

**Etnische discriminatie op de huurwoningmarkt van Kortrijk. Een exploratieve studie.**

Verhaeghe, Pieter-Paul

*Publication date:*  
2020

*Document Version:*  
Final published version

[Link to publication](#)

*Citation for published version (APA):*  
Verhaeghe, P-P. (2020). *Etnische discriminatie op de huurwoningmarkt van Kortrijk. Een exploratieve studie.*

**Copyright**

No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form, without the prior written permission of the author(s) or other rights holders to whom publication rights have been transferred, unless permitted by a license attached to the publication (a Creative Commons license or other), or unless exceptions to copyright law apply.

**Take down policy**

If you believe that this document infringes your copyright or other rights, please contact [openaccess@vub.be](mailto:openaccess@vub.be), with details of the nature of the infringement. We will investigate the claim and if justified, we will take the appropriate steps.

---

# Etnische discriminatie op de huurwoningmarkt van Kortrijk

---

7 JULI 2020

---

**Prof. Pieter-Paul Verhaeghe**  
**Vakgroep Sociologie - Vrije Universiteit Brussel**



---

# 1. Introductie

Kortrijk is een centrumstad in West-Vlaanderen met in 2019 76.917 geregistreerde inwoners. Volgens de Lokale Inburgerings- en Integratiemonitor waren in 2017 14.102 inwoners of 18,6% van de lokale bevolking van buitenlandse herkomst.<sup>1</sup> De voornaamste groepen met een niet-Belgische nationaliteit zijn Fransen, Marokkanen, Nederlanders, Afghanen en Somaliërs. De internationale migratie naar Kortrijk schommelt sterk doorheen de jaren, maar is wel steeds positief: er komen meer migranten van het buitenland naar Kortrijk dan omgekeerd. Net zoals de rest van Vlaanderen kent Kortrijk dus een groeiende etnisch-culturele diversiteit.

Het stadsbestuur van Kortrijk beoogt alle inwoners van Kortrijk gelijke kansen te geven en discriminatie en vooroordelen actief te bestrijden. In 2018 werd ze daarom lid van het Europese ECCAR-netwerk – *the European Coalition of Cities Against Racism*. In haar bestuursakkoord voor de legislatuur 2019-2024 stelt het stadsbestuur dat “de kansen van mensen op de huurwoningmarkt niet beïnvloed mogen worden door factoren zoals inkomen, leeftijd en afkomst” (p. 34).<sup>2</sup> Deze ambitie om discriminatie op de huurwoningmarkt te bestrijden werkt ze verder uit aan de hand van twee concrete acties.

Ten eerste wil ze het bestaande huurgarantiefonds consolideren. Dit lokaal huurgarantiefonds wil de toegang tot de huurmarkt van kwetsbare huurders verhogen door private verhuurders en makelaars via een huurgarantie te overhalen toch te verhuren aan groepen van kwetsbare huurders.<sup>3</sup> De Kortrijkse Huurgarantie komt snel bij betalingsproblemen tussen voor de betaling van maximaal zes maanden huur. Ze werkt aanvullend op het Vlaamse Huurgarantiefonds dat in de praktijk pas veel te laat kan tussenkomen, waardoor er zeer weinig van gebruik wordt gemaakt.

Ten tweede plant het stadsbestuur aan de immosector – zowel de particuliere verhuurders als de vastgoedmakelaars – te vragen om in Kortrijk een “wetenschappelijk onderbouwde discriminatietoets” op de huurwoningmarkt uit te voeren (p. 34). Deze toets bestaat uit drie fases, waarbij de sector eerst een wetenschappelijk en onafhankelijk bureau aanstelt dat nagaat in welke mate er discriminatie is op de huurmarkt op vlak van inkomensbron, leeftijd en etnische afkomst. In de tweede fase wordt er in samenspraak met het stadsbestuur en de sector een concreet actieplan uitgewerkt om eventuele discriminatie tegen te gaan. In de derde fase wordt ten slotte een nieuwe meting uitgevoerd door het bureau en wordt er tegen individuele verhuurkantoren die blijven discrimineren “opgetreden volgens nader te bepalen modaliteiten.”

