van woningen op de Gentse huurwoningmarkt.¹⁸ Zoals steeds het geval is met steekproeven is deze onderhevig aan schommelingen, die eigen zijn aan een toevallige selectie. Bij elke selectie voor een steekproef loop je het risico dat de steekproef geen perfecte weerspiegeling is van de werkelijke huurmarkt waaruit de steekproef is genomen. Indien er in werkelijkheid een bepaald percentage van verhuurders negatief discrimineert ten opzichte van personen met een fysieke beperking en een ander percentage positief discrimineert, kan het zijn dat we door toevallige selectie onevenredig veel van de ene dan wel de andere groep hebben geselecteerd. Op die manier zouden we discriminatie kunnen onderschatten of overschatten. Indien het percentage negatieve en positieve discriminatie gelijk is en we toevallig meer verhuurders hebben geselecteerd die negatief discrimineren, dan zouden we een positieve netto-discriminatiegraad uitkomen. In dat

geval zouden we ten onrechte besluiten dat personen met een fysieke beperking gediscrimineerd worden in het zoeken naar een huurwoning.

VOORBEELD

Netto-discriminatiegraad

Een kandidaat-huurder met een Arabische naam en een kandidaat-huurder met een Vlaamse naam reageren op 100 advertenties voor huurwoningen. Voor 50 woningen ontvingen geen van beide kandidaten een reactie. Voor 25 woningen worden beide kandidaten gelijk behandeld en voor 25 woningen wordt de persoon met een Arabische naam benadeeld. De netto-discriminatiegraad bedraagt in dat geval 50%, aangezien de kandidaat-huurder met een Arabische naam voor de helft van de beantwoorde advertenties benadeeld werd.

We moeten daarom statistisch nagaan of de netto-discriminatiegraad die wij berekenen in werkelijkheid weldegelijk hoger is dan nul.¹⁹ Dit doen we door zogenaamde significantietesten. Deze significantietesten resulteren in een p-waarde die de kans uitdrukt dat de netto-discriminatiegraad die wij berekend hebben toevallig afwijkt van nul. Met andere woorden: stel dat er in werkelijkheid geen systematische discriminatie op de huurwoningmarkt plaatsvindt, hoe groot is dan de kans dat de netto-discriminatiegraad in onze steekproef te wijten is aan een toevallige overselectie van discriminerende verhuurders en makelaars? De p-waarde drukt op die manier uit hoeveel geloof we kunnen hechten aan de netto-discriminatiegraad die we bekomen. Hoe dichterbij 1 ligt de p-waarde, hoe groter de kans dat onze netto-discriminatiegraad toevallig afwijkt van nul, hoe kleiner dus de kans dat er effectief discriminatie plaatsvindt op de huurwoningmarkt. Hoe dichterbij 0 ligt de p-waarde, hoe kleiner de kans dat de netto-discriminatiegraad toevallig afwijkt van nul, hoe groter de kans dat discriminatie daadwerkelijk voorkomt. In de sociale wetenschappen wordt meestal de 0.05-grens gehanteerd. Dat wil zeggen dat resultaten als significant worden beschouwd indien de kans dat ze te wijten zijn aan toeval kleiner is dan 5%. Wij hanteren hier dezelfde vuistregel en geven bij resultaten weer of de p-waarde lager is dan 0.05, 0.01 of 0.001, aan de hand van de daarvoor gebruikelijke sterrencode. Hoe meer sterren, hoe lager de p-waarde en hoe betrouwbaarder de resultaten. Voor resultaten met dit laatste significantieniveau kunnen we dus besluiten dat de kans kleiner is dan 0.1% dat we een dergelijke netto-discriminatiegraad uitkomen indien er in werkelijkheid geen discriminatie plaatsvindt.

VOORBEELD

Significante netto-discriminatiegraad

In het voorbeeld waarbij de kandidaat-huurder met een Arabische naam voor 50 woningen gelijk behandeld wordt, voor 25 woningen benadeeld en voor geen enkele woning bevoordeeld bekomen we een netto-discriminatiegraad van 50% en een p-waarde die kleiner is dan 0.001. We kunnen besluiten dat de kans heel klein is dat er in werkelijkheid geen discriminatienadeel is voor personen met een Arabische naam.

Naast deze netto-discriminatiegraad bekijken we ook of discriminatie verband houdt met eigenschappen van de woning of verhuurder. Uit de advertenties van de huurwoningen distilleerden we extra informatie over de woningen waarvoor de kandidaat-huurders e-mailden en over de verhuurders van die woningen. In de praktijk gaat het over informatie met betrekking tot de huurprijs, de grootte, het type woning en of de woning wordt verhuurd door hetzij een vastgoedmakelaar, hetzij een particuliere verhuurder. Aan de hand van deze gegevens voeren we een analyse uit die ons in staat stelt om te bepalen of discriminatie vaker of minder vaak voorkomt in sommige woningen of bij bepaalde verhuurders. Dit doen we aan de hand van een zogenaamde logistische regressieanalyse. Bij een logistische regressieanalyse bekijken we de invloed van bepaalde factoren op de kans dat een kandidaat-huurder gediscrimineerd wordt versus de kans dat hij niet gediscrimineerd wordt. De analyse resulteert in een aantal coëfficiënten, 'log odds' genaamd, die het verband weergeven tussen enerzijds de kenmerken van de woning en de verhuurder en anderzijds het voorkomen van discriminatie. Een positieve coëfficiënt van bijvoorbeeld huurprijs geeft aan dat er een positief verband is en dat discriminatie dus vaker voorkomt voor woningen met een hogere huurprijs. Ook hier moeten we testen of deze relaties te wijten zijn aan toevalligheden in de steekproef, dan wel een werkelijke relatie weerspiegelen. Daartoe doen we opnieuw significantietesten die leiden tot een p-waarde. Indien de p-waarde lager is dan 0.05 beschouwen we de gevonden relatie als voldoende betrouwbaar en kunnen we dan ook besluiten dat discriminatie ook daadwerkelijk samenhangt met dat kenmerk in de richting van de coëfficiënt.

Bij deze logistische regressieanalyse analyseren we de invloed op het discriminatienadeel van de testpersonen. Dat wil zeggen dat we voor deze analyse geen rekening houden met de gevallen waarin die kandidaat-huurder een discriminatievoordeel heeft gekregen. Ook hier houden we enkel rekening met die verhuurders die op ten minste één van de profielen hebben gereageerd. De coëfficiënten moeten dan ook geïnterpreteerd worden als de invloed op de kans dat testpersonen geen uitnodiging krijgen terwijl de controlepersoon dit wel kreeg, ten opzichte van alle beantwoorde advertenties. Als belangrijkste factoren die dit discriminatienadeel kunnen

beïnvloeden nemen we de huurprijs en het type verhuurder op in de analyse. De huurprijs is uitgedrukt in honderden euro's. Bij het type verhuurder hebben we twee types: een particuliere verhuurder en een vastgoedmakelaar.

VOORBEELD

Significante log-odds

Stel dat we een positieve coëfficiënt van huurprijs op discriminatie vinden. Bovendien blijkt de p-waarde van deze coëfficiënt kleiner te zijn dan 0.05. Dit betekent dat de kans heel klein is dat er in werkelijkheid geen verband is tussen huurprijs en discriminatie. Bijgevolg besluiten we dat discriminatie vaker voorkomt in woningen met een hogere prijs.

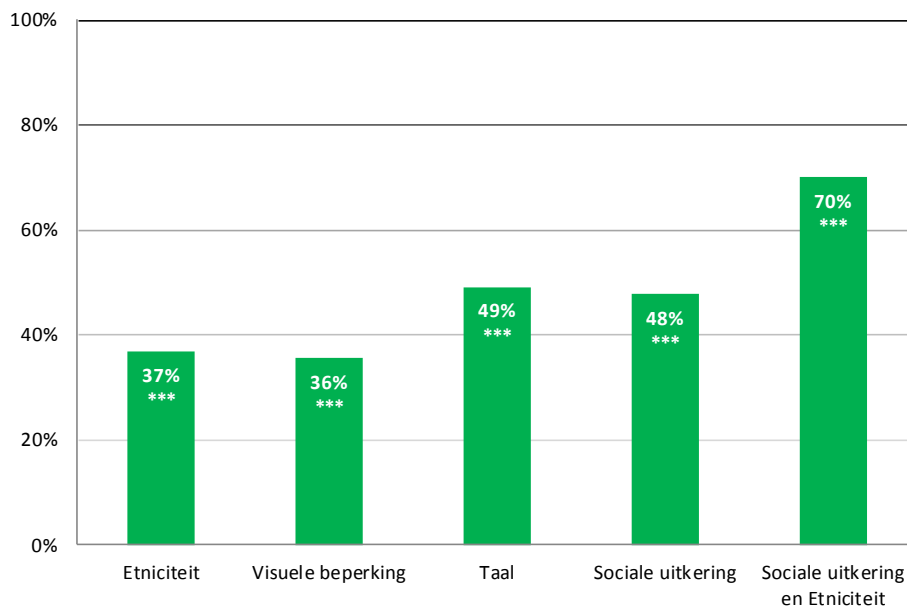
Resultaten

Figuur 1 geeft een overzicht van de netto-discriminatiegraad met de bijbehorende p-waarde. We zien dat discriminatie van personen met een Arabische, Turkse of Oost-Europese naam nog steeds heel frequent voorkomt. Minstens één op drie verhuurders geeft geen uitnodiging aan personen met een niet-Vlaamse naam, terwijl ze dat voor hetzelfde pand wel doen voor personen met een Vlaamse naam. Reeds van bij het eerste prille contact krijgen personen met een niet-Vlaamse naam dus te maken met structurele uitsluiting. We zagen verder geen verschillen op basis van de verschillende herkomsten die we getest hebben: de netto-discriminatiegraad van personen met een Arabische, een Turkse of een Oost-Europese naam waren allemaal vergelijkbaar.

Discriminatie is lang niet alleen beperkt tot personen met een niet-Vlaamse naam. Ook personen met een visuele beperking hebben een gelijkaardige discriminatiegraad. Ook zij vangen in één op drie gevallen bot wanneer ze louter informeren naar een woning.

Naast deze zuivere vormen van discriminatie bekijken we ook vormen van sociale uitsluiting. Personen die in het Engels informeren naar een woning worden in bijna één op de twee gevallen uitgesloten bij een eerste contact. Een gelijkaardig niveau van uitsluiting zien we bij personen die een sociale uitkering ontvangen, hetzij een leefloon, hetzij een invaliditeitsuitkering. Het ergste niveau van uitsluiting over alle gronden heen konden we echter vaststellen bij personen met een niet-Belgische naam en een sociale uitkering. We zien dat zij door 70% van de verhuurders en makelaars worden uitgesloten. Alle graden van discriminatie en uitsluiting hebben een p-waarde die lager is dan 0.001, wat er op wijst dat discriminatie en uitsluiting op de huurwoningmarkt weldegelijk een wijdverspreid probleem is. Aangezien deze resultaten slechts het eerste contact met de verhuurders betreffen, vormt het wellicht slechts het topje van de ijsberg van de volledige discriminatie op de huurwoningmarkt.

Figuur 1: Netto-discriminatiegraad



*** $p < 0.001$; ** $p < 0.01$; * $p < 0.05$.

De antwoorden die de testprofielen ontvingen van de verhuurders tonen aan dat discriminatie en sociale uitsluiting weldegelijk op een subtiele manier gebeurt. Slechts heel zelden geven verhuurders of vastgoedmakelaars zelf aan dat ze de kandidaat-huurders uitsluiten omwille van hun achtergrond. Veel vaker krijgt de kandidaat-huurder met bijvoorbeeld een niet-Vlaamse naam te horen dat de woning reeds verhuurd is of krijgt hij helemaal geen antwoord. Een uitzondering is de kandidaat-huurder met een visuele beperking. Hij kreeg vaak te horen dat huisdieren niet toegelaten zijn en dat hij daardoor geen geschikte kandidaat was.

Met de logistische regressietechnieken gaan we na of particuliere verhuurders meer of minder discrimineren dan vastgoedmakelaars en of het voorkomen van discriminatie verschilt naargelang bepaalde karakteristieken van de woning. Tabel 2 geeft een overzicht van de factoren die de kans op discriminatie beïnvloeden. We bespreken achtereenvolgens deze factoren en letten daarbij op de richting van de coëfficiënten en de p-waarde. Belangrijk daarbij is dat we enkel factoren bespreken die een kleinere p-waarde hebben dan 0.05, aangezien dat factoren zijn waarvan we kunnen besluiten dat ze effectief een invloed hebben op discriminatie.

Prijs

De prijs van de woning heeft een significante invloed op de kans op discriminatie voor kandidaat-huurders met een andere etnisch-culturele achtergrond en kandidaat-huurders die het Nederlands niet machtig zijn. Opvallend is dat de coëfficiënt negatief is. Dat wil zeggen dat de discriminatie minder waarschijnlijk is voor woningen met een hogere prijs. Etnische discriminatie vindt dus voornamelijk plaats in de goedkopere woningen. Dat maakt het huurproces nog

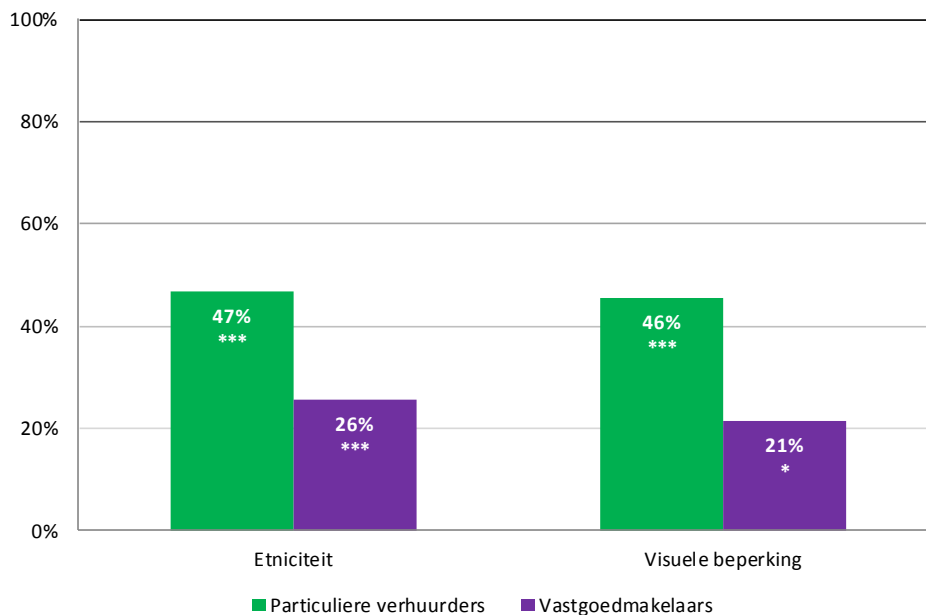
moelijkker voor personen die het niet breed hebben en een woning zoeken in de onderkant van de huurwoningmarkt. Voor de andere discriminatiegronden zien we geen significante effect van prijs op de kans om gediscrimineerd te worden.

