

Hoe etnische discriminatie verschilt tussen buurten en makelaarskantoren.

Abel Ghekiere & Pieter-Paul Verhaeghe
Published in Journal of Housing Economics

Onderzoek toont aan dat etnische discriminatie op de woningmarkt, en meer bepaald op de particuliere huurmarkt, een hardnekkig probleem blijft. Verschillende studies op Belgische bodem tonen aan dat een kandidaat met een migratieachtergrond significant minder kans heeft op een uitnodiging voor een plaatsbezoek dan zijn/haar quasi identieke Belgische tegenkandidaat (voor een overzicht, zie: <https://pieterpaulver.wordpress.com>).

Hoewel dit probleem al talloze keren werd onderzocht, door academici, stadsbesturen en overheden wordt er systematisch te weinig aandacht besteed aan de context waarin deze gedragingen zich voordoen. In deze nieuwe studie gaan we na of de types van discriminerend gedrag variëren en/of gemodereerd worden door drie types van contextuele factoren: (1) woningindicatoren, zoals type woning en prijscategorie; (2) buurtindicatoren, zoals sociaaleconomische en etnische samenstelling van de buurt; en - voor zover ons bekend voor het eerst in onderzoek - (3) makelaarsindicatoren, zoals de grootte van het makelaarskantoor (hoeveel makelaars zijn er actief binnen een kantoor).

Om dit uit te voeren maakten we gebruik van gegevens van 2.014 gematchte correspondentietesten bij 493 vastgoedkantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in België. Bij correspondentietesten worden twee quasi identieke kandidaten aangemaakt die appliceren voor een concrete huurwoning via een advertentie op immoweb. Beide kandidaten vragen of er een afspraak gemaakt kan worden om de woning te bezichtigen. Het enige verschil tussen de kandidaten is hun naam, de testpersoon heeft een Noord-Afrikaans klinkende naam, de controlepersoon een Belgisch klinkende naam. Nadien wordt nagegaan in welke mate de verhuurder of makelaar beide kandidaten al dan niet gelijk behandelt. Een situatie waarbij bijvoorbeeld een kandidaat-huurder van Belgische origine uitgenodigd wordt om de woning te bezoeken en de kandidaat-huurder van niet-Belgische origine niet (bv. hij/zij krijgt te horen dat de woning reeds verhuurd is of hij/zij krijgt helemaal geen antwoord), wordt als discriminatie beschouwd.

Onze bevindingen suggereren dat kandidaten van Noord-Afrikaanse origine systematisch gediscrimineerd worden bij het zoeken naar een huurwoning. Er schuilt echter meer onder deze resultaten. Eerst en vooral is er enorm veel fluctuatie in discriminatiecijfers tussen verschillende buurten en makelaarskantoren in Brussel. De resultaten tonen aan dat er minder discriminatie is in armere en etnisch meer diverse buurten. De kandidaat van Noord-Afrikaanse origine zal in deze buurten meer kans hebben op een uitnodiging, wat segregatie in de hand werkt op lange termijn. Ook vinden we minder discriminatie in grote immobiliënkantoren. Hoe meer makelaars er actief zijn binnen een bureau, hoe minder discriminatie er gevonden werd. Dit wordt verklaard door de potentieel hogere vorm van formalisatie in de werking.

Deze resultaten tonen aan dat contextuele factoren wel degelijk een impact hebben op discriminatoir gedrag. De buurt waarin de woonst gelegen is, het kantoor van waaruit de makelaar werkt, de specifieke woning dat verhuurd wordt, al deze zaken hebben een invloed op het selectieproces bij de verhuur van een woning. Dit resulteert echter ook in segregatie in de stad. Concrete actie om discriminatie te verminderen zal op lange termijn ook effect hebben op segregatie en ongelijkheid binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als metropool.