



Proef ingediend met het oog op het behalen van de graad van  
Master in de Onderzoeksjournalistiek

# **Etnische discriminatie op de Vlaamse huurwoningmarkt**

**Het verband tussen diversiteit en discriminatie in de  
Vlaamse provincies**

**AUKE DEHON EN KJENTA VANGAMPELAERE**

**0564981 - 0563792**

**Academiejaar 2020-2021**

Promotor: Lukas SENGERS

Jury: Wilfried MOSTINCKX

Letteren en Wijsbegeerte



Thesis submitted to obtain the degree of Master in  
Investigation Journalism

# **Ethnic discrimination on the Flemish rental housing market**

**The relation between diversity and discrimination in  
the Flemish provinces**

**AUKE DEHON AND KJENTA VANGAMPELAERE**

**0564981 - 0563792**

**Academic year 2020-2021**

Promoter: Lukas SENGERS

Jury: Wilfried MOSTINCKX

Arts and Philosophy

## ABSTRACT

---

Deze masterproef onderzoeksjournalistiek gaat na in welke mate kandidaat-huurders met een niet-Vlaamse naam en buitenlandse achtergrond gediscrimineerd worden. De hoofdhypothese is dat er meer gediscrimineerd wordt op basis van een buitenlandse achtergrond in de Vlaamse provincies waar er minder diversiteit is. Daarnaast wordt een beeld geschetst van eventuele discriminatie(re denen), het beleid errond en de mogelijke oplossingen. Deelhypothesen werden opgesteld aan de hand van de chronologie van het huurproces en getoetst aan interviews met huurders, verhuurders, professionele en politieke instanties. Ook werden praktijktesten uitgevoerd in alle Vlaamse gemeenten waar een woning te huur stond. Er kan geconcludeerd worden dat kandidaten met een niet-Vlaamse naam 20 procent minder een antwoord krijgen op de kandidatuur dan iemand met een Vlaamse naam. Bovendien hebben ze ook de helft minder kans om uitgenodigd te worden voor een plaatsbezoek. Dit vooral in Vlaamse provincies met een minder diverse bevolking. De coronacrisis en vooroordelen bij verhuurders spelen daarin een grote rol.

**Kernwoorden:** etnische discriminatie; diversiteit; praktijktesten; Vlaamse huurwoningmarkt

---

The purpose of this thesis in the field of investigative journalism is to research to what extent tenants with a non-Flemish sounding name and a foreign background are discriminated against. Expected is that there will be more discrimination in Flemish provinces with less diversity in the selection process of prospective tenants. Furthermore, the potential reasons of discrimination, the policy to fight discrimination and the possible solutions will be discussed. The research is constructed based on the chronology of the rental process and verified with interviews with tenants, landlords, political and official institutions. Correspondence tests were performed in all Flemish municipalities with available rental houses. Based on this research it can be concluded that tenants with a non-Flemish name receive 20 percent less responses on their candidacy than someone with a Flemish name. Also, the invitation rates for candidates with a non-Flemish sounding name are half the invitation probability for the Flemish candidate. The difference is the biggest in Flemish provinces with less ethnic diversity. The COVID-19 pandemic and prejudices against foreign tenants have a significant impact on the process.

**Key words:** ethnic discrimination; diversity; correspondence tests; Flemish rental housing market

## PERSBERICHT

---

### **Praktijktesten op Vlaamse huurmarkt: Aboe krijgt helft minder uitnodigingen dan Maarten**

**“Achteraf is het gemakkelijk om te zeggen ‘U bent niet gekozen’”**

*Discriminatie op basis van een niet-Vlaamse naam op de huurwoningmarkt is niet alleen in grote steden, maar in heel Vlaanderen. Dat blijkt uit een onderzoek van twee masterstudenten journalistiek aan de Vrije Universiteit Brussel. Een huurder met de naam Aboe krijgt bijna 20 procent minder antwoord op zijn mail dan Maarten. Ook krijgt Maarten dubbel zoveel uitnodigingen om de woning te bezoeken als Aboe.*

3350 praktijktesten in alle Vlaamse gemeenten waar een woning te huur stond, tonen aan dat iemand met de naam Aboe minder wordt uitgenodigd voor een bezoek aan de woning dan iemand als Maarten. Het is zelfs zo dat Aboe, diegene met een niet-Vlaams-klinkende naam slechts bij een op de acht woningen een uitnodiging krijgt. Dat is de helft minder dan iemand met een Vlaamse naam. Over het algemeen scoren West- en Oost-Vlaanderen het slechtst. Dat zijn ook de twee provincies waar de bevolking het minst divers is.