Tabel 2: Factoren die de kans op discriminatie bepalen

	Etniciteit	Visuele beperking	Taal	Sociale uitkering	Sociale uitkering en etniciteit
Prijs	-0.348***	-0.072	-0.433**	-0.324	-0.147
Vastgoedmakelaars	-0.541**	-0.833*	-0.218	-0.497	-0.727
Aantal woningen	377	135	116	134	100

*** $p < 0.001$; ** $p < 0.01$; * $p < 0.05$.

Figuur 2: Netto-discriminatiegraad naargelang type verhuurder voor etniciteit en visuele beperking



*** $p < 0.001$; ** $p < 0.01$; * $p < 0.05$.

Particuliere verhuurders versus vastgoedmakelaars

Vastgoedmakelaars discrimineren minder frequent dan particuliere verhuurders ten opzichte van etnische minderheden en personen met een visuele beperking. Om in te schatten hoe groot het verschil juist is, kijken we naar figuur 2 die de netto-discriminatiegraad van particuliere verhuurders en vastgoedmakelaars weergeeft voor deze twee discriminatiegronden afzonderlijk. We zien dat vastgoedmakelaars het inderdaad fors beter doen dan particuliere verhuurders. Particuliere verhuurders discrimineren ongeveer dubbel zo vaak discrimineren etnische

minderheden en blinden dan vastgoedmakelaars. Toch zien we ook voor vastgoedmakelaars nog significante netto-discriminatiegraden, wat wil zeggen dat het niveau dan wel lager ligt, maar dat discriminatie ook bij vastgoedmakelaars nog steeds frequent voorkomt. Vastgoedmakelaars in Gent discrimineren meer dan één op vier etnische minderheden die zich aandienen voor een huurwoning en meer dan één op vijf kandidaat-huurders met een fysieke beperking. Dit wijst er op dat ook bij vastgoedmakelaars discriminatie nog steeds een veel voorkomend probleem is.

Besluit

In dit hoofdstuk onderzochten we door middel van praktijktesten bij 1753 huurwoningen het voorkomen van discriminatie en sociale uitsluiting in Gent. We reageerden op advertenties van huurwoningen met telkens twee profielen: een testprofiel (kandidaat-huurders met een bepaald kenmerk) en een controleprofiel (kandidaat-huurders zonder dat kenmerk). Vervolgens gingen we na hoe verhuurders en makelaars reageerden op beide kandidaten en of er sprake van een ongelijke behandeling. We onderzochten op die manier discriminatie op basis van etniciteit en fysieke beperking en de sociale uitsluiting op basis van de inkomensbron en de kennis van het Nederlands. Dit leverde een aantal interessante resultaten op.

Ten eerste toonde het onderzoek aan discriminatie en sociale uitsluiting een veel voorkomend probleem zijn op de Gentse huurwoningmarkt. Eén op drie verhuurders en makelaars discrimineert ten opzichte van personen met een niet-Vlaamse naam of met een visuele beperking, terwijl één op twee wordt uitgesloten op basis van taal of vermogen. Maar liefst twee op drie verhuurders en makelaars sluit kandidaat-huurders van vreemde origine met een sociale uitkering uit. Voorgaand onderzoek toonde reeds aan dat discriminatie op de Belgische huurwoningmarkt een vaak voorkomend probleem is.²⁰ Onze resultaten suggereren echter dat het probleem nog groter is dan bleek uit voorgaand onderzoek. Dat is wellicht te wijten aan het feit dat we in tegenstelling tot vorige studies gebruik maakten van schriftelijke correspondentietesten, waarbij discriminatie vaker voorkomt dan bij persoonlijke of telefonische audit-testen.²¹ Bovendien bleek ook al dat discriminatie op de Gentse huurwoningmarkt vaker voorkomt dan in bijvoorbeeld Antwerpen, wat wellicht te wijten is aan de krappe huurwoningmarkt in Gent.²² In elk geval tonen deze praktijktesten aan dat onderzoek naar discriminatie aan de hand van praktijktesten nog steeds zeer actueel is. Dat discriminatie op de Gentse huurwoningmarkt een dergelijk probleem is, kan enkel worden vastgesteld door praktijktesten en blijft onder de radar wanneer alleen wordt vertrouwd op spontane meldingen van personen die zich gediscrimineerd voelen. Dat blijkt ook opnieuw op de subtiële manier waarop discriminatie of uitsluiting plaatsvindt. Daarom is een proactieve screening van discriminatie en sociale uitsluiting nodig.

Ten tweede zagen we een aantal opvallende verschillen in de kans om gediscrimineerd te worden. Zo zagen we bijvoorbeeld dat vastgoedmakelaars minder frequent discrimineren dan

particuliere verhuurders. Dit toont aan dat het discriminatieprobleem het meest aanwezig is bij particuliere verhuurders, zij het dat het allesbehalve afwezig is bij vastgoedmakelaars. Ook makelaars discrimineren immers ten opzichte van etnische minderheden en personen met een visuele beperking, in respectievelijk één op vier en één op vijf van de gevallen. Daarnaast zien we ook een opvallend verschil naargelang de prijs van de huurwoning: discriminatie van etnische minderheden komt frequenter voor in goedkopere woningen. Dat is in lijn met voorgaande onderzoeksresultaten en het bevestigt dat discriminatie een bijkomende drempel is voor etnische minderheden die een woning zoeken in het goedkopere segment van de huurwoningmarkt.²³ Aangezien het goedkopere segment van de huurwoningmarkt ook een zeer krap segment is, met een veel hogere vraag dan aanbod, toont dit aan dat het heel moeilijk is voor etnische minderheden om iets te huren in dit segment, aangezien ze over het algemeen reeds door één op drie verhuurders meteen worden uitgesloten van bij het eerste contact.

Deze praktijktesten tonen dus duidelijk aan dat er een probleem is met discriminatie dat best regelmatig gescreend kan worden aan de hand van praktijktesten. Gezien de negatieve gevolgen van discriminatie voor zowel de gediscrimineerde individuen als de samenleving als geheel wordt er ook best ingezet op een effectief beleid om discriminatie op de huurwoningmarkt tegen te gaan. De vraag is of de remedie kan liggen in de screening op zich. Heeft het organiseren van praktijktesten een afschrikkend effect waardoor discriminatie op zich daalt eens praktijktesten worden georganiseerd? Deze vraag beantwoorden we in hoofdstuk 3.

Noten

1 European Monitoring Centre on Racism and Xenophobia (2006). Migrants' experiences of racism and xenophobia in 12 EU member states. Brussels: EUMC.

Lahlali, M., Andino, W., Spaas, N. (2012). Praktijktests discriminatie Antwerpse en Gentse Woningmarkt. Brussel: Minderhedenforum.

Interfederaal Gelijkekansencentrum (2014). Diversiteitsbarometer Huisvesting. Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum.

Heylen K. (2015). Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde. Leuven: Steunpunt Wonen.

Van der Bracht, K., Coenen, A., Van de Putte, B. (2015). The not-in-my-property syndrome: the occurrence of ethnic discrimination in the rental housing market in Belgium. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 42 (1), 158-175.

2 Lahlali, M., Andino, W., Spaas, N. (2012). Praktijktests discriminatie Antwerpse en Gentse Woningmarkt. Brussel: Minderhedenforum.

Van der Bracht, K., Coenen, A., Van de Putte, B. (2015). The not-in-my-property syndrome: the occurrence of ethnic discrimination in the rental housing market in Belgium. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 42 (1), 158-175.

3 In 2009 richtte de Vlaamse overheid meldpunten op in de dertien Vlaamse centrumsteden. Deze meldpunten werden beschouwd als laagdrempeliger dan de centrale meldpunten van de bevoegde centra tegen discriminatie.

4 Interfederaal Gelijkekansencentrum (2012). Diversiteitsbarometer werk (2012). Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum.

Ondrich, J., Ross, S. and Yinger, J. (2003). Now you see it, now you don't: why do real estate agents withhold available houses from black customers? *Review of economics and statistics*, 85(4): 854-873.

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

6 Interfederaal Gelijkekansencentrum (2014). Diversiteitsbarometer Huisvesting. Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum.

7 Capéau, B., Eeman, L., Groenez, S., Lamberts, M. (2011). Wie heeft voorrang: jonge

Turken of prille grijsaards? Een experimenteel onderzoek naar discriminatie op basis van persoonskenmerken bij de eerste selectie van sollicitanten – technisch verslag. Leuven: HIVA.

Interfederaal Gelijkekansencentrum (2014). Diversiteitsbarometer Huisvesting. Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum.

Van der Bracht, K., Coenen, A., Van de Putte, B. (2015). The not-in-my-property syndrome: the occurrence of ethnic discrimination in the rental housing market in Belgium. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 42 (1), 158-175.

8 Kif Kif, Liga voor de Mensenrechten (2008). Handleiding Praktijktest Discriminatie. Brussel: Kif Kif & Liga voor de Mensenrechten.

Lahlali, M., Andino, W. and Spaas, N. (2012). Praktijktests discriminatie Antwerpse en Gentse woninghuurmarkt. Brussel: Minderhedenforum.

Spaas, N. (2015). Dienstencheques: subsidiëren om te discrimineren? Brussel: Minderhedenforum

9 Bovenkerk F. (1992). A manual for international comparative research on discrimination on the grounds of 'race' and ethnic origin. Geneva: ILO.

Simeon, L., Taran, P., Gächter, A. (2010). 'Situation testing' Discrimination in access to employment based on ILO methodology. Geneva: ILO.

10 http://www.justice.gov/crt/about/hce/housing_testing.php

11 Brussel Hoofdstedelijk Parlement – Commissie voor de Economische Zaken (2013). Vergaderingen van 6 maart 2013 en 12 juni 2013.

12 Groot Gent omvat de deelgemeenten Gent, Mariakerke, Drongen, Wondelgem, Sint-Amamndsberg, Oostakker, Desteldonk, Mendonk, Sint-Kruis-Winkel, Ledeborg, Gentbrugge, Afsnee, Sint-Denijs-Westrum en Zwijnaarde.

13 Carpusor, A., Loges, W. (2006). Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology*, 36 (4), 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 (4), 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 (2), 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 (1), 158-175.

14 Wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie

15 Interfederaal Gelijkekansencentrum (2014). *Diversiteitsbarometer Huisvesting*. Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum.

16 Dit is equivalent aan het leefloon van een alleenstaande (€817), aangevuld met een huurpremie van het OCMW van € 132.

17 Deze aanpak werd voorgesteld door de International Labour Organization (ILO), die internationale standaarden voor het gebruik van praktijktesten op de arbeidsmarkt voorstellen. Zie: Riach, P. A. en Rich, J. (2014). Field experiments of discrimination in the market place. *The economic journal*, 112 (483), 480-518.

18 Ook al selecteerden we alle huurwoningen die op de dag van het testen beschikbaar waren, dan nog waren we genoodzaakt om per verhuurder of vastgoedmakelaar slechts één woning testen. Anders zouden de verhuurders en vastgoedmakelaars de praktijktesten te snel doorhebben. Deze selectie gebeurde volledig willekeurig.

19 Voor het testen van de netto-discriminatiegraad maken we gebruik van de McNemar-test. Zie: Agresti, A. (1996). *An introduction to categorical data analysis*. New York: John Wiley.

20 Interfederaal Gelijkekansencentrum (2014). *Diversiteitsbarometer Huisvesting*. Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum.

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 (1), 158-175.

21 Zie: Interfederaal Gelijkekansencentrum (2014). *Diversiteitsbarometer Huisvesting*.

Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum.

22 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 (1), 158-175.

23 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 (1), 158-175.

Praktijktesten als remedie?

Bij gedupeerden van discriminatie leeft het idee dat discriminatie blijft bestaan omdat het niet gecontroleerd of bestraft wordt. Zij dringen daarom aan op het controleren en eventueel sanctioneren van discriminerend gedrag. Dat is het meest gebruikte argument om te pleiten voor de invoering van praktijktesten door de overheid. Tegenstanders van deze praktijktesten argumenteren dan weer vaak dat ze niet nodig zijn. Ze zouden te omslachtig, duur en in de praktijk niet effectief zijn. Dit laatste argument verdient echter speciale aandacht: in hoeverre zijn praktijktesten op zich effectief als middel om discriminatie tegen te gaan? Met andere woorden: wat gebeurt er indien verhuurders en makelaars weten dat ze gecontroleerd worden? Daalt of verdwijnt de discriminatie dan? In dit hoofdstuk onderzoeken we of praktijktesten op zich een voldoende middel zijn om discriminatie tegen te gaan. Indien dat het geval zou zijn, dan zouden we een daling vaststellen in discriminatie van zodra men weet dat men gecontroleerd wordt. Het zou voor overheden dan kunnen volstaan om praktijktesten enkel uit te voeren en men zou nog niet meteen tot sanctionering moeten overgaan. In wat volgt beschrijven we hoe we deze vraagstelling onderzocht hebben.

Werkwijze

Na afronding van de eerste golf van praktijktesten zoals beschreven in hoofdstuk 2 hebben we de resultaten ervan gecommuniceerd naar verhuurders en vastgoedmakelaars. Daarbij kondigden we ook aan dat we in de weken nadien verder gingen met het uitvoeren van praktijktesten. Op die manier werden verhuurders en vastgoedmakelaars op de hoogte gebracht van het feit dat ze in de nabije toekomst verder gecontroleerd zouden worden aan de hand van praktijktesten naar discriminatie. De communicatie naar verhuurders en vastgoedmakelaars gebeurde via twee kanalen: publieke media en een persoonlijke brief.