Het doel van deze studie is om na te gaan in welke mate particuliere verhuurders en vastgoedmakelaars in Kortrijk discrimineren op basis van etnische afkomst. We voerden hiervoor 299 academische praktijktesten (de zogenaamde schriftelijke ‘correspondentietesten’) uit op de huurwoningmarkt. De studie is een onderdeel van een groter onderzoeksproject waarbij de etnische discriminatie in verschillende steden in België wordt vergeleken en waarbij we de rol van de lokale factoren onderzoeken, zoals de structuur van de woningmarkt, de diversiteit en het sociaaleconomische profiel van de gemeente en het beleid en het discours van het lokale bestuur.<sup>4</sup> De studie kwam tot stand onafhankelijk van het stadsbestuur van Kortrijk en de lokale immosector. Beiden waren

---

<sup>1</sup> [http://integratiebeleid.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/Vlaamse\\_LIIM\\_Kortrijk\\_0.pdf](http://integratiebeleid.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/Vlaamse_LIIM_Kortrijk_0.pdf)

<sup>2</sup> [https://www.kortrijk.be/sites/kortrijk/files/2018-12/Bestuursakkoord-2018\\_web.pdf](https://www.kortrijk.be/sites/kortrijk/files/2018-12/Bestuursakkoord-2018_web.pdf)

<sup>3</sup> OCMW Kortrijk (2018). Raadsnota van de openbare zitting van mei 2018. Punt opstart van de Kortrijkse Huurgarantie.

<sup>4</sup> We zijn momenteel nog volop de data van dit grotere onderzoeksproject aan het analyseren. De eerste resultaten van dit project (met nettodiscriminatiegraden van verschillende steden in België) worden verwacht in het najaar van 2020.

---

niet op de hoogte van het onderzoek en de afname van praktijktesten op de lokale woningmarkt. Doordat ook de makelaars en particuliere verhuurders niet op de hoogte waren van de praktijktesten zijn de resultaten niet gebiased. De resultaten kunnen dan ook als een academische nulmeting worden beschouwd van de etnische discriminatie op de huurwoningmarkt van Kortrijk. We rapporteren hier de geaggregeerde resultaten voor de sector in Kortrijk. De individuele resultaten van makelaars en verhuurders worden niet bekendgemaakt en vrijgegeven.

## 2. Data en methodologie

Tussen februari en april 2019 werden 299 academische praktijktesten uitgevoerd bij vastgoedmakelaars en particuliere verhuurders in Kortrijk. Praktijktesten op de woningmarkt zijn veldexperimenten waarbij twee personen zich kandidaat stellen om een bestaande huurwoning te kunnen huren. Beide kandidaten zijn op alle relevante kenmerken gelijkaardig, maar verschillen enkel met betrekking tot hun discriminatiegrond. Eén kandidaat komt uit de 'testgroep' (bv. een kandidaat van Marokkaanse origine). De andere kandidaat komt uit de 'controlegroep' (bv. een kandidaat van Vlaamse origine). Nadien gaan we na in welke mate de kandidaten uit de testgroep systematisch nadeliger werden behandeld door verhuurders of makelaars dan de kandidaten uit de controlegroep. Wanneer er een systematisch nadeliger behandeling is, wordt dit toegeschreven aan discriminatie.

Binnen de groep van praktijktesten wordt er een verder onderscheid gemaakt tussen 'situatietesten' en 'correspondentietesten'.<sup>5</sup> Bij situatietesten (soms ook 'audit studies' genoemd) is er persoonlijke contact tussen de kandidaat-huurder en de verhuurder of makelaar. Men belt bijvoorbeeld de verhuurder op, gaat langs bij het kantoor van de makelaar of doet een plaatsbezoek van de huurwoning. Bij correspondentietesten is er geen persoonlijk contact tussen beiden. De communicatie gebeurt schriftelijk per e-mail of via een bericht op immowebistes. Naar analogie met andere praktijktesten in België werd er gekozen voor de schriftelijke variant van praktijktesten: de zogenaamde correspondentietesten.