Daarbij beantwoordt minder dan de helft van de verhuurders de mail van Aboe, terwijl de antwoordkans bij iemand met een Vlaamse naam 20 procent hoger ligt. Ahmed Khattab en Amira, een koppel van Egyptische afkomst dat al sinds 2006 in België woont, zochten langer dan een jaar naar een huurwoning, omdat ze geen antwoord kregen of afgewezen werden. “We stuurden een bericht naar een eigenaar met onze eigen namen en kregen geen antwoord. Een dag later stuurden we in naam van Sandra en werden we onmiddellijk uitgenodigd.”

#### **Impact coronacrisis**

Makelaars stappen vaak mee in de eisen van privéverhuurders om niet te verhuren aan mensen met een migratieachtergrond. Een van de onderzoekers ging undercover naar drie makelaars met de vraag om zijn huis niet te verhuren aan allochtonen. “Een particulier kan moeilijker iemand weigeren, terwijl wij subtieler kunnen zeggen dat de kandidaten niet voldoen”, vertelt een makelaar.

“Door corona is het ook gemakkelijker. Wij stellen nu al enkele informatievragen op voorhand, normaal mag dat niet. Achteraf is het ook gemakkelijker om de telefoon te pakken en te zeggen dat ze niet gekozen zijn. Die mensen weten toch niet wie er allemaal mee in de route zit.”

## **Geen oplossing**

Volgens Vlaams minister van Wonen, Matthias Diependaele (N-VA) zijn praktijktesten geen goed instrument om de discriminatie aan te pakken. “Praktijktesten brengen de discriminatie in kaart, maar lossen niets op. Je moet ervoor zorgen dat verhuurder en huurder elkaar ontmoeten. Dan zullen veel van die vooroordelen verdwijnen.”

De oplossing is volgens de minister de CLEE-tool, een platform waarop een kandidaat-huurder enkele basisgegevens invult, zonder de naam of nationaliteit te vermelden. Al is het nog afwachten of dit effectief het discriminatieprobleem zal oplossen.

---

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de auteurs.

VUB, Vakgroep LIST - Master Journalistiek (RTV)

**Kjenta Vangampelaere**

[kjenta\\_vg@hotmail.be](mailto:kjenta_vg@hotmail.be)

**Auke Dehon**

[Auke.dehon@vub.be](mailto:Auke.dehon@vub.be)

# INHOUDSOPGAVE

---

Abstract.....	1
Persbericht.....	2
Authenticiteitsverklaring.....	4
Toestemmingsformulier.....	5
Overzicht tabellen en figuren.....	9
Dankwoord.....	10
Onderzoeksopzet.....	11
Hypothese .....	11
Aanleiding.....	11
Relevantie .....	12
Tijdlijn & bronnenkaart .....	13
Masterfile .....	17
Methodologie .....	17
Ongebalanceerde en toegenomen diversiteit in Vlaanderen .....	19
Verhuurders hebben vooroordelen.....	21
Geweigerd voor hun buitenlandse herkomst.....	30
Privéverhuurders of makelaars?.....	36
Discriminatie in heel Vlaanderen.....	43
Onnuttig beleid.....	44
Link tussen diversiteit en discriminatie .....	46
Impact coronacrisis .....	48
Woningnood door langere zoektocht .....	50
Onbekende hulp .....	55
Geen klacht bij Unia .....	58
Oplossingen.....	64
Conclusie .....	69
Bibliografie .....	70