We communiceerden via de publieke media de resultaten van de praktijktesten en het feit dat er nieuwe praktijktesten gingen plaatsvinden. Deze berichtgeving werd op 12 maart 2015 verspreid en opgepikt door zowel audiovisuele media als de schrijvende pers.¹ Op die manier werden zowel particuliere verhuurders als vastgoedmakelaars bereikt. Vastgoedmakelaars kregen bovendien nog eens een persoonlijke brief toegestuurd, waarin werd vermeld dat ze de weken na het versturen van de brief zouden worden gecontroleerd in het kader van praktijktesten.²

Twee weken na het versturen van deze brief gingen we opnieuw van start met de praktijktesten. De bedoeling van deze nieuwe golf van praktijktesten was nagaan of er een verschil valt op

te merken met de resultaten van de eerste golf van praktijktesten uit het vorige hoofdstuk. Indien dat het geval is, dan kunnen we besluiten dat deze verschillen te wijten zijn aan het feit dat verhuurders en vastgoedmakelaars weten dat ze gecontroleerd worden. We beschouwen dus twee situaties: de ‘geheime’ praktijktesten voor de aankondiging en de aangekondigde praktijktesten nadien. We spreken daarom in dit hoofdstuk respectievelijk over de pre-meting en de post-meting om de verschillende praktijktesten aan te duiden.

Voorbeeld brief vastgoedmakelaars

[...] **De komende weken en maanden** gaan we verder met **nieuwe praktijktesten** om discriminatie op de Gentse huurwoningmarkt objectief vast te stellen. De individuele resultaten per makelaar zullen niet publiek gemaakt worden. [...]

VOORBEELD

Bij deze praktijktesten hebben we niet alle discriminatiegronden herhaald. We onderzochten enkel (1) discriminatie op basis van etniciteit, (2) sociale uitsluiting op basis van vermogen en taal, en (3) de combinatie van vermogen en etniciteit. Tabel 3 geeft een overzicht van de verschillende rondes van de tweede golf van praktijktesten die we hebben georganiseerd. In totaal hebben we in deze tweede golf van praktijktesten 1666 woningen onderzocht. De uitvoering van de praktijktesten was daarbij volledig analoog aan de uitvoering van de praktijktesten in het voorbije hoofdstuk. De panden van particulieren verhuurders en vastgoedmakelaars werden op dezelfde manier geselecteerd en de discriminatie- en sociale uitsluitings-gronden werden op dezelfde manier gesignaleerd. Ook de verzameling en verwerking van de resultaten gebeurde op dezelfde manier. Op deze manier vergroten we de betrouwbaarheid van de test van de hypothese dat praktijktesten een goed middel zijn om discriminatie tegen te gaan.

Tabel 3: Overzicht van de verschillende rondes

Ronde	Testprofielen	Aantal geteste huurwoningen
1	Kandidaathuurder met een niet-Vlaamse naam	882
2	Kandidaathuurder met een niet-Vlaamse naam én een Engelstalige e-mail	303
3	Kandidaathuurder met een sociale uitkering	223
4	Kandidaathuurder met een niet-Vlaamse naam én een sociale uitkering	258
Totaal		1666

Opnieuw moeten we testen of de verschillen die we vinden tussen praktijktesten voor en na de aankondiging niet te wijten zijn aan toevallige schommelingen. Deze controle is deze

keer immers nog belangrijker, aangezien we nu twee steekproeven met elkaar vergelijken. In het voorbije hoofdstuk vergeleken we het vinden van discriminatie in de steekproef met het daadwerkelijke plaatsvinden van discriminatie. De test was daarbij of de netto-discriminatiegraad die we vonden niet te wijten was aan louter toeval door de eigenschappen van de steekproef. We berekenden daar de kans dat we toevallig een netto-discriminatiegraad hebben gevonden die afwijkt van nul, er van uitgaande dat er in werkelijkheid dus geen discriminatie plaatsvond. Indien de kans zeer klein is dat het resultaat te wijten is aan toeval, besluiten we dat de netto-discriminatiegraad daadwerkelijk afwijkt van nul en dat de discriminatiegraad die we gevonden hebben niet te wijten is aan toeval.

Hier vergelijken we niet de netto-discriminatiegraad met nul. We zijn deze keer niet geïnteresseerd in de vraag of discriminatie plaatsvindt op de Gentse huurwoningmarkt, aangezien we dat reeds hebben kunnen vaststellen in het vorige hoofdstuk. Nu is de vraag of de aankondiging van praktijktesten een daling in discriminatie teweegbrengt. Daarom vergelijken we de netto-discriminatiegraad van de pre-meting praktijktesten met die van de post-meting praktijktesten. We houden voor beide netto-discriminatiegraden daarom rekening met schommelingen door toeval en dus mogelijke onbetrouwbaarheden. Stel bijvoorbeeld dat we in de steekproef van de pre-meting toevallig vooral verhuurders hebben geselecteerd die discrimineerden. We hebben dan een relatief hoge netto-discriminatiegraad door deze oververtegenwoordiging. In de post-meting steekproef kunnen we dan even goed toevallig verhuurders geselecteerd hebben die weinig of niet discrimineren, dus een ondervertegenwoordiging van discriminerende verhuurders. Op dat moment zouden we ten onrechte kunnen besluiten dat het aankondigen een daling in discriminatie heeft veroorzaakt. In werkelijkheid is de aankondiging dan niet de oorzaak voor het verschil in netto-discriminatiegraden, maar wel de toevallige selectie in de steekproef.

VOORBEELD

Significante daling netto-discriminatiegraad

Stel dat we in de pre-meting fase een netto-discriminatiegraad van 50% vonden voor wat betreft discriminatie ten opzichte van personen met een niet-Vlaamse naam en 25% tijdens de post-meting fase. De p-waarde van dit verschil is kleiner van 0.05. Dit wil zeggen dat we met meer dan 95% zekerheid kunnen zeggen dat de daling dat we vastgesteld hebben daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

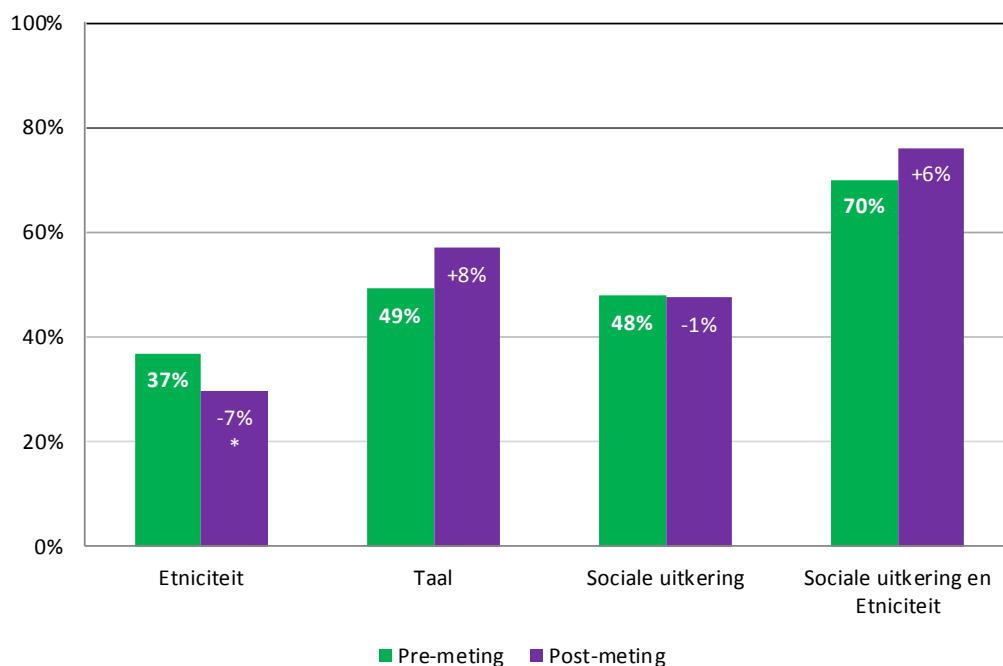
We berekenen daarom opnieuw een p-waarde. Deze p-waarde geeft in dit geval weer hoe groot de kans is dat we een daling hebben gevonden tussen pre-meting en post-meting praktijktesten terwijl er in werkelijkheid geen daling heeft plaatsgevonden. Anders bekeken drukt deze p-waarde

de kans uit dat de daling te wijten is aan toevalligheden in beide steekproeven. Hoe kleiner de p-waarde, hoe groter de zekerheid dat de aankondiging een wijziging heeft veroorzaakt. We hanteren opnieuw de grenswaarden van 0.05, 0.01 en 0.001 met de gebruikelijke sterrencodes. We beschouwen een daling door de aankondiging daarom pas als reëel wanneer we met meer dan 95% zekerheid kunnen zeggen dat er daadwerkelijk een daling heeft plaatsgevonden.³

Resultaten

Figuur 3 geeft de resultaten weer voor de verschillende discriminatie- en sociale uitsluitingsgronden tijdens de pre- en post-meting praktijktesten. Voor elke grond geven we de netto-discriminatiegraad weer voor zowel de pre- als post-meting. In de balk van de post-meting praktijktesten geven we het verschil ten opzichte van de oorspronkelijke praktijktesten weer. Daar geven we ook het significantieniveau weer van de eventuele daling aan de hand van de sterrencodes.

Figuur 3: Netto-discriminatiegraad pre- en post-meting



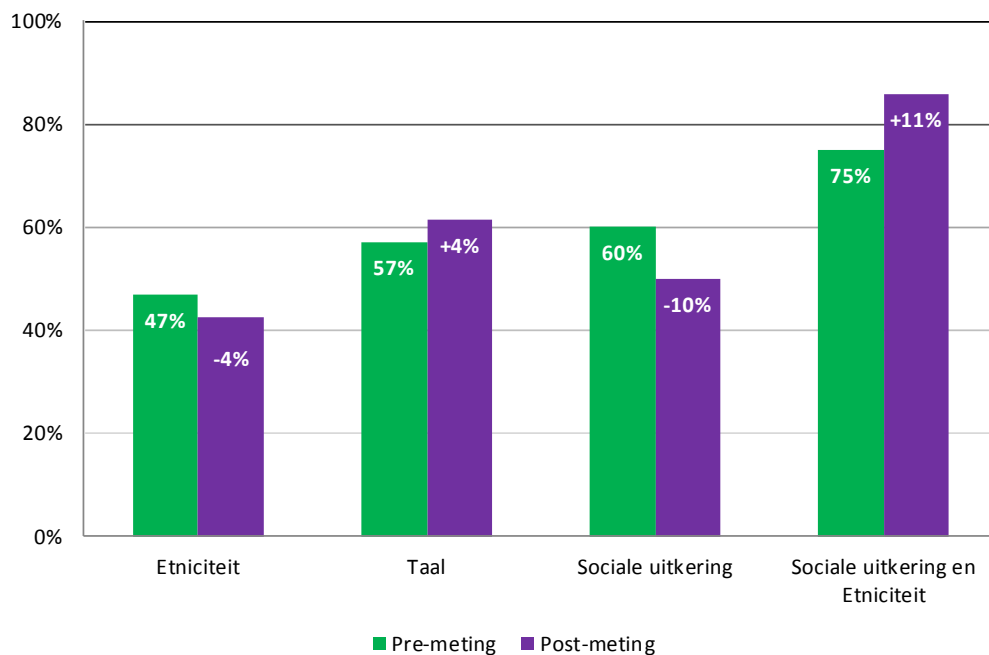
*** $p < 0.001$; ** $p < 0.01$; * $p < 0.05$.

Uit figuur 3 kunnen we afleiden dat de aankondiging van de praktijktesten een daling in discriminatie op basis van etniciteit hebben te weeg gebracht. Na de aankondiging van de praktijktesten is de netto-discriminatiegraad gezakt van 37% naar 30%. Deze daling is bovendien significant op het 0.05-niveau. We kunnen dus besluiten dat de netto-discriminatie lager lag na de aankondiging. Met andere woorden, wanneer verhuurders en makelaars weten dat ze gecontroleerd zullen worden aan de hand van praktijktesten discrimineren ze minder op basis

van etnisch-culturele origine. Voor wat de andere gronden van sociale uitsluiting betreft, zien we dat de aankondiging echter geen resultaat heeft gehad. We stellen een zeer lichte, niet significante daling vast met betrekking tot sociale uitsluiting van kandidaat-huurders met een sociale uitkering. Op het vlak van sociale uitsluiting van Engelstalige kandidaat-huurders en kandidaat-huurders die én van vreemde origine zijn én een uitkering ontvangen, zien we zelfs een lichte stijging, al blijkt deze stijging niet significant. We kunnen dus besluiten dat de aankondiging van de praktijktesten geen invloed heeft gehad op de sociale uitsluiting op de Gentse huurwoningmarkt.

Aangezien de manier van aankondiging sterk verschilde tussen particuliere verhuurders en vastgoedmakelaars bekijken we verschillen tussen deze twee types verhuurders. Bovendien vonden we in het vorige hoofdstuk dat vastgoedmakelaars iets minder frequent discrimineren dan particuliere verhuurders. Daarom is het belangrijk om ook te kijken of deze verschillen door de aankondiging beïnvloed zijn. De netto-discriminatiegraad voor de pre- en post-meting praktijktesten wordt weergegeven in figuur 4 voor particuliere verhuurders en voor vastgoedmakelaars in figuur 5.

Figuur 4: Netto-discriminatiegraad pre- en post-meting bij particuliere verhuur-



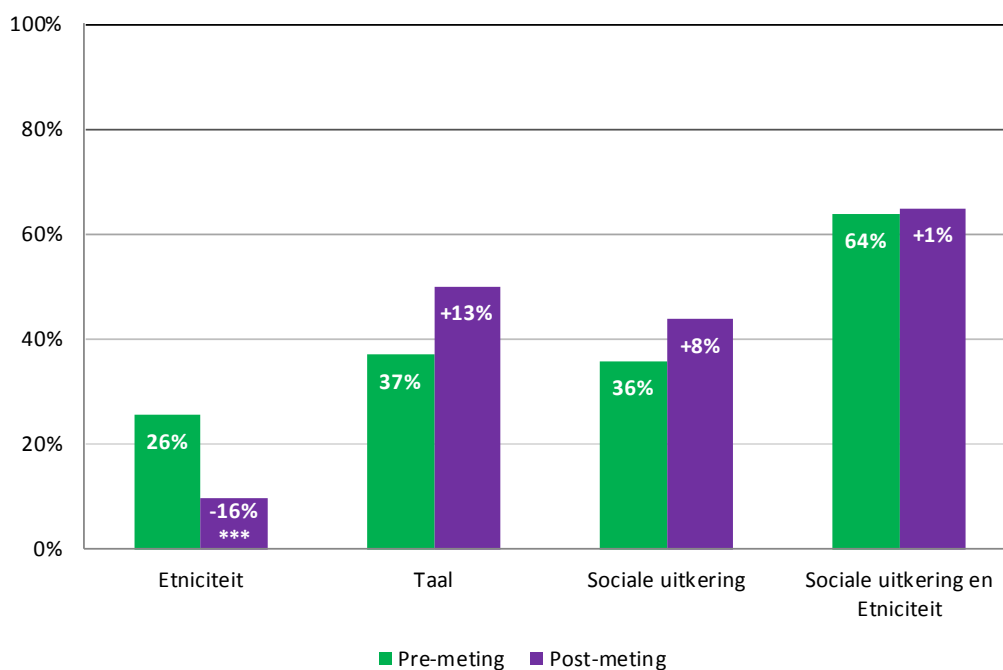
*** $p < 0.001$; ** $p < 0.01$; * $p < 0.05$.