Binnen de academische wereld wordt er de voorkeur gegeven aan schriftelijke correspondentietesten boven telefonische of face-to-face situatietesten. Bij de schriftelijke praktijktesten valt de uitvoering van de testen immers veel beter te controleren. Men kan de e-mails of berichten naar verhuurders en makelaars zeer vergelijkbaar maken voor de test- en controlepersonen door rekening te houden met tal van zaken, zoals de schrijfstijl, de manier van begroeten en de woordkeuze. Die mate van controle heb je veel minder bij het opbellen van verhuurders of wanneer de test- en controlepersonen daadwerkelijk op plaatsbezoek gaan.<sup>6</sup> Ook al train je de test- en controlepersonen (vaak acteurs) uitvoerig om zo gelijk mogelijk te handelen, er blijven altijd kleine verschillen bestaan. De ene kandidaat is bijvoorbeeld wat vlotter in de omgang of extravertter dan de andere. Hierdoor kan men nooit perfect weten of een eventuele nadelige behandeling van de testpersoon te wijten is aan discriminatie dan wel aan deze kleine gedragsverschillen.

---

<sup>5</sup> Verhaeghe, P.P., Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie? *Sociologos*, 38, 182-200;

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

<sup>6</sup> Heckman, J., Siegelman, P. (1993), 'The Urban Institute audit studies: Their methods and findings', in: M. Fix, R.J. Struyk (eds.), *Clear and Convincing Evidence: Measurement of Discrimination in America* (p.187-258), Urban Institute Press, Washington DC.

Naast dit methodologische argument zijn er ook praktische en ethische redenen om schriftelijke correspondentietesten te prefereren boven situatietesten. Praktisch is het veel omslachtiger en duurder om acteurs te zoeken en te trainen voor de praktijktesten dan om schriftelijke berichten uit te sturen. Bovendien is het veel tijdsintensiever om deze acteurs te laten bellen of een plaatsbezoek te laten doen, waardoor we veel minder testen kunnen doen. Vanuit ethisch standpunt zijn schriftelijke correspondentietesten minder vergaand dan situatietesten. De ‘overlast’ voor de verhuurders en makelaars beperkt zich bij schriftelijke correspondentietesten immers tot het al dan niet beantwoorden van een e-mail of bericht, terwijl de ‘kosten’ veel groter zijn bij situatietesten.

Met schriftelijke correspondentietesten kunnen we enkel de eerste fase van het verhuurproces testen. We kunnen enkel nagaan of en welke reactie test- en controlepersonen per e-mail krijgen van de verhuurder of vastgoedmakelaar. We kunnen bijvoorbeeld nagaan of ze dezelfde uitnodigingskans hebben om een plaatsbezoek van de huurwoning te krijgen of in welke mate ze bijkomende vragen of opmerkingen krijgen. We kunnen echter niet nagaan in welke mate ze (on)gelijk worden behandeld tijdens het plaatsbezoek en of ze uiteindelijk een (on)gelijke kans hebben om de woning te kunnen huren.