We zien in figuur 4 dat de aankondiging geen significante wijziging in discriminatie of sociale uitsluiting heeft veroorzaakt bij particuliere verhuurders. Er zijn een aantal minimale verschillen te bemerken, zowel dalingen als stijgingen, maar geen van deze verschillen is significant. We kunnen daarom besluiten dat de aankondiging van praktijktesten geen effect heeft gehad

op particuliere verhuurders. De graad van discriminatie en sociale uitsluiting bij particuliere verhuurders is in werkelijkheid dus even hoog voor en na de aankondiging van de praktijktesten.

In figuur 5 zien we wel een significante daling bij vastgoedmakelaars met betrekking tot discriminatie van etnische minderheden. We stellen vast dat de netto-discriminatiegraad voor kandidaat-huurders met een niet-Vlaamse naam maar liefst met bijna twee derden daalde bij vastgoedmakelaars. Voor de aankondiging van de praktijktesten was er een netto-discriminatiegraad van 26%, terwijl die na de aankondiging gedaald is tot 10%. De significante daling in discriminatie ten opzichte van kandidaat-huurders met een niet-Vlaamse naam die we in figuur 3 konden vaststellen is dus duidelijk te wijten aan een daling in discriminatie bij vastgoedmakelaars. Ondanks deze daling kunnen we vaststellen dat toch nog steeds 10% van de vastgoedmakelaars discrimineren ten opzichte van personen met een niet-Vlaamse naam en dat sociale uitsluiting niet beïnvloed werd door de aankondiging van de praktijktesten. Dit toont aan dat de aankondiging van de praktijktesten slechts ten dele een invloed hebben gehad op vastgoedmakelaars.

Figuur 5: Netto-discriminatiegraad pre- en post-meting bij vastgoedmakelaars



*** $p < 0.001$; ** $p < 0.01$; * $p < 0.05$.

Besluit

In dit hoofdstuk bekeken we of het aankondigen van praktijktesten een invloed heeft op discriminatie op de huurwoningmarkt. Om deze vraag te beantwoorden hebben we na de eerste golf van praktijktesten die we uitvoerden in het vorige hoofdstuk een grootschalige aankondiging

van de praktijktesten op poten gezet. Dit zowel in de publieke media voor zowel particuliere verhuurders als vastgoedmakelaars als via een persoonlijke brief naar elke vastgoedmakelaar. Nadien voerden we opnieuw praktijktesten uit om na te gaan of er eventueel verschillen vielen op te merken na de aankondiging.

De resultaten tonen aan dat de aankondiging van de praktijktesten een daling in discriminatie ten opzichte van personen met een niet-Vlaamse naam hebben veroorzaakt. Na de aankondiging daalde het aantal verhuurders dat discrimineerde ten opzichte van personen met een niet-Vlaamse afkomst. Door het organiseren en aankondigen van praktijktesten zijn we er met andere woorden in geslaagd om de discriminatie van etnische minderheden op de Gentse woningmarkt terug te dringen. Verdere analyses toonden echter aan dat de discriminatie enkel daalde bij vastgoedmakelaars en niet bij particuliere verhuurders. Bovendien heeft de aankondiging niet voor een gedragswijziging gezorgd voor wat betreft de sociale uitsluiting op basis van taalkennis, het ontvangen van een sociale uitkering of de combinatie etniciteit en een sociale uitkering. Noch bij particuliere verhuurders, noch bij vastgoedmakelaars konden we vaststellen dat sociale uitsluiting minder vaak voorkwam nadat ze op de hoogte waren gesteld van het plaatsvinden van praktijktesten. Bovendien betreft de daling in discriminatie die we gevonden hebben enkel het eerste contact tussen kandidaat-huurders en vastgoedmakelaars. Het valt niet uit te sluiten dat er later tijdens het proces nog steeds discriminatie optreedt.

Uit dit hoofdstuk kunnen we een aantal belangrijke lessen voor het beleid trekken. De eerste les is dat praktijktesten organiseren op zich al een daling van discriminatie kan veroorzaken. Het louter controleren van discriminatie kan discriminatie met andere woorden al bestrijden. De tweede les is dat het organiseren van praktijktesten slechts gedeeltelijk efficiënt is en dus niet afdoende is om discriminatie en sociale uitsluiting tegen te gaan. De aankondiging had immers geen invloed op het plaatsvinden van sociale uitsluiting. Bovendien had het ook geen invloed op discriminatie door particuliere verhuurders en ook niet op een beperkt deel van hardleerse vastgoedmakelaars die ook na de aankondiging verder discrimineerden. Daarnaast kan men ook de vraag stellen of het afschrikkingseffect van de aankondiging duurzaam zal zijn wanneer praktijktesten niet gekoppeld worden aan een vorm van sanctionering. Indien na verloop van tijd duidelijk wordt dat praktijktesten enkel worden georganiseerd om discriminatie in kaart te brengen en dat hieraan geen sancties zijn verbonden, dan is het maar de vraag of dit op de lange termijn nog steeds afschrikt voor particuliere verhuurders en vastgoedmakelaars. Verdere controle en handhaving blijven met andere woorden noodzakelijk.

Noten

- 1 Het item werd onder andere gebracht door het journaal op VRT, het nieuws op VTM en Radio 2 Oost-Vlaanderen. Daarnaast haalde het ook de voorpagina van het Nieuwsblad en Het Laatste Nieuws op 13 maart.
- 2 De passages in het vet werden ook zo in de brief weergegeven.
- 3 Let op het woord 'daling'. Dat houdt in dat we nagaan of er een daling heeft plaatsgevonden, en niet een stijging. In de praktijk wil dat dan ook zeggen dat we de significantietesten eenzijdig hebben uitgevoerd: we testen de nulhypothese dat er een daling of een stijging heeft plaatsgevonden na de aankondiging, terwijl de alternatieve hypothese inhoudt dat er een daling heeft plaatsgevonden na de aankondiging. De significantie van het verschil in netto-discriminatiegraden werd berekend aan de hand van een standaard test voor het verschil tussen twee proporties. Het eenzijdig testen heeft echter geen invloed op de resultaten: ook bij tweezijdige testen zijn de resultaten zoals ze in dit rapport worden beschreven.

Bevraging van de stakeholders

De praktijktesten in de voorbije twee hoofdstukken toonden zwart op wit discriminatie en sociale uitsluiting aan op de private huurwoningmarkt in Gent. In dit kwalitatieve hoofdstuk diepen we deze resultaten verder uit door de achterliggende oorzaken en mechanismen van de ongelijke behandeling te onderzoeken. We doen dit door een kwalitatieve bevraging van de voornaamste stakeholders uit de private huursector in Gent. Zowel de particuliere verhuurders, de vastgoedmakelaars, de huurders, het middenveld als de bevoegde stadsdiensten werden bevraged aan de hand van verschillende methodes. Deze informatie is cruciaal om de resultaten van de praktijktesten beter te kunnen duiden en om adequate acties en instrumenten in het volgende hoofdstuk te kunnen voorstellen.

Kwalitatieve onderzoeksmethodes

We organiseerden een brede bevraging van de sector door middel van twee kwalitatieve methodes: een stuurgroep en diepte-interviews. Doorheen het onderzoek wisselden deze onderzoeksmethodes elkaar af: er werd eerst in de stuurgroep gezamenlijk over de resultaten gereflecteerd, nadien werden een aantal aspecten één-op-één verder besproken, om vervolgens terug te koppelen naar de volledige stuurgroep. We opteerden deze werkwijze omwille van twee redenen. Allereerst zijn de meeste actoren uit de sector druk bevraged. Het was het efficiëntst om soms een aantal zaken bilateraal uit te klaren in plaats van deze steeds met de volledige stuurgroep te bespreken in lange vergaderingen. In de diepte-interviews kregen mensen de tijd om hun perspectief uit de doeken te doen en om samen met de onderzoekers naar oplossingen te zoeken. Ten tweede werd snel duidelijk dat een aantal gevoeligheden beter één-op-één besproken konden worden. In de luwte van informele gesprekken waren de betrokken partners meer geneigd om de stellingen te verlaten en out-of-the-box te denken.

De stuurgroep

Reeds vanaf het begin van het onderzoek werd een stuurgroep opgericht met vertegenwoordigers van de verhuurders (Verenigde Eigenaars vzw), de vastgoedmakelaars (Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars – BIV en Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen – CIB), de huurders (Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw), het Interfederaal Gelijkekansencentrum, RESOC-SERR Arrondissement Gent-Eeklo, het middenveld, de bevoegde stadsdiensten en kabinetten en wij zelf als onderzoekers. Deze stuurgroep kwam intussen driemaal samen:

- Een opstartvergadering op 9 december 2014 waarin het doel van het project uitgelegd werd en er samen nagegaan werd hoe het project voor alle betrokken partners een win-win situatie kon worden.
- Een vergadering op 16 maart 2015 waarin er gereflecteerd werd over de eerste bevindingen van de praktijktesten en over mogelijke acties.
- Een vergadering op 26 juni 2015 waarin de resultaten en het actieplan verder met de betrokken partners besproken werd.

Na de publicatie van dit rapport blijft de stuurgroep verder bestaan. In september 2015 is er onder meer nieuwe vergadering gepland om het definitieve rapport en de verdere opvolging te bespreken.

De diepte-interviews

Voor dit onderzoek hebben we semi-gestructureerde interviews verricht met 17 stakeholders uit de sector. De respondenten werden geselecteerd uit de organisaties die aan de stuurgroep deelnamen, aangevuld met een aantal experts uit het middenveld. Dit soort interviews met respondenten die toegang hebben tot bevoorrechte kennis wordt in de literatuur ‘expert interviews’ of ‘elite interviews’ genoemd.¹ Volgende actoren werden uiteindelijk bevraagd: de Confederatie van Immobiliënberoepen Oost-Vlaanderen (CIB), het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen, het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV), de Verenigde Eigenaars vzw, de Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw, de RESOC-SERR Arrondissement Gent-Eeklo, het Interfederaal Gelijkekansencentrum, het Meldpunt Discriminatie van Stad Gent, de Dienst Wonen van Stad Gent, de Integratiedienst van Stad Gent, de Dienst Gelijke Kansen van Stad Gent, Samenlevingsopbouw Gent vzw, het kabinet van Schepen Tom Balthazar en het kabinet van Schepen Resul Tapmaz. De interviews vonden plaats in een vertrouwelijke setting naar keuze van de respondenten. De anonimiteit van de respondenten werd ten alle tijden gerespecteerd.

De diepte-interviews waren semi-gestructureerd aan de hand van een aantal vragen en voorstellen. De respondenten kregen uiteraard alle vrijheid om zelf ook andere thema’s en voorstellen aan te kaarten.

Aanvullend onderzoeksmateriaal

De vergaderingen van de stuurgroep en de bilaterale diepe-interviews werden verder aangevuld met resultaten van voorgaand kwalitatief onderzoek en een diepgaande analyse van beleidsdocumenten. Allereerst maakten we gebruik van de inzichten uit de Diversiteitsbarometer Huisvesting van het Interfederaal Gelijkekansencentrum.² Voor dat onderzoek werden er diepte-interviews afgenomen bij 58 immobiliënkantoren en particuliere verhuurders en werden

er zeven focusgroepen georganiseerd bij specifieke doelgroepen (bv. personen van Sub-Sahara herkomst, holebi's, alleenstaande ouders, personen met een leefloon, enz.).

Verder analyseerden we ook verschillende beleidsdocumenten met betrekking tot de thematiek, waaronder het actieplan van de Gentse Stadsdiensten Wonen, Integratie en Gelijke Kansen, het Gentse 10-punten actieplan voor Eccar, de verslagen van het Regisseursoverleg van het Lokaal Welzijnsbeleid Gent, de Beleidsnota Wonen van Schepen Tom Balthazar en de verslagen van de hoorzittingen in het Vlaamse Parlement over discriminatie en praktijktesten op de arbeidsmarkt.

Resultaten

Etnische discriminatie

De resultaten van de praktijktesten toonden aan dat één op drie verhuurders in Gent discrimineert ten opzichte van personen met een niet-Vlaamse naam. Alle stakeholders vonden deze vormen van discriminatie onaanvaardbaar. Iedereen was ook overtuigd van de noodzaak om iets aan deze ongelijke behandeling te doen.

Uit de kwalitatieve interviews van het Interfederaal Gelijkekansencentrum met particuliere verhuurders en immobiliënkantoren kwamen twee motieven naar voren.³ Enerzijds is er een groep van verhuurders met een openlijke afkeer van etnische minderheden. De xenofobie zou het sterkst uitgesproken zijn bij oudere eigenaars. Anderzijds is er een groep van verhuurders en makelaars die mensen van vreemde origine associëren met betalingsproblemen, slecht onderhoud of problemen met burens. Uit voorzorg waren zij daarom reeds in een eerste fase alle etnisch-culturele minderheden. Een deel van de verhuurders en makelaars vreest ook dat de communicatie met de huurder moeilijk zal verlopen omwille van Nederlandse taalproblemen.

De particuliere verhuurders bevestigden in onze diepte-interviews bovenstaande twee motieven bij eigenaars om te discrimineren. Voornamelijk de oudere verhuurders staan afkerig tegenover etnisch-culturele minderheden. Men wijst op twee volledig andere sociaal-culturele leefwerelden, met veel miscommunicatie en onbegrip tot gevolg.

De vastgoedmakelaars verwezen in ons kwalitatief onderzoek voornamelijk naar discriminerende vragen van klanten. Hoewel xenofobie en racisme zeker ook voorkomen bij sommige medewerkers van immobiliënkantoren, maakt de etnisch-culturele afkomst van kandidaat-huurders voor de meeste makelaars weinig uit. Zij volgen een puur commerciële logica en luisteren naar hun klanten – de eigenaars die een pand willen verhuren. Hoewel makelaars soms proberen om klanten te overtuigen om niet te discrimineren, is dit allesbehalve een sinecure. De makelaars zijn dan ook vragende partij voor concrete instrumenten om hun klanten te overtuigen om niet te discrimineren (bv. brochures met goede praktijkvoorbeelden,

opleiding voor medewerkers over hoe om te gaan met discriminerende vragen). Het CIB is ook bereid om hieraan mee te werken. Het doel is om vastgoedmakelaars te empoweren.