De dataverzameling in Kortrijk verliep in verschillende fases. Eerst stelden we op zes momenten tussen februari en april 2019 een steekproefkader op van alle huuradvertenties op de website Immoweb voor woningen gelegen in Kortrijk. Immoweb is nog steeds het grootste digitale platform in België van huuradvertenties van zowel makelaars als particuliere verhuurders. Uit deze twee steekproefkaders trokken we telkens at random een steekproef met huuradvertenties om met praktijktesten te testen. Bij vastgoedmakelaars die op eenzelfde dag meerdere huuradvertenties aanboden, kozen we at random slechts één advertentie per makelaar om te testen om de overlast voor hen te beperken en ook om detectie te voorkomen. Dit leverde zes steekproeven op van respectievelijk 55, 56, 52, 49, 40 en 47 huuradvertenties (zie tabel 1). Doordat de huurwoningmarkt van Kortrijk vrij klein is, konden geen grotere steekproeven per meetmoment worden getrokken. Het spreiden van de steekproeven doorheen de tijd heeft als voordeel dat eventuele periodieke fluctuaties in discriminatie worden opgevangen. De zes steekproeven resulteren in een totale dataset van 299 praktijktesten in Kortrijk: 112 bij particuliere verhuurders en 187 bij vastgoedmakelaars.

**Tabel 1. Steekproefgroottes van de geteste huuradvertenties**

	Huuradvertenties aangeboden door:		Totaal
	Particuliere verhuurders	Vastgoed makelaars	
<b>Steekproef in testronde 1</b>	22	33	55
<b>Steekproef in testronde 2</b>	21	35	56
<b>Steekproef in testronde 3</b>	17	35	52
<b>Steekproef in testronde 4</b>	18	31	49
<b>Steekproef in testronde 5</b>	15	25	40
<b>Steekproef in testronde 6</b>	19	28	47
<b>Totaal</b>	112	187	299

---

Doordat er per testronde maar één huuradvertentie werd getest per makelaar terwijl ze vaak meerdere huurwoningen aanboden, zijn de huurwoningen van makelaars ondervertegenwoordigd in de uiteindelijke dataset. Tijdens de dataverzameling werden 82% van de huurpanden op Immoweb in Kortrijk aangeboden door vastgoedmakelaars en 18% door particuliere verhuurders. In onze dataset was de verhouding echter respectievelijk 63% en 37%. Om betrouwbare uitspraken over de etnische discriminatie op de Kortrijkse huurwoningmarkt te kunnen doen, dienen we daarom de resultaten te wegen waarbij de praktijktesten bij vastgoedmakelaars een groter gewicht krijgen in het eindtotaal (meer bepaald een factor van 1,306842) en de resultaten van particuliere verhuurders een kleiner gewicht (een factor van 0,487683). In de resultaten tonen we steeds de ongewogen en gewogen percentages.

In de tweede fase werden deze huuradvertenties door middel van correspondentietesten getest. In lijn met de zes steekproeven werden de testen gespreid over zes testrondes. We reageerden telkens op de geselecteerde huuradvertenties op Immoweb met twee kandidaat-huurders. Beide kandidaten toonden steeds via het standaardbericht van Immoweb hun interesse in de woning en vroegen om de woning te kunnen bezichtigen. Het standaardbericht van Immoweb was: *“Ik heb uw pand gevonden op Immoweb en ik zou graag een bezichtiging willen plannen. Bedankt.”* De twee kandidaten waren wel verschillend met betrekking tot hun etnische afkomst. De testpersoon had een Marokkaans klinkende mannen naam (bv. Badr Abesdriss), terwijl de controlepersoon een Belgisch klinkende mannen naam had (bv. Baptiste Dufour). De naam van de kandidaten werd steeds duidelijk gemaakt in hun profiel op Immoweb, in de gekoppelde emailadressen en door het standaardbericht van Immoweb te ondertekenen met hun naam (bv. Groeten, Badr Abesdriss). Uit voorgaand onderzoek blijkt dat de naam van de kandidaat een goede manier is om de etnische afkomst te signaleren.<sup>7</sup>

In de derde fase van de dataverzameling werden alle reacties per mail van makelaars en verhuurders gedurende 10 dagen bijgehouden. Makelaars en verhuurders krijgen reacties van geïnteresseerden op Immoweb automatisch in hun mailbox en kunnen hierdoor gemakkelijk per mail reageren. Nadien gingen we na in welke mate de testpersoon van Marokkaanse origine systematisch nadeliger werd behandeld dan de controlepersoon van Belgische origine. We spreken in deze studie van discriminatie wanneer de controlepersoon door de makelaar of verhuurder wordt uitgenodigd om de huurwoning te bezichtigen, terwijl de testpersoon niet wordt uitgenodigd om de huurwoning te bezichtigen of gewoonweg geen antwoord krijgt.