Deze visie van de vastgoedmakelaars sluit goed aan bij het aanbod van de RESOC-SERR. Deze organisatie begeleidt gratis het opstellen van loopbaan- en diversiteitsplannen voor ondernemingen. Een loopbaan- en diversiteitsplan kan bijvoorbeeld bestaan uit het volgen van een vorming waarin het personeel concrete vaardigheden aangeleerd krijgen om te reageren op discriminerende klanten. De ervaringen van de SERR in andere sectoren met discriminerende klanten (bv. de social profit-sector) kunnen hierbij een leidraad vormen. Uit het kwalitatieve onderzoek bleek echter dat deze mogelijkheden nog onbekend zijn bij de vastgoedmakelaars.

Verskillende experts uit de sector benadrukten wel dat louter een sensibiliserende en empowerende aanpak niet zal volstaan. De empowering moet hand in hand gaan met handhaving van de bestaande anti-discriminatie wetgeving. Zonder controle en eventuele sanctionering is sensibilisering en empowering te vrijblijvend. De partners vonden praktijktesten een goed opvolginstrument of stonden er minstens niet afkerig tegenover. De praktijktesten mogen wel niet op zichzelf staan. Ze moeten ingepast worden binnen een breder kader van sensibilisering, remediëring, empowering en handhaving.

De huurders volgen een ander perspectief. Uit de focusgroepen van het Interfederaal Gelijkekansencentrum bleek dat huurders trachten om ofwel discriminatie te vermijden, ofwel direct, persoonlijk contact met de verhuurder te bekomen.⁴ Men vermijdt discriminatie door een onderscheid te maken tussen buurten, regio's of woningtypes met een hoge en lage verwachte kans op discriminatie. Huurprijzen spelen bij deze inschatting een rol, maar men tracht ook de algemene houding van verhuurders in rekening te brengen. Doorgaans vermijdt men de betere buurten, ook wie de middelen wel heeft. De andere strategie is om direct, persoonlijk contact met de huisbaas proberen te hebben. Op die manier krijgen kandidaat-huurders van vreemde origine de kans om zich te presenteren zoals ze zijn, verhuurders te overtuigen van hun kwaliteiten en zo vooroordelen te ontkrachten. Men schakelt dan ook vaak vrienden of kennissen in van Belgische origine of met een Nederlandstalig accent om telefonisch een afspraak voor bezichtiging vast te leggen. Tijdens de afspraak ter plaatse kunnen ze dan vervolgens verhuurders overtuigen. De resultaten uit de voorgaande hoofdstukken tonen aan dat deze aanpak vaak nodig is, aangezien een substantieel deel van de verhuurders en vastgoedmakelaars reeds van bij de eerste poging om contact op te nemen discrimineren.

Een andere bevinding uit het onderzoek van het Interfederaal Gelijkekansencentrum is de grote onbekendheid van de Meldpunten Discriminatie en het Interfederaal Gelijkekansencentrum. Dit werd ook bevestigd tijdens de bilaterale gesprekken met de stakeholders en de discussies in de brede stuurgroep.

Discriminatie van personen met een beperking

De praktijktesten in hoofdstuk drie toonden aan dat personen met een visuele beperking in één op drie de gevallen gediscrimineerd worden. Uit ons kwalitatief onderzoek kwam naar voren dat de meeste stakeholders uit de sector zich niet of minder bewust zijn van deze vorm van discriminatie. Dit strookt met de bevinding uit het kwalitatieve onderzoek van het Interfederaal Gelijkekansencentrum: tegenover personen met een handicap zeggen eigenaars minder weigerachtig te staan.⁵ Niettemin is discriminatie van personen met een beperking weldegelijk een ernstig probleem op de private huurwoningmarkt.

Opmerkelijk is verder dat veel particuliere verhuurders de wetgeving onvoldoende lijken te kennen. Er is grote onwetendheid over de redelijke aanpassingen die gevraagd mogen worden of over het toelaten van assistentiehonden. Veel verhuurders beschouwen een assistentiehond als een normaal huisdier en zien het als legitiem om kandidaat-huurders met huisdieren te kunnen weigeren. De verschillende stakeholders geven daarmee aan dat er ook op dit vlak grote nood is aan sensibilisering en empowering.

Sociale uitsluiting

Uit de resultaten van de praktijktesten blijkt dat personen met een sociale uitkering in de helft van de gevallen nadelig behandeld worden. Bij personen met een sociale uitkering én een vreemde afkomst stijgt dit zelfs naar drie op vier de gevallen. Bovendien heeft de aankondiging van de praktijktesten op dit vlak geen beterschap gebracht. Terwijl de etnische discriminatie door alle stakeholders in de scherpste bewoordingen afgekeurd werd, was er meer discussie over de uitsluiting van personen met een uitkering tijdens het kwalitatieve onderzoek.

De particuliere verhuurders en de vastgoedmakelaars wezen op het onderscheid tussen discriminatie en selectie: discriminatie op basis van de inkomensbron (bv. een vervangingsinkomen in plaats van een inkomen uit arbeid) is onwettig, maar men mag wel selecteren op basis van de hoogte van het inkomen. Men werpt op dat er een dunne lijn is tussen beiden wanneer het om een zeer laag vervangingsinkomen gaat (bv. een leefloon). De vastgoedmakelaars stellen bovendien dat zij deontologisch gebonden zijn aan de plicht om de solvabiliteit van huurders na te gaan. Van een makelaar wordt verwacht dat hij huurders een minimale zekerheid biedt en dat hij huurders in bescherming neemt wanneer deze van onrealistische financiële scenario's zouden uitgaan. Omwille van deze redenen spreken we in dit rapport ook van 'sociale uitsluiting' in plaats van 'discriminatie' van personen met een sociale uitkering.

Uit de kwalitatieve interviews van het Interfederaal Gelijkekansencentrum met verhuurders en immobiliënkantoren kwamen drie motieven naar voren om personen met een sociale uitkering uit te sluiten.⁶ Allereerst verwezen ze terug naar het financiële aspect: het bedrag van een vervangingsinkomen is vaak te laag in verhouding met de gevraagde huurprijs. Ten tweede

vreesden sommige verhuurders dat personen met een sociale uitkering de huurwoning niet goed kunnen of willen onderhouden. Ten derde was er een kleine minderheid van verhuurders die omwille van principiële redenen geen woning wil verhuren aan personen met een uitkering. Deze groep ziet steuntrekkers als profiteurs in de samenleving en weigert te verhuren aan hen.

Verhuurders en makelaars gaven aan dat er veel onduidelijkheid is met betrekking tot het bepalen van de solvabiliteit. Het is onduidelijk wanneer iemand solvabel is, waardoor het argument van solvabiliteit vrij willekeurig wordt gehanteerd. Aangezien er geen objectieve maatstaven zijn om deze solvabiliteit te bepalen, kan een beperkte solvabiliteit eigenlijk vrijwel altijd worden ingeroepen om bepaalde personen te weren als huurder. De verhuurders, makelaars en huurders waren tijdens het kwalitatieve onderzoek dan ook vragende partij om deze grijze zone met betrekking tot de hoogte van het inkomen uit te klaren. Doorgaans hanteren verhuurders en makelaars de zogenaamde 1/3-regel, waarbij maximum 1/3 van het beschikbaar inkomen naar huurkosten mag gaan. De vastgoedmakelaars wijzen in dit verband terug naar hun deontologische plicht om de solvabiliteit van kandidaat-huurders te controleren. Het besef groeit dat deze vuistregel moeilijk toepasbaar is bij de meest precaire groepen op de private huurwoningmarkt. De meeste gezinnen met een laag (vervangings)inkomen zouden door die regel nooit een geschikte huurwoning kunnen vinden op de private markt en dus aangewezen zijn op publieke huisvesting. Men is bijgevolg op zoek naar een werkbaar alternatief voor de 1/3-regel.

In dat verband kwam ook het gebruik van het standaard inlichtingenformulier naar boven. In 2013 stelden het BIV en het toenmalige Centrum voor Gelijkheid van Kansen en Racismebestrijding daarom een standaard inlichtingenfiche op die kandidaathuurders en verhuurders kunnen gebruiken in een vergevorderd stadium van het verhuurproces.⁷ Aan de hand van dit inlichtingenformulier kunnen makelaars en verhuurders een professionele selectie maken tussen verschillende kandidaat-huurders. De makelaars, verhuurders en de meeste intermediairs stonden achter het gebruik van deze inlichtingenfiche. Ze vroegen om deze fiche op een actieve manier meer bekend te maken. De huurdersbond maakte evenwel enkele fundamentele bezwaren over de inlichtingenfiche. Ze hadden het voornamelijk moeilijk met de gevraagde info over het totale netto-inkomen, de gevraagde betalingsbewijzen van de laatste 3 maanden huur, en de mogelijkheid om referenties op te geven van de huidige huisbaas of om een borgsteller op te geven. Ze vreesden dat dit enkel maar de sociale uitsluiting van bepaalde groepen verder zou versterken. Bovendien onderstreepten ze dat de inlichtingenfiche nooit een voorwaarde tot bezichtiging mocht worden. De gevraagde info is immers te uitgebreid om te mogen vragen in de eerste fase van het verhuurproces. Ze pleiten er daarom voor om deze inlichtingenfiche slechts te gebruiken in een vergevorderd stadium van het verhuurproces.

Het kwalitatieve onderzoek toonde verder de noodzaak aan van een bredere aanpak van de problematiek. De Huurdersbond en Samenlevingsopbouw stelden dat de sociale uitkeringen te

laag zijn om een kwaliteitsvolle woning op de private huurmarkt te kunnen huren. Tegelijkertijd zijn er te weinig sociale woningen in Vlaanderen om aan de vraag te kunnen voldoen. Zij pleiten bijgevolg voor het optrekken van de sociale uitkeringen tot boven de armoedegrens én voor meer sociale woningen. Men wees ook op het belang van het empoweren van de huurders als groep. Dat kan bijvoorbeeld door een goede informatieverstrekking over de rechten en plichten van huurders/verhuurders of door een buurtgerichte uitleendienst van materiaal om kleine herstellingen zelf uit te voeren.

Voor de verhuurders en makelaars kan de problematiek niet losgekoppeld worden van de ruimere problematiek van het dalende aantal beschikbare huurwoningen in Gent en de randgemeenten. Zij vragen bijgevolg een aanbodversterkend beleid. De sociale verhuurkantoren en Huur in Gent, het stedelijk verhuurkantoor van private huurwoningen, kunnen hier een belangrijke rol spelen.

Voor veel huurders (met een sociale uitkering) is het betalen van de huurwaarborg een zware last om te dragen. Eén van de voorstellen die tijdens het kwalitatieve onderzoek regelmatig de revue passeerde, is een centraal huurwaarborgfonds. Bij een gecentraliseerde huurwaarborgfonds moeten alle huurwaarborgen verplicht in een centraal fonds gestort worden. Huurders die het financieel moeilijk hebben kunnen dan de huurwaarborg in schijven aan het centrale fonds afbetalen. Een centraal huurwaarborgfonds zou alle bestaande vormen van de huurwaarborg vervangen, met meer duidelijkheid en zekerheid tot gevolg. De recente studie van Hubeau en Vermeir zet alle voor- en nadelen voor verhuurders en huurders nog eens op een rijtje.⁸ Voor verhuurders impliceert een centraal huurwaarborgfonds dat voortaan alleen nog geldelijke huurwaarborgen toegelaten zullen worden (in plaats van borgbrieven en persoonlijke borgstellingen). De anonimiteit van een centraal fonds zorgt er ook voor dat verhuurders niet langer weten welke kandidaat-huurders de huurwaarborg in schijven dienen af te betalen en welke niet. Hierdoor verdwijnt een financieel selectiemechanisme. De invoering van een centraal huurwaarborgfonds biedt eventueel wel de mogelijkheid voor administratieve vereenvoudiging. Het standpunt van verhuurders en makelaars is dat ze niet per se tegen een huurwaarborgfonds zijn, maar dat dit echter wel niet verplicht voor alle huurder mag worden. Een verplichting zou hun contractuele vrijheid immers inperken. Het huurwaarborgfonds moet met andere woorden vrijblijvend in plaats van gecentraliseerd zijn. De huurdersbond en het middenveld zijn dan weer vragende partij voor een algemeen verplicht, centraal huurwaarborgfonds. Een gecentraliseerd fonds verzekert immers voor financieel zwakkere huurders de betaalbaarheid op een anonieme manier.

Besluit

Op basis van de kwalitatieve bevraging van de sector kunnen we een aantal conclusies trekken met betrekking tot de beleidsaanbevelingen in het volgende hoofdstuk. Allereerst stellen we vast dat er bij een groep (oudere) verhuurders heel wat vooroordelen leven over etnische minderheden. Er is sprake van twee verschillende leefwerelden met verschillende verwachtingen en behoeften. De vastgoedmakelaars worden met deze vooroordelen van hun klanten geconfronteerd en hebben niet altijd een adequaat antwoord klaar op discriminerende vragen. De makelaars zijn bijgevolg vragende partij voor concrete instrumenten om met deze vooroordelen om te gaan. De huurders vragen dan weer een eerlijke kans om de woning te gaan bezichtigen en zich voor te stellen aan de verhuurders. Verschillende partners benadrukten verder het belang van een totaalaanpak: sensibilisering en remediëring moet hand in hand gaan met controle en handhaving.

Ten tweede zijn de meeste stakeholders uit de sector zich niet of minder bewust van de discriminatie van personen met een visuele beperking. Verhuurders lijken de wetgeving ook onvoldoende te kennen (bv. over redelijke aanpassingen en assistentiehonden). Ook hier kan er dus best ingezet worden op sensibilisering en empowering van verhuurders en vastgoedmakelaars om de regelgeving beter bekend te maken.

Tijdens de bevraging van de sector kwam ten slotte nogmaals het cruciale verschil naar voren tussen discriminatie op grond van inkomensbron enerzijds en professionele selectie op basis van de hoogte van het inkomen anderzijds. Dit is echter een dunne lijn en de sector is vragende partij om deze grijze zone uit te klaren. Er passeerden verder verschillende voorstellen de revue om sociale uitsluiting op de woningmarkt tegen te gaan, waaronder de verdere promotie van de standaard inlichtingenfiche, de oprichting van een centraal huurwaarborgfonds, het voorzien van meer sociale woningen en het verhogen van de sociale uitkeringen tot boven de armoedegrens.

Noten

- 1 Odendahl, T., Shaw, A. (2001). Interviewing elites. In: J. Gubrium en J. Holstein (eds.), Handbook of interview research. Context and method (p. 299-316). London: Sage Publications.
Littig, B. (2009). Interviewing the elite – interviewing experts: Is there a difference? In: A. Bogner, B. Littig en W. Menz (eds.), Interviewing experts (p. 98-113). London: Palgrave MacMillan.

- 2 Interfederaal Gelijkekansencentrum (2014). Diversiteitsbarometer huisvesting (2014). Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum.

- 3 Interfederaal Gelijkekansencentrum (2014). Diversiteitsbarometer huisvesting (2014). Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum, p. 219-220.

- 4 Interfederaal Gelijkekansencentrum (2014). Diversiteitsbarometer huisvesting (2014). Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum, p. 226-229.

- 5 Interfederaal Gelijkekansencentrum (2014). Diversiteitsbarometer huisvesting (2014). Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum, p. 218.

- 6 Interfederaal Gelijkekansencentrum (2014). Diversiteitsbarometer huisvesting (2014). Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum, p. 215-216.

- 7 <http://www.diversiteit.be/discriminatie-op-de-huisvestingsmarkt-het-centrum-en-het-biv-komen-met-een-standaardformulier>.

- 8 Hubeau, D., Vermeir, D. (2014). Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit. Leuven: Steunpunt Wonen. p. 56-58.

Beleidsaanbevelingen

Op basis van de resultaten van de objectieve praktijktesten en de kwalitatieve bevraging van de voornaamste stakeholders uit de private huursector in Gent kunnen we verschillende beleidsaanbevelingen maken om discriminatie en sociale uitsluiting in de toekomst tegen te gaan. Hoewel veel van de sleutels voor een meer gelijke toegang tot huisvesting zich op Vlaams en Federaal niveau bevinden, beperken we ons in de aanbevelingen tot de bevoegdheden van Stad Gent. We streven naar een cruciaal evenwicht tussen informeren, sensibiliseren, controleren, empoweren en handhaven. Alle aspecten zijn hierbij noodzakelijk: sensibiliserings- en informatiecampagnes kunnen niet zonder controle, empowering en handhaving, en omgekeerd. Enkel een geïntegreerde totaalaanpak zal werken.

Terwijl de meeste aanbevelingen generiek zijn en de ganse sector beogen, zijn een aantal acties gericht op een aantal specifieke actoren. Zeker wat de empowerings- en handhavingsacties betreft, is maatwerk vereist. Bonafide makelaars en verhuurders mogen immers niet de dupe zijn van het discriminerende gedrag van andere spelers op de markt.

De eerste zeven aanbevelingen hebben het tegengaan van een ongunstige behandeling op basis van alle discriminatiegronden tot doel. De laatste drie acties zijn echter gericht op een betere toegang tot huisvesting van personen met een laag inkomen.

1. Proactieve, herhaaldelijke praktijktesten door Stad Gent

Dit onderzoek toonde via praktijktesten zwart op wit aan dat discriminatie een groot probleem is op de private huurwoningmarkt in Gent. We stellen omwille van twee redenen voor dat Stad Gent proactieve, herhaaldelijke praktijktesten uitvoert bij vastgoedmakelaars en particuliere verhuurders die een woning aanbieden op de Gentse huurwoningmarkt. Allereerst bleek uit ons onderzoek dat vastgoedmakelaars opmerkelijk minder discrimineren als ze weten dat aan de hand van praktijktesten gecontroleerd worden. Stad Gent gaat dan ook best verder met het uitvoeren van proactieve praktijktesten. Ten tweede screenden de praktijktesten in dit onderzoek de private huursector in zijn geheel. Ze lieten ons echter niet toe om uitspraken te doen over individuele vastgoedmakelaars of particuliere verhuurders. Daarvoor zijn herhaaldelijke praktijktesten vereist bij dezelfde makelaars en verhuurders. Het herhaaldelijk testen van dezelfde makelaar of verhuurder is noodzakelijk om een onderscheid te kunnen maken tussen een systematisch patroon van discriminatie enerzijds en een toevallige ongelijke behandeling anderzijds. Met het

oog op gerichte empowerings- en handhavingsacties is het belangrijk om van iedere makelaar en verhuurder te weten of er al dan niet sprake is van systematische discriminatie. We stellen daarom voor dat Stad Gent proactieve, herhaaldelijke praktijktesten uitvoert bij vastgoedmakelaars en particuliere verhuurders die een woning aanbieden op de Gentse huurwoningmarkt.

a. Wat zijn praktijktesten?

Met praktijktesten worden telefonische of schriftelijke praktijktesten volgens de matching procedure bedoeld (vanaf hier ‘praktijktesten’ genoemd). Hierbij worden makelaars of particuliere verhuurders naar aanleiding van een huurwoningadvertentie gecontacteerd door twee of meerdere kandidaat-huurders. De kandidaat-huurders en de contacten verschillen niet van elkaar op zoveel mogelijke relevante kenmerken, behalve op vlak van de te testen discriminatiegrond(en). Achteraf wordt nagegaan of deze quasi-identieke kandidaat-huurders al dan niet ongelijk behandeld werden.

b. Welke verhuurders en makelaars worden er proactief gecontroleerd?

Er wordt een lijst opgesteld van alle particuliere verhuurders en erkende vastgoedmakelaars die actief zijn op de Gentse huurwoningmarkt. Deze lijst wordt samengesteld op basis van de gegevens van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (BIV) en de websites Immoweb en Immovlan.

Omwille van privacy-redenen kan voor het opstellen van dit steekproefkader enkel de publieke informatie van vastgoedmakelaars en particuliere verhuurders met een rechtspersoonlijkheid gebruikt worden. Terwijl quasi alle vastgoedmakelaars rechtspersoonlijkheid hebben, is dat niet het geval voor particuliere verhuurders. Bij de particuliere verhuurders hebben doorgaans enkel de grote spelers met meerdere panden of gebouwen rechtspersoonlijkheid. Zij hebben vaak een vennootschap opgericht om deze panden te verhuren. Uit het Grote Woononderzoek 2013 blijkt dat slechts 6,5% van de particuliere verhuurders in Vlaanderen vijf of meer woning verhuurt.¹ Volgens een Gentse studie uit 2008 zou 9,7% van de verhuurders in Gent een bedrijf of vennootschap zijn.² De grote meerderheid van particuliere verhuurders zal bijgevolg niet via praktijktesten gecontroleerd kunnen worden. Naast de privacy-kwestie is er ook nog een methodologische reden waarom particuliere verhuurders met slechts een paar huurwoningen niet getest kunnen worden. Om over individuele verhuurders uitspraken te kunnen doen, moeten ze herhaaldelijk getest worden. Particuliere verhuurders met slechts een handvol wooneenheden die om de zoveel jaar verhuurd worden, kunnen niet herhaaldelijk getest worden. Het aantal observatiemogelijkheden is simpelweg te klein.

c. Welke discriminatiegronden worden er getest?

In dit onderzoek hebben we slechts een beperkt aantal discriminatiegronden kunnen testen (etnisch-culturele afkomst, fysieke beperking, inkomens en taal). Bij de proactieve praktijktesten door Stad Gent worden best ook andere discriminatiegronden getest, waaronder geslacht. De studie van het Interfederaal Gelijkekansencentrum toonde immers duidelijke verschillen naar geslacht aan: bij etnisch-culturele afkomst zijn het voornamelijk mannen die worden gediscrimineerd op de huurmarkt, bij vermogensgrond vooral vrouwen.³

d. Volgens welke procedures worden de praktijktesten uitgevoerd?

In lijn met een Advies van de Raad van State worden de praktijktesten uitgevoerd volgens ‘correcte en loyale procedures’, vastgelegd in een wetenschappelijk onderbouwd draaiboek.⁴ Dit draaiboek wordt bij voorkeur uitgewerkt in overleg met de betrokken actoren uit de sector, waaronder het BIV, de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB), de Verenigde Eigenaars, de Huurdersbond en het Interfederaal Gelijkekansencentrum.

e. Hoeveel proactieve praktijktesten worden er uitgevoerd?

We stellen voor dat Stad Gent met jaarlijkse streefcijfers werkt van het aantal te testen vastgoedmakelaars en verhuurders.

f. Wie voert de praktijktesten uit?

Idealiter worden de praktijktesten uitgevoerd door ambtenaren met controlebevoegdheid (bv. de ambtenaren van de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu). Opdat een overheid haar administratie opdracht zou kunnen geven tot het uitvoeren van praktijktests is een wettelijke basis nodig.⁵ De Economische Inspectie en de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten hebben bijvoorbeeld zo’n wettelijke basis om praktijktesten te verrichten. Voor de ambtenaren van het intern verzelfstandigd agentschap Inspectie RWO vonden we zo’n wettelijke basis echter niet terug.⁶

Er kunnen zich twee wettelijke moeilijkheden voordoen. Allereerst moeten ambtenaren zich kenbaar maken. Het is echter zinloos om een makelaar of verhuurder te contacteren met de vraag een woning te bezichtigen en tegelijkertijd te melden dat je een ambtenaar bent die onderzoek verricht naar discriminatie. Ten tweede mogen ambtenaren geen fictieve identiteit aannemen. Voor herhaaldelijke praktijktesten heb je echter meerdere kandidaat-huurders nodig, waarvan minstens de helft een beschermd kenmerk heeft (bv. van vreemde herkomst is, een fysieke beperking heeft of een sociale uitkering krijgt). Wanneer ze geen fictieve identiteit mogen aannemen, wordt het bijgevolg zeer moeilijk om voldoende ambtenaren te vinden die telkens

minstens een van deze kenmerken hebben. De overheid heeft echter wel de mogelijkheid om ambtenaren een uitzondering toe te staan voor deze twee wettelijke bepalingen.

In afwachting van een duidelijke wettelijke basis voor ambtenaren van het Agentschap Inspectie RWO, stellen we voor dat Stad Gent het uitvoeren van de praktijktesten uitbesteedt aan een externe partner (bv. een gespecialiseerde vzw, bedrijf of wetenschappelijke instelling). Vrijwilligers of werknemers van een externe partner moeten zich niet kenbaar maken tijdens het verrichten van praktijktesten. Een gespecialiseerde vzw heeft bovendien het voordeel dat het beroep kan doen op vrijwilligers, waardoor er voldoende kandidaat-huurders gevonden kunnen worden om de praktijktesten uit te voeren, zonder dat iemand een fictieve identiteit dient aan te nemen. De externe partner kan vervolgens de gedetailleerde resultaten van de praktijktesten aan Stad Gent bezorgen. Bij gebrek aan een duidelijk reglementair kader moeten externe partners er evenwel bijzonder goed op letten dat de praktijktesten worden georganiseerd met voldoende garanties voor transparantie en betrouwbaarheid van het resultaat.⁷

2. Informeren en empoweren van vastgoedmakelaars en verhuurders

We bevelen aan dat Stad Gent de individuele resultaten van de proactieve, herhaaldelijke praktijktesten bezorgt aan de betrokken vastgoedmakelaars en particuliere verhuurders. Voor de communicatie van de resultaten naar de makelaars kan er samengewerkt worden met het BIV. We stellen voor te werken met een groen, oranje en rood licht. In deze fase kan er enkel sprake zijn van een groen en een oranje licht.

a. Wat betekent groen licht?

Een makelaar of verhuurder krijgt groen licht wanneer de proactieve praktijktesten geen systematisch patroon van discriminatie aantonen. Deze makelaars of verhuurders worden voor een bepaalde duur niet opnieuw met reactieve praktijktesten gecontroleerd door Stad Gent. Het BIV kan eventueel vastgoedmakelaars met een groen licht belonen met een label 'diversiteitsvriendelijke makelaar'.

b. Wat betekent oranje licht?

Een makelaar of verhuurder krijgt oranje licht wanneer de proactieve praktijktesten een systematisch patroon van discriminatie aantonen. De makelaar of verhuurder ontvangt de gedetailleerde resultaten van de proactieve praktijktesten. Vervolgens worden ze door Stad Gent gevraagd om hun diversiteitsbeleid kritisch tegen het licht te houden. Deze fase is gericht op informeren (bv. particuliere verhuurders uitleggen wat de grens is tussen discriminatie en professionele selectie) en empoweren (bv. hoe kunnen makelaars omgaan met discriminerende

klanten). Achteraf worden deze makelaars en verhuurders opnieuw gecontroleerd aan de hand van reactieve praktijktesten door Stad Gent (zie aanbeveling 3).

c. Hoe kunnen vastgoedmakelaars met een oranje licht empowered worden?

Deze vastgoedmakelaars kunnen uitgenodigd worden om een loopbaan- en diversiteitsplan (LDP) op te stellen. De uitbouw van een LDP wordt ruim gesubsidieerd door de Vlaamse overheid en wordt gratis begeleid door de SERR Arrondissement Gent-Eeklo.⁸ Een LDP kan bijvoorbeeld bestaan uit het volgen van een vorming waarin het personeel concrete vaardigheden aangeleerd krijgt om te reageren op discriminerende klanten. De ervaringen van de SERR in andere sectoren met discriminerende klanten (bv. de social profit-sector) kunnen hierbij een leidraad vormen. Omdat de LDP's nog weinig bekend zijn in de sector, raden we het BIV en de CIB aan om hierover informatie te verstrekken op hun websites en in hun brochures.⁹ De CIB kan zijn leden ook ondersteunen in het opstellen van LDP's (bv. via sectorale clusterplannen waarbij minstens drie makelaars samenwerken rond hun LDP's).

d. Hoe kunnen particuliere verhuurders met een oranje licht empowered worden?

Particuliere verhuurders kunnen uitgenodigd worden voor overleg met de medewerker van het Gentse Meldpunt Discriminatie. Het overleg bestaat uit sensibiliseren en informeren. Van het overleg wordt een officieel verslag gemaakt (afgetekend door de medewerker van het Meldpunt Discriminatie en via aangetekende zending opgestuurd naar de betrokken verhuurder).

3. Reactieve praktijktesten door Stad Gent

In opvolging van de proactieve praktijktesten en de empowering stellen we voor dat vastgoedmakelaars en particuliere verhuurders opnieuw gecontroleerd worden door Stad Gent aan de hand van reactieve praktijktesten.

a. Welke verhuurders en makelaars worden er reactief gecontroleerd?

De reactieve praktijktesten worden uitgevoerd bij alle vastgoedmakelaars en particuliere verhuurders waarbij de proactieve praktijktesten een systematisch patroon van discriminatie aantoonde. Dat zijn alle makelaars en verhuurders met een oranje licht. Zowel zij die ingingen op de uitnodiging voor het opstellen van een LDP of voor een gesprek met de medewerker van het Meldpunt Discriminatie, als zij die dit niet deden, worden reactief gecontroleerd.

b. Welke discriminatiegronden worden er reactief getest?