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

---

<sup>7</sup> Carpusor, A., Loges, W. (2006). Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology*, 36, 934-952.

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

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

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

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

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

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

3. De **nettodiscriminatiegraad** van de testpersoon ten opzichte van de controlepersoon, berekend door de positieve discriminatie (c) van de negatieve discriminatie (b) af te trekken en te delen door het aantal panden waarvoor minstens één van de kandidaten uitgenodigd werd voor bezichtiging (a+b+c). De redenering hierachter is dat een toevallige ongelijke behandeling steeds mogelijk is (bv. een makelaar vergeet een e-mail te beantwoorden), maar dat dit evenveel zou moeten voorkomen bij de test- als bij de controlepersoon. De grootte van dit 'toevallige' (random)-gedeelte wordt geschat met de positieve discriminatie (de situatie waarbij de controlepersoon wordt benadeeld). Vervolgens wordt deze 'toevallige' positieve discriminatie van de negatieve discriminatie afgetrokken. Op die manier krijgt men een netto graad van systematische discriminatie. De nettodiscriminatiegraad drukt het percentage uit waarin de testpersoon systematisch wordt benadeeld door makelaars of verhuurders ten opzichte van de controlepersoon. In lijn met voorgaand internationaal onderzoek wordt met de situatie waarbij beide kandidaten geen antwoord kregen (d) geen rekening gehouden. De nettodiscriminatiegraad wordt als volgt berekend:

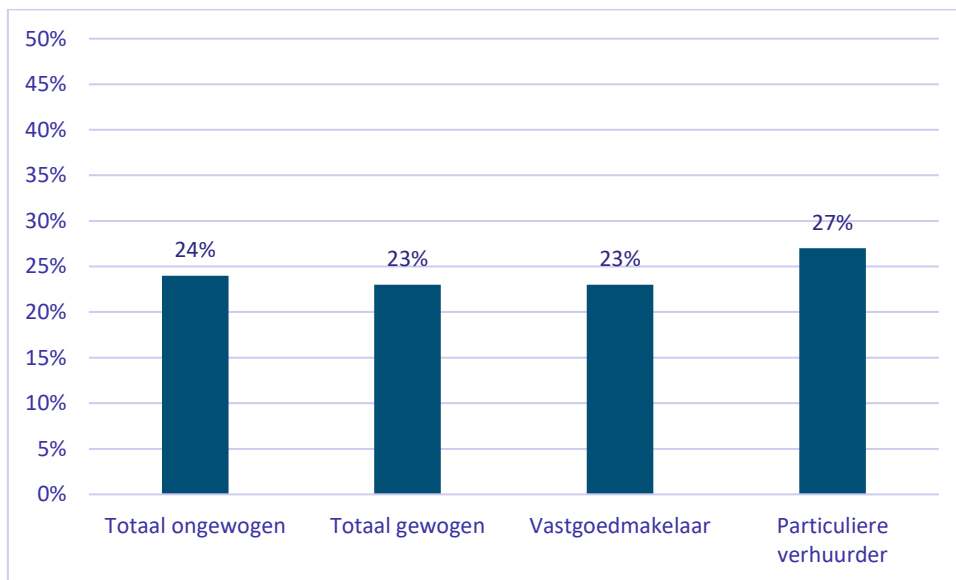
$$\text{Netto - discriminatiegraad} = \frac{b - c}{a + b + c}$$

Bij de nettodiscriminatiegraad gaan we ook na of deze significant afwijkt van nul. Dit doen we aan de hand van de McNemar toetsstatistiek. Deze significantietesten resulteren in een p-waarde die de kans uitdrukt dat de nettodiscriminatiegraad die we hebben berekend 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 nettodiscriminatiegraad in onze steekproef te wijten is aan een toevallige overselectie van discriminerende makelaars? De p-waarde drukt op die manier uit hoeveel geloof we kunnen hechten aan de nettodiscriminatiegraad die we bekomen. Hoe dichter de p-waarde bij 0 ligt, hoe kleiner de kans dat de nettodiscriminatiegraad toevallig afwijkt van nul en 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. Omdat we hier met een kleine steekproef bij particuliere verhuurders werken, geven we ook de resultaten met een p-waarde lager dan 0,10, maar deze moeten voorzichtiger worden geïnterpreteerd. Resultaten die niet significant zijn, worden ook zo weergegeven. Dit betekent dat de p-waarde dan groter dan 0,10 is. We testen steeds tweezijdig.

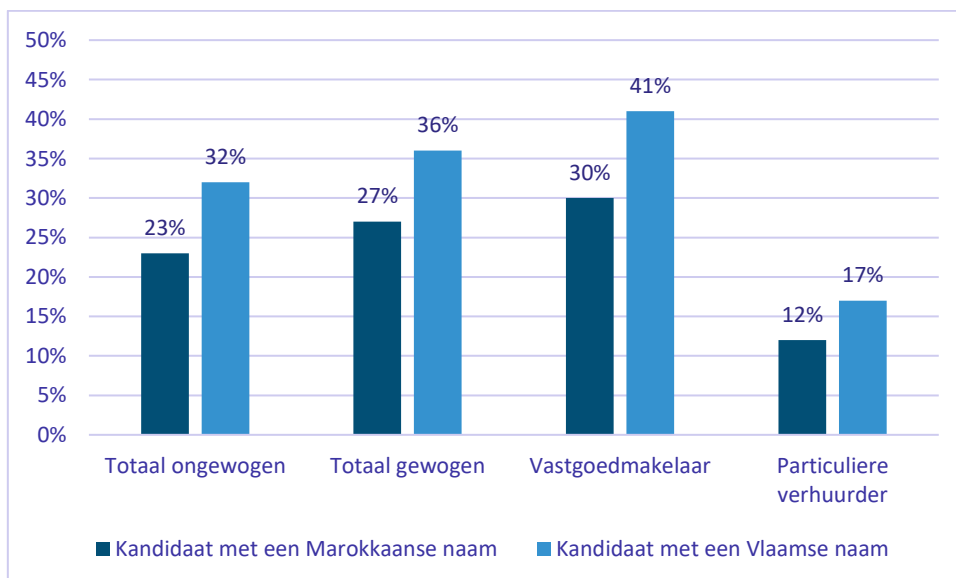
### 3. Resultaten

Uit de 299 correspondentietesten blijkt dat etnische minderheden systematisch worden gediscrimineerd op de huurwoningmarkt van Kortrijk. Kandidaat-huurders met een Marokkaanse naam worden significant minder uitgenodigd voor een plaatsbezoek dan kandidaat-huurders met een Vlaamse naam. De totale gewogen nettodiscriminatiegraad bedraagt 23% ( $p < 0,001$ ) (zie figuur 1). De nettodiscriminatiegraad van vastgoedmakelaars is 23% ( $p < 0,01$ ) en deze van particuliere verhuurders 27% ( $p < 0,10$ ). De totale gewogen uitnodigingskans van kandidaten met een Marokkaanse naam (27%) is significant ( $p < 0,05$ ) lager dan deze van kandidaten met een Vlaamse naam (36%) (zie figuur 2). De uitnodigingskansen van beide kandidaten zijn significant ( $p < 0,001$ ) hoger bij makelaars dan bij particuliere verhuurders. In onze data vinden we niet dat particuliere verhuurder in Kortrijk significant meer discrimineren op basis van etnische afkomst dan makelaars.