We stellen voor dat bij een specifieke makelaar of verhuurder enkel die discriminatiegronden worden getest waarvoor er een systematisch patroon van discriminatie werd vastgesteld aan de hand van de proactieve praktijktesten.

c. Hoe worden deze reactieve praktijktesten uitgevoerd?

Voor de reactieve praktijktesten gelden dezelfde voorwaarden als bij de proactieve praktijktesten inzake de aard van de praktijktesten (1a), de procedures (1d) en de uitvoerder van de testen (1f).

4. Handhaving van de anti-discriminatiewet

Uit ons onderzoek blijkt dat het testen van particuliere verhuurders en vastgoedmakelaars onvoldoende is om de gewenste gedragswijziging te bewerkstelligen. Bij particuliere verhuurders kunnen we geen significante verandering vaststellen en bij makelaars blijft er een harde kern discrimineren. Er is een strikte handhaving van de anti-discriminatiewetgeving nodig om hardleerse verhuurders en makelaars te doen stoppen met discrimineren. Na het controleren en empoweren is er bijgevolg ook een handhavingsluik vereist. Naar analogie met het groene en oranje licht stellen we voor dat Stad Gent ook werkt met een rood licht.

a. Wat betekent rood licht?

Een makelaar of verhuurder krijgt rood licht wanneer zowel de proactieve als reactieve herhaaldelijke praktijktesten een systematisch patroon van discriminatie aantonen. In dat geval bevelen we aan dat Stad Gent van dit systematisch patroon van discriminatie melding maakt bij de tuchtkamer van het BIV en bij het Interfederaal Gelijkekansencentrum. In beide gevallen maakt ze ook het volledige dossier over. De tuchtkamer van het BIV kan hierop volgend een tuchtrechtelijk onderzoek starten, waardoor een makelaar de erkenning kan verliezen om het beroep uit te oefenen. Het Interfederaal Centrum kan vervolgens op basis van haar expertise beslissen om al dan niet gerechtelijke stappen te ondernemen binnen een burgerrechtelijke procedure en/of verder te gaan met remediëring.

b. Hoe gaat men van oranje naar groen licht?

Een makelaar of verhuurder gaat van oranje naar groen licht wanneer de reactieve praktijktesten niet langer een systematisch patroon van discriminatie aantonen. Deze makelaars of verhuurders worden voor een bepaalde duur niet opnieuw met praktijktesten gecontroleerd door Stad Gent. Het BIV kan eventueel deze vastgoedmakelaars belonen met een label 'diversiteitsvriendelijke makelaar'.

c. Uit wat bestaat het dossier dat overgemaakt wordt?

Het dossier van een vastgoedmakelaar bestaat uit de resultaten van de proactieve en reactieve herhaaldelijke praktijktesten en het loopbaan- en diversiteitsplan (indien de makelaar op de uitnodiging van Stad Gent is ingegaan om zo'n plan op te stellen). Het dossier van een particuliere verhuurder bestaat uit de resultaten van de proactieve en reactieve herhaaldelijke praktijktesten en het officiële verslag van het overleg met een medewerker van het Gentse Meldpunt Discriminatie (indien de verhuurder op de uitnodiging voor overleg van Stad Gent is ingegaan).

d. Zijn praktijktesten geen verboden vorm van uitlokking?

Met spreekt enkel strafrechtelijk van uitlokking of provocatie wanneer “in hoofde van de dader het voornemen om een misdrijf te plegen rechtstreeks is ontstaan of versterkt, ..., door de tussenkomst van een politieambtenaar of van een derde handelend op het uitdrukkelijke verzoek van deze ambtenaar.”¹⁰ Bovenstaande praktijktesten worden echter niet georganiseerd binnen een strafrechtelijke context, waardoor er zich geen probleem stelt. Bovendien wordt er bij de praktijktesten in dit rapport niet gevraagd om de wet te overtreden (in casu men vraagt niet om te discrimineren). Er wordt enkel objectief nagegaan of twee of meerdere quasi-identieke kandidaat-huurders al dan niet gelijk behandeld worden.¹¹

5. Informatie- en sensibiliseringscampagnes door Stad Gent

We stellen voor dat Stad Gent verdergaat met de informatie- en sensibiliseringscampagnes met als doel: het doorbreken van vooroordelen, het faciliteren van huurders/verhuurders en het informeren over overheidsinitiatieven (bv. huurgarantiefonds, subsidies voor Loopbaan- en Diversiteitsplannen, en stedelijk huurkantoor Huur in Gent). Deze campagnes werken aanbodversterkend op de private huurmarkt, omdat ze het verhuren van een woning aantrekkelijker maken.

a. Brochures

Er bestaan reeds verschillende brochures voor makelaars en particuliere verhuurders.¹² Deze brochures zijn nuttig, maar worden – in sommige gevallen – best geactualiseerd. De sector is ook vragende partij om zoveel mogelijk concrete voorbeelden en ‘best practices’ in de brochures te laten opnemen.

b. Event wijzer verhuren

De eerste editie van het 'Event Wijzer Verhuren' in 2013 werd goed door de sector onthaald en wordt daarom best regelmatig herhaald.

c. Infosessies

Stad Gent kan ook infosessies organiseren voor particuliere verhuurders en makelaars, bij voorkeur in samenwerking met het BIV, de CIB en de Verenigde Eigenaars.

d. Buurtgerichte uitleendienst

We stellen voor dat Stad Gent een buurtgerichte uitleendienst van materiaal opricht, waardoor huurders kleine herstellingen zelf kunnen uitvoeren (naar analogie van het proefproject van Samenlevingsopbouw Gent). Deze uitleendienst zou in de bestaande zes woonwinkels geïntegreerd kunnen worden.¹³ Zo'n uitleendienst versterkt huurders als groep. Bovendien kunnen hierdoor bepaalde huurconflicten over het onderhoud van de woning vermeden worden.

e. Advies en begeleiding

Veel medewerkers uit de welzijns- en sociale sector weten onvoldoende waar ze terecht kunnen met vragen of suggesties met betrekking tot discriminatie en sociale uitsluiting op de huurmarkt. Stad Gent kan daarom in een overzichtelijke brochure het aanbod inventariseren van informatie, advies en begeleiding op het vlak van wonen en een trefdag organiseren waarbij de partners uit de woon-, welzijns- en sociale sector elkaar beter leren kennen.

f. Affichering huurprijs en kosten

Sinds 2007 zijn verhuurders verplicht om het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten publiekelijk bekend te maken, bijvoorbeeld door middel van affichering.¹⁴ De verplichting moet ervoor zorgen dat verhuurders de prijs niet aanpassen afhankelijk van wie de kandidaat-huurder is. Stad Gent heeft in 2008 deze wetgeving in haar politiereglement omgezet.¹⁵ Tussen 2012 en 2014 werden 262 inbreuken op het betreffende artikel van het politiereglement beboet.¹⁶ Stad Gent merkt geen enkel recidive betreffende deze overtredingen: de overtreder houdt na het betalen van de boete telkens rekening met het reglement. We adviseren daarom dat Stad Gent verder gaat met het informeren van verhuurders over bovenstaande verplichting en dat ze voldoende middelen blijft vrijmaken voor de controle op deze verplichting.

6. Stimuleren van overleg en bemiddeling

Uit het kwalitatieve onderzoek in hoofdstuk 4 blijkt dat er heel wat ‘grijze zones’ zijn, waarbij verhuurders niet weten hoe correct te handelen (bv. Wanneer is een inkomen hoog genoeg om de huur te kunnen betalen? Welke huisdieren mogen verhuurders weigeren?). Tegelijkertijd bestaan er ‘best practices’ waardoor discriminatie en sociale uitsluiting vermeden kunnen worden. Stad Gent kan daarom een overlegplatform private huur opstarten, waarin vertegenwoordigers van de huurders, verhuurders, makelaars en het middenveld samenzitten. Dit overlegplatform is onder meer gericht op het uitklaren van de grijze zones, het doorgeven van ‘best practices’ en het gepast reageren op nieuwe woonontwikkelingen.

Naast dit centrale overlegorgaan tussen de vertegenwoordigers van de private huursector, is er ook nood aan bemiddeling in concrete conflicten tussen huurders en makelaars/verhuurders. Maar al te vaak escaleren huurconflicten en wordt er te vlug naar de vredesrechter gestapt. Uit de kwalitatieve bevraging van de sector kwam naar voren dat veel conflicten voortvloeien uit miscommunicatie tussen huurders en verhuurders. Beide groepen vertoeven immers in andere leefwerelden, met andere verwachtingen, standaarden en behoeften tot gevolg. Naar het voorbeeld van CAW Oost-Vlaanderen zou Stad Gent bemiddelaars kunnen aanstellen die preventief tussenkomen in huurconflicten.

7. Actieve promotie van de standaard inlichtingenfiche

Veel verhuurders en kandidaat-huurders weten onvoldoende welke informatie ze mogen vragen/geven na de bezichtiging van de huurwoning (bv. met betrekking tot inkomen, afkomst, burgerlijke staat...). In 2013 stelden het BIV en het toenmalige Centrum voor Gelijkheid van Kansen en Racismebestrijding daarom een standaard inlichtingenfiche op die kandidaat-huurders en verhuurders kunnen gebruiken in een vergevorderd stadium van het verhuurproces. Deze inlichtingenfiche is echter onvoldoende bekend. We stellen daarom voor dat Stad Gent het gebruik van de standaard inlichtingenfiche meer promoot. Het BIV, de CIB en de Verenigde Eigenaars kunnen dit ook faciliteren.

Belangrijk is evenwel dat deze inlichtingenfiche pas in de tweede fase van het verhuurproces gebruikt wordt, na de bezichtiging van de woning door kandidaat-huurders. Het zou immers disproportioneel zijn om reeds zoveel inlichtingen (bv. in verband met het inkomen, de burgerlijke staat en de gezinssamenstelling) van geïnteresseerde huurders in te winnen, nog vooraleer ze het pand hebben kunnen bezichtigen.

8. Meer sociale huurwoningen en andere vormen van betaalbaar huren

Het structurele tekort van betaalbare woningen in Gent zorgt er voor dat verhuurders kieskeuriger en strenger kunnen zijn ten opzichte van kandidaat-huurders. Het aanbod is voornamelijk te beperkt op het segment van goedkope huurwoningen, waar discriminatie en sociale uitsluiting vaak hand in hand gaan. We stellen voor dat Stad Gent inzet op voldoende sociale huurwoningen en andere vormen van betaalbaar huren voor de Gentenaren met een beperkt inkomen (bv. door de bouw van extra sociale huurwoningen, de renovatie van het bestaand patrimonium, het tegengaan van leegstand in sociale woningen en de promotie van sociale verhuurkantoren). Gent is evenwel geen eiland. Doordat bepaalde randgemeenten te weinig sociale huurwoningen aanbieden, kampt Gent met een grotere vraag voor goedkope woningen. Voornamelijk de gemeenten Destelbergen, Merelbeke en De Pinte moeten een tandje bijsteken om het sociaal objectief te halen.¹⁷

9. De oprichting van een stedelijk huurwaarborgfonds

De huurwaarborg zorgt bij veel huurders voor financiële kopzorgen. Het Groot Woononderzoek 2013 toonde aan dat circa een kwart van de huurders in Vlaanderen de betaling van de huurwaarborg een zware tot zeer zware last vindt om in één keer te betalen.¹⁸ Nog eens 19% vindt het min of meer een zware last. Net omwille van deze financiële problemen voorzag de wetgever in 2007 twee alternatieven voor de klassieke huurwaarborgrekening: de tussenkomst van het OCMW en de bankwaarborg.¹⁹

Kandidaat-huurders met een (equivalent) leefloon kunnen bij het OCMW aankloppen voor het voorschieten van de huurwaarborg. In 2013 hielp het OCMW Gent op die manier 869 personen.²⁰ De OCMW-regeling is voor veel huurders echter stigmatiserend en gaat gepaard met een lange administratieve wachttijd waardoor aanvragers een concurrentieel nadeel ondervinden ten opzichte van andere kandidaat-huurders.²¹ Uit voorgaand onderzoek blijkt bovendien dat veel particuliere verhuurders weigeren om een woning te verhuren aan personen met een huurwaarborg van het OCMW.²² Het samenstellen van de huurwaarborg via het OCMW is dus allesbehalve een afdoende oplossing.

Het tweede alternatief is de bankwaarborg. De financiële instelling schiet in dit geval het bedrag van maximum drie maanden huur renteloos voor bij het afsluiten van de huurovereenkomst en de huurder moet dit bedrag vervolgens binnen de drie jaar door middel van maandelijkse afbetalingen afbetalen. Deze vorm lijkt op papier een goede piste: quasi iedereen is cliënt bij een bank en banken zijn wettelijk verplicht om de bankwaarborg te verstrekken aan hun klanten. Bovendien bestaat er een standaardformulier waarmee kredietinstellingen aan verhuurders op een niet-stigmatiserende manier kunnen bevestigen dat de waarborg werd verleend. Recent

onderzoek toont echter aan dat veel bankkantoren hun wettelijke verplichting niet nakomen om een bankwaarborg te verstrekken aan klanten.²³ Uit praktijktesten bij 549 bankkantoren in Vlaanderen blijkt dat 26% van de kantoren de bankwaarborg expliciet weigert, 18% niet reageert op een vraag voor een bankwaarborg en 33% eerst meer informatie vraagt. Slechts 24% van de bankkantoren ging onmiddellijk in op een vraag voor een bankwaarborg van een klant. De meeste bankkantoren rekenen ook dossierkosten aan voor het afsluiten van een bankwaarborg. Het Grondwettelijk Hof oordeelde in 2008 dat het wettelijk is om dossierkosten aan te rekenen, voor zover deze kosten proportioneel zijn.²⁴ Uit voorgaande studie blijkt dat de dossierkosten variëren tussen €50 en €350, met een gemiddelde van €216. In het goedkoopste segment van huurwoningmarkt komt dit neer op een halve maand huur.

Een voorstel dat vaak de revue passeert is de oprichting van een centraal huurwaarborgfonds, waarbij alle geldelijke huurwaarborgen verplicht in een fonds ondergebracht worden. Naar analogie met de bankwaarborg zouden huurders dan de huurwaarborg in schijven aan het fonds kunnen afbetalen. Voorgaande studies hebben reeds uitgebreid de voor- en nadelen van een gecentraliseerd huurwaarborgfonds besproken.²⁵ Stad Gent kan evenwel huurders niet verplichten om hun geldelijke huurwaarborgen in een centraal fonds onder te brengen. Evenzeer kan de stad niet-geldelijke vormen (zoals de borgbrief of persoonlijke borgstelling) niet verbieden. Dat zijn Vlaamse bevoegdheden.