**Figuur 1. Etnische discriminatie op de huurwoningmarkt in Kortrijk: nettodiscriminatiegraden**



**Figuur 2. Etnische discriminatie op de huurwoningmarkt van Kortrijk: uitnodigingskansen**





---

## 4. Conclusie en beleidsaanbevelingen

Het doel van deze studie was om na te gaan in welke mate particuliere verhuurders en vastgoedmakelaars in Kortrijk discrimineren op basis van etnische afkomst. We voerden hiervoor 299 academische praktijktesten uit op de huurwoningmarkt. Uit de resultaten blijkt dat kandidaat-huurders met een Marokkaanse naam significant minder worden uitgenodigd voor een plaatsbezoek dan kandidaat-huurders met een Vlaamse naam. We vonden hierbij geen significante verschillen tussen makelaars en particuliere verhuurders.

De nettodiscriminatiegraad bij makelaars bedroeg 23%. Dit niveau is vergelijkbaar met dat van makelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2019 (20%)<sup>8</sup>, is wat lager dan dat van makelaars in Antwerpen in 2018 (30%)<sup>9</sup> en is hoger dan dat van makelaars in Gent in 2019 (14%)<sup>10</sup> en Mechelen in 2019 (13%).<sup>11</sup> Gezien de dominantie van de vastgoedmakelaars op de lokale huurwoningmarkt van Kortrijk met een marktaandeel van 82% op Immoweb is het primordiaal om in het beleid in eerste instantie op deze professionele spelers te focussen. Het gaat in Kortrijk om een vrij beperkte groep van een veertigtal makelaars.<sup>12</sup> Hierdoor is het mogelijk om maatwerk in het antidiscriminatiebeleid aan te bieden. Naar analogie met de Gentse aanpak tegen discriminatie, pleit ik voor een combinatie van training, dialoog en academische, sensibiliserende en juridische praktijktesten onder wetenschappelijke begeleiding.<sup>13</sup> Uit een recente evaluatie blijkt dat deze benadering effectief is om de etnische discriminatie door vastgoedmakelaars ten dele te doen verminderen.

Wat de particuliere verhuurders betreft, stellen we vast dat de nettodiscriminatiegraad bij hen in Kortrijk 27% bedraagt. Door de kleinere steekproefgrootte moeten we dit percentage echter met meer voorzichtigheid interpreteren. Het gaat meer om een algemene indicatie dan om een precieze schatting. We bevelen dan ook aan om deze academische nulmeting bij particuliere verhuurders uit te breiden om een meer betrouwbaar percentage te bekomen. Een dergelijke meting zal tijd vergen omdat het aantal advertenties aangeboden door particuliere verhuurders in Kortrijk erg beperkt is. Ondanks de lagere betrouwbaarheid van dit exacte percentage, vonden we wel dat particuliere verhuurders significant discrimineerden tegen etnische minderheden. De grootorde van het percentage is wel een pak lager in vergelijking met het discriminatieniveau in Antwerpen in 2018 (50%)<sup>14</sup> en Mechelen in 2019 (45%).<sup>15</sup> Om de etnische discriminatie door particuliere verhuurders tegen te gaan, bepleiten we om naast trainingssessies ook sensibiliserende en juridische praktijktesten uit te voeren bij deze groep van aanbieders. Sensibiliserende testen zijn nodig voor bewustmaking. De mogelijkheid van juridische testen is nodig als stok achter de deur.

---

<sup>8</sup> Verhaeghe, P.P., Dumon, M. (2019). *Discrimibrux 2019. Discriminatie door vastgoedmakelaars in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest in 2019*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

<sup>9</sup> Verhaeghe, P.P., Praktijktesten Nu (2018). *Etnische discriminatie op de private huurwoningmarkt in Antwerpen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

<sup>10</sup> Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald?* Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

<sup>11</sup> Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

<sup>12</sup> Dit gaat om zowel lokale spelers als vastgoedmakelaars uit West- en Oost-Vlaanderen die in Kortrijk actief zijn.

<sup>13</sup> Voor meer info over de Gentse aanpak, zie: Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald?* Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

<sup>14</sup> Verhaeghe, P.P., Praktijktesten Nu (2018). *Etnische discriminatie op de private huurwoningmarkt in Antwerpen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

<sup>15</sup> Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

---

Deze studie kent een aantal belangrijke limitaties. Ten eerste hebben we door tijds- en budgettaire beperkingen enkel etnische discriminatie kunnen meten op de huurwoningmarkt in Kortrijk. In lijn met vergelijkbare studies in andere steden in Vlaanderen vermoeden we echter dat er ook wordt gediscrimineerd op basis van handicap, inkomensbron en gezinssamenstelling. Een aanvullende academische nulmeting naar deze andere discriminatiegronden is daarom aan te bevelen, maar in de praktijk minder evident door de relatief kleine huurwoningmarkt in Kortrijk. Er wordt hier bijgevolg best samengewerkt met andere steden en gemeenten in (West-)Vlaanderen.

Ten tweede konden we geen onderscheid maken tussen bewuste en onbewuste discriminatie bij makelaars en verhuurders. Onbewuste discriminatie is het proces waarbij men quasi-automatisch mensen gaat indelen in een in- en outgroup, waarbij de leden van de outgroup (hier etnische minderheden) worden geassocieerd met negatieve kenmerken. Vervolgens gaat men ook onbewust naar deze negatieve categorisaties handelen en de leden van de outgroup nadelig behandelen. Toegepast op de woningmarkt betekent dit dat sommige makelaars en verhuurders misschien niet de intentie hebben om te discrimineren, maar dat in de praktijk toch doen. Om deze onbewuste vormen van discriminatie tegen te gaan, bevelen we aan dat er hierrond wordt gewerkt in de opleidingen en nascholingen van makelaars (bv. aan de HoWest en VIVES in Kortrijk of in de online trainingstool van het BIV) en trainingsworkshops voor particuliere verhuurders.

Ten slotte hebben we het effect van de Kortrijkse Huurgarantie op het voorkomen van discriminatie niet kunnen analyseren. Dit fonds komt snel bij betalingsproblemen tussen voor de betaling van maximaal zes maanden huur aan verhuurders en makelaars. Het kan hierbij inspelen op één van de mogelijke onderliggende mechanismes van discriminatie, met name dat verhuurders en makelaars niet wensen te verhuren aan etnische minderheden uit schrik voor wanbetaling of andere problemen. Dit mechanisme staat in de wetenschappelijke literatuur bekend als 'statistische discriminatie' en stelt dat men bij gebrek aan goede informatie over kandidaat-huurders selecteert (en dus discrimineert) op basis van (vaak foutieve) groepsgemiddelden. Men doet dus aan (vaak foutieve) risicovermijding bij het selecteren van huurders. Het Kortrijkse Huurgarantiefonds kan op deze risicovermijding inspelen door net meer garantie te bieden aan verhuurders en makelaars.

---

## Dankwoord

We willen de jobstudenten bedanken voor hun hulp bij het uitvoeren van de correspondentietesten. Dit onderzoek kwam tot stand in het kader van het SBO-FWO project EdisTools (nr. S004119N).

## Referenties

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

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

OCMW Kortrijk (2018). *Raadsnota van de openbare zitting van mei 2018. Punt opstart van de Kortrijkse Huurgarantie.*

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

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

Verhaeghe, P.P., Dumon, M. (2019). *Discrimibrux 2019. Discriminatie door vastgoedmakelaars in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest in 2019.* Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

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

Verhaeghe, P.P., Praktijktesten Nu (2018). *Etnische discriminatie op de private huurwoningmarkt in Antwerpen.* Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

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

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