In afwachting van een Vlaams centraal huurwaarborgfonds, stellen we voor dat Stad Gent een stedelijk huurwaarborgfonds opricht. Op dit huurwaarborgfonds kunnen Gentenaren met een laag inkomen vrijblijvend beroep doen voor het voorschieten van een huurwaarborg. Achteraf kan de huurwaarborg in schijven terugbetaald worden. Het huurwaarborgfonds richt zich op alle Gentenaren met een laag inkomen. In tegenstelling tot de bestaande OCMW-waarborg is de doelgroep dus breder dan personen met een (equivalent) leefloon. Om stigma te vermijden is het belangrijk dat de huurwaarborg onherkenbaar voorgeschoten wordt. De oprichting van zo'n stedelijk huurwaarborgfonds biedt meer zekerheid aan huurders én verhuurders.

Voor de financiering van dit stedelijke huurwaarborgfonds kan Stad Gent onder meer een beroep doen op de federale subsidies die het OCMW Gent krijgt om huurders te helpen met hun huurwaarborg.²⁶ De waarschijnlijke inkanteling van de OCMW's in de gemeenten in 2018 biedt hiervoor een opportuniteit. Daarnaast kan ook het rendement van de huurwaarborgen gebruikt worden voor de financiering van eventuele niet-terugvorderbare kredieten. In principe zou het rendement van het fonds veel hoger moeten zijn dan het rendement van de talloze geïndividualiseerde rekeningen die momenteel bestaan.²⁷ De ingebrachte gelden maken immers samen een groter kapitaal uit dat aan betere voorwaarden belegd kan worden.

10. Gebruik de methode van referentiebudgetten als alternatief voor de 1/3-regel

Uit de kwalitatieve bevraging van de sector kwam naar voren dat verhuurders, makelaars en huurders vragende partij zijn om de grijze zone uit te klaren met betrekking tot de hoogte van het inkomen. Doorgaans hanteren verhuurders en makelaars de zogenaamde 1/3-regel, waarbij maximum 1/3 van het beschikbaar inkomen naar huurkosten mag gaan. De vastgoedmakelaars wijzen in dit verband naar hun deontologische plicht om de solvabiliteit van kandidaat-huurders te controleren.

Het besef groeit dat deze vuistregel moeilijk houdbaar blijft. Uit het Groot Woononderzoek 2013 blijkt dat maar liefst 52% van de private huurders in Vlaanderen meer dan één derde uitgeven van hun beschikbaar inkomen aan woonkosten.²⁸ Betaalbaarheidsproblemen zijn het meest uitgesproken in de centrumsteden en bij preciaire huishoudens (zoals de laagste inkomensgroepen, werklozen, alleenstaanden en eenoudergezinnen). De huursector is bijgevolg op zoek naar een werkbaar alternatief voor de 1/3-regel.

We stellen voor dat er gewerkt wordt met de methode van de referentiebudgetten. Een referentiebudget verwijst naar een minimum inkomen dat noodzakelijk is om menswaardig te kunnen leven.²⁹ Het uitgangspunt zijn de fundamentele behoeften die vervuld moeten zijn om volwaardig te kunnen participeren aan de samenleving. Deze financiële ondergrenzen worden berekend door per gezinstype een korf van levensnoodzakelijke goederen en diensten samen te stellen met een bijhorend prijskaartje. Men berekent dus per gezinstype het minimumbudget om menswaardig te kunnen leven. Het bedrag dat personen dan kunnen besteden aan huur is dan gelijk aan het resterende bedrag van het gezinsinkomen na aftrek van dit leefbudget. Deze nieuwe financiële ondergrens kan door verhuurders en makelaars gebruikt worden als alternatief voor de 1/3 regel. Het zijn objectieve inkomensgrenzen om de solvabiliteit per gezinstype te controleren.

Tabel 4. verduidelijkt deze procedure voor vier gezinstypes en voor vier hypothetische inkomenssituaties.³⁰ Stel dat een alleenstaande vrouw een beschikbaar inkomen heeft van € 850. De financiële ondergrens volgens de referentiebudgetten is voor dit gezinstype € 486 om menswaardig te kunnen leven wanneer men geen huurlasten heeft. Dat betekent dat een alleenstaande vrouw maximum € 364 mag uitgeven aan huurlasten (= € 850 - € 486). Volgens de 1/3-regel zou dit slechts € 283 zijn ($€ 850 / 3$). Stel dat die alleenstaande vrouw echter een kind heeft van 2 jaar oud, dan stijgt de financiële ondergrens volgens de referentiebudgetten naar € 653. Dat bedrag heeft dit gezinstype nodig om menswaardig te kunnen leven zonder huurlasten. Indien deze alleenstaande moeder echter nog steeds een beschikbaar inkomen zou hebben van € 850 per maand, dan zou ze slechts € 197 mogen uitgeven aan huurlasten (= € 850 - € 653). Volgens de 1/3-regel zou dit nog steeds € 283 zijn ($€ 850 / 3$). Het wordt snel duidelijk dat de

methode van de referentiebudgetten superieur is ten opzichte van de simplistische 1/3-regel, omdat ze rekening houdt met de reële uitgaven voor verschillende gezinstypes. Daardoor gaat ze soms verder dan de 1/3-regel, maar soms ook minder ver.

Tabel 4: Voorbeelden van referentiebudgetten

Gezinstype	Alleenstaande vrouw	Alleenstaande vrouw + kind 2 j.	Koppel	Koppel + kind 2 j.
Referentie leefbudget	€ 486	€ 653	€ 788	€ 959
Voorbeeld 1. € 850 inkomen				
Maximum huurprijs 1/3-regel	€ 283	€ 283	€ 283	€ 283
Maximum huurprijs referentiebudget	€ 364	€ 197	€ 62	-€ 109
Voorbeeld 2. € 1000 inkomen				
Maximum huurprijs 1/3-regel	€ 333	€ 333	€ 333	€ 333
Maximum huurprijs referentiebudget	€ 514	€ 347	€ 212	€ 41
Voorbeeld 3. € 1200 inkomen				
Maximum huurprijs 1/3-regel	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400
Maximum huurprijs referentiebudget	€ 714	€ 547	€ 412	€ 241
Voorbeeld 4. € 1500 inkomen				
Maximum huurprijs 1/3-regel	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Maximum huurprijs referentiebudget	€ 1,014	€ 847	€ 712	€ 541

De voorbeelden in tabel 4. zijn het resultaat van slechts een rudimentaire toepassing van de methodologie van de referentiebudgetten uit het doctoraat van Dr. Bérénice Storms van 2012.³¹ Vooraleer men dit alternatief effectief kan toepassen, zou de werkwijze echter meer verfijnd uitgewerkt moeten worden. Men zou met geactualiseerde kosten moeten werken. Verder moet de oefening gemaakt worden voor meer gezinstypes en meer inkomenssituaties. Idealiter wordt deze alternatieve methode ook omgezet in een handige web-applicatie die eenvoudig door verhuurders, makelaars en sociaal werkers gebruikt kan worden (naar analogie van het REMI-instrument voor OCMW's).³² Een dergelijke gedetailleerde uitwerking valt echter buiten het kader van dit onderzoek en zou een aparte studie op zich vergen.

Besluit

Bovenstaande beleidsaanbevelingen omvatten het brede spectrum van acties, gaande van informeren en sensibiliseren tot controleren, empoweren en handhaven. Het kan verleidelijk zijn om dit rapport selectief te lezen en slechts een aantal van deze acties effectief uit te voeren. Dit is echter niet waar dit rapport voor staat. Enkel een totaalaanpak zal volstaan om discriminatie en sociale uitsluiting duurzaam de Gentse huurwereld uit te bannen.

Noten

- 1 Heylen K. (2015). Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde. Leuven: Steunpunt Wonen. p. 4.
- 2 Vandewiele, D., Van Assche, J., Maes, T., Reynaert, H. (2008). Huren in Gent. Resultaten van het onderzoek naar de kwaliteit en betaalbaarheid van de private huurwoningen in Gent 2007. Universiteit Gent: Centrum voor Duurzame Ontwikkeling (CDO) en Centrum voor Lokale Politiek (CLP). p. 32.
- 3 Interfederaal Gelijkekansencentrum (2014). Diversiteitsbarometer huisvesting (2014). Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum, p. 190-195.
- 4 Advies van de Raad van State (Nr. 32.967/2): “De bewijslevering en de bewijsvoering moeten volgens correcte en loyale procedures verlopen en met eerbiediging van de woning (artikel 15 van de Grondwet), het privéleven en het gezinsleven (artikel 22 van de Grondwet), het briefgeheim (artikel 29 van de Grondwet) en het beroepsgeheim (artikel 458 van het Strafwetboek).”
- 5 Juridische advies van het advocatenkantoor Eubelius van 3 april 2015 met betrekking tot discriminatie in het dienstenchequesysteem.
- 6 Noch in de Vlaamse Wooncode, noch in deontologische codes van personeelsleden van de Vlaamse overheid of van het Agentschap Inspectie RWO.
- 7 Juridische advies van het advocatenkantoor Eubelius van 3 april 2015 met betrekking tot discriminatie in het dienstenchequesysteem.
- 8 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de criteria, de voorwaarden en de nadere regels voor het verlenen van subsidies ter ondersteuning en uitvoering van het loopbaan- en diversiteitsbeleid.
- 9 Uit cijfers van het Departement Werk en Sociale Economie blijkt dat er slechts een zeer beperkt aantal Loopbaan- en Diversiteitsplannen gesubsidieerd werden in de immobiliënsector (Paritair Comité 323 voor het beheer van gebouwen, de vastgoedmakelaars en de dienstboden).
- 10 Artikel 20 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvorderingen.

- 11 Binnen een burgerrechtelijke context gaat de vraag niet of praktijktesten al dan niet een verboden vorm van uitlokking/provocatie zijn. De vraag is eerder of praktijktesten als bewijsmiddel al dan niet verworpen kunnen worden. In de rechtsleer kan het standpunt worden teruggevonden dat praktijktesten alleen verworpen kunnen worden als bewijsmiddel wanneer deze met ‘bijzondere manoeuvres’ gepaard gaan (zie juridisch advies van het advocatenkantoor Eubelius van 3 april 2015). Het louter aanbieden van twee of meerdere kandidaat-huurders is geen ‘bijzonder manoeuvre’.
- 12 Bijvoorbeeld de brochures ‘Discriminatie op de huisvestingsmarkt. Hoe kan je het vermijden?’ (2008) en ‘Discriminatie op de huisvestingsmarkt. Hoe kan je reageren?’ (2008) van het toenmalige Centrum voor Gelijkheid van Kansen en Racismebestrijding en de brochures ‘Wegwijzer verhuurder. Een gids voor de verhuurder in Gent’ (2013) en ‘Een woning huren en verhuren’ (2014) van Stad Gent.
- 13 <https://stad.gent/openingsuren-adressen/woonwinkels>.
- 14 Burgerlijk Rechtboek, art. 1716 zoals bepaald door de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen.
- 15 Politiereglement op de verplichte mededeling van het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten bij elke officiële of publieke aankondiging van de verhuuring van een goed bestemd voor bewoning in de private sector. Goedgekeurd op de Gentse gemeenteraad van 25 februari 2008.
- 16 Antwoord door Burgemeester Daniel Termont op de mondelinge vraag van gemeenteraadslid Astrid De Bruycker op de commissie Welzijn van 16 maart 2015.
- 17 Vlaamse Regering (2014). Ministerieel besluit houdende goedkeuring van de lijst met de definitieve indeling van gemeenten in categorieën in het kader van de voortgangstoets van 2014.
- 18 Heylen, K. (2015). Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde. Leuven: Steunpunt Wonen.
- 19 Artikel 10 Woninghuurwet van 20 februari 1991.
Artikel 103 van de Wet Diverse Bepalingen (IV) van 25 april 2007.
- 20 POD Maatschappelijke integratie. Berekening Huurwaarborgen 2013. <http://www.mi->

is.be/be-nl/ocmw/huurwaarborgen.

21 Hubeau, D., Vermeir, D. (2014). Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit. Leuven: Steunpunt Wonen.

22 Heylen, K. (2015). Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde. Leuven: Steunpunt Wonen.

23 Verhaeghe, P.P., Van der Bracht, K., Van de Putte, B.. (2015). Is de bankwaarborg wel gewaarborgd? Praktijktesten bij banken. Aanvaard voor publicatie in het tijdschrift Ruimte & Maatschappij.

24 Arrest nr. 130/2008 van het Grondwettelijk Hof op 1 september 2008.

25 Lemahieu, P. en Buyst, E. (2007). Naar een centraal huurwaarborgfonds. Leuven: Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid.

Hubeau, D., Vermeir, D. (2014). Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit. Leuven: Steunpunt Wonen.

26 In 2013 kreeg OCMW Gent hiervoor 21.725 euro van de federale overheid. Zie POD Maatschappelijke integratie. Berekening Huurwaarborgen 2013. <http://www.mi-is.be/be-nl/ocmw/huurwaarborgen>.

27 Hubeau, D., Vermeir, D. (2014). Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit. Leuven: Steunpunt Wonen.

28 Heylen, K. (2015). Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid. Leuven: Steunpunt Wonen.

29 Storms, B., Bogaerts, K. (2012). Referentiebudgetten en minimuminkomensbescherming in België. In D.

Dierckx, J. Coene, A. Van Haarlem (red.), Jaarboek armoede en sociale uitsluiting 2012. Leuven: Acco.

30 We gebruiken in deze tabel de geïndexeerde prijzen uit het doctoraat van Dr. Bérénice

Storms (zie Storms, B. (2012). Referentiebudgetten voor maatschappelijke participatie. Doctoraal proefschrift. Antwerpen: Universiteit Antwerpen, p. 322.). We indexeerden de prijzen van juni 2008 naar juni 2015 op basis van de gezondheidsindex (= 1,10631). Voor de gezondheidsindex, zie de Excel-tabel 'Consumptieprijnsindex vanaf 1920 en gezondheidsindex vanaf 1994' op <http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/economie/consumptieprijzen/>.

31 Storms, B. (2012). Referentiebudgetten voor maatschappelijke participatie. Doctoraal proefschrift. Antwerpen: Universiteit Antwerpen, p. 322.

32 Cornelis, I., Peeters, N., Reynaert, J-F. e.a. (2012). REMI: referentiebudgetten voor een menswaardig inkomen: een webapplicatie. CEBUD & Université de Liège.