Eindproduct: artikel .....	74
Reflectie auke dehon.....	80
Procesverslag .....	80
Academische reflectie.....	83
Reflectie kjenta Vangampelaere .....	90
Procesverslag .....	90
Academische reflectie: waarheid of waarachtigheid?.....	93
Bijlagen.....	97
Bijlage 1: transcriptie interview Pieter-Paul Verhaeghe.....	97
Bijlage 2: transcriptie interview Ahmed Khattab.....	103
Bijlage 3: bewijs berichten Ahmed.....	109
Bijlage 4: transcriptie interview Mazen Daouk .....	110
Bijlage 5: transcriptie interview Melissa Cigalini.....	120
Bijlage 6: bewijs e-mail van Melissa Cigalini .....	123
Bijlage 7: transcriptie interview Rafael Bofill-Gasset Amell .....	124
Bijlage 8: transcriptie interview Muhsin Böcük .....	129
Bijlage 9: bewijzen e-mails Muhsin Böcük .....	131
Bijlage 10: transcriptie interview S.L.M.....	136
Bijlage 11: transcriptie interview Immo IVA .....	138
Bijlage 12: transcriptie interview Immo Thuis .....	140
Bijlage 13: transcriptie interview WEVA.....	144
Bijlage 14: transcriptie interview Immo Woningzorg .....	149
Bijlage 15: transcriptie interview G.D. ....	153
Bijlage 16: foto's potentiële huurders.....	159
Bijlage 17: transcriptie interview Metin .....	160
Bijlage 18: transcriptie Makelaar X.....	166
Bijlage 19: transcriptie makelaar Y .....	169
Bijlage 20: transcriptie makelaar Z.....	171
Bijlage 21: transcriptie interview Joy Verstichele .....	173

Bijlage 22: transcriptie interview Tomas Ruys.....	178
Bijlage 23: transcriptie interview Emma Van Dyck .....	183
Bijlage 24: transcriptie interview OCMW Brugge .....	191
Bijlage 25: transcriptie interview Matthias Diependaele (N-VA) .....	201
Bijlage 26: data praktijktesten .....	215
Bijlage 27: antwoorden van verhuurders in praktijktesten .....	216
Bijlage 28: data enquête duur zoektocht huurwoning .....	227
Bijlage 29: communicatieverkeer met Unia.....	228
Bijlage 30: voorbeeld infofiche van een vastgoedmakelaar .....	230
Bijlage 31: logboek .....	232



## OVERZICHT TABELLEN EN FIGUREN

---

Tabel 1.	Subtypes in interviews (pag. 13)
Tabel 2	Diversiteit in Vlaanderen per provincie van de afgelopen vijf jaar (pag. 20)
Tabel 3	Type eigenaar van de huurwoning, in kolom %, Vlaanderen, 2005-2018 (pag. 37)
Tabel 4	Vergelijking diversiteitscijfer en discriminatiecijfer op basis van genegeerde mails (pag. 46)
Tabel 5	Vergelijking diversiteitscijfer en discriminatiecijfer op basis van uitnodigingen (pag. 47)
Foto 1	Voorbeeldmail in naam van Aboe Bakr (pag. 31)
Foto 2	Voorbeeldmail in naam van Maarten Roggebuurs (pag. 31)
Grafiek 1.	Discriminatie op uitnodigingen (pag. 34)
Grafiek 2.	Discriminatie op genegeerde mails (pag. 34)
Grafiek 3.	Discriminatie op uitnodigingen per type verhuurder (pag. 38)
Grafiek 4.	Discriminatie op genegeerde mails per type verhuurder (pag. 38)
Grafiek 5.	Duur zoektocht huurwoning met Belgische afkomst (pag. 51)
Grafiek 6.	Duur zoektocht huurwoning met niet-Belgische afkomst (pag. 52)
Grafiek 7.	Naambekendheid Unia (pag. 57)

# DANKWOORD

---

Wat begon als een idee, is uitgegroeid tot een nieuwe uitdaging en een project waar we zelf enorm trots op zijn. Deze masterproef onderzoeksjournalistiek is er gekomen dankzij tal van mensen die met ons meewerkten en ons ondersteunden. Daarom nemen we graag even de pen vast om hen te bedanken.

Allereerst willen we Luuk Sengers en Wilfried Mostinckx bedanken om ons te laten starten aan deze masterthesis. Met hun vertrouwen konden we dit uitbouwen tot een degelijk werk. Ten tweede zou dit onderzoek niet tot stand gekomen zijn zonder alle geïnterviewden. Met hun persoonlijke ervaringen en/of expertise in het vak konden we alle facetten van het discriminatieprobleem belichten.

Daarnaast gaat er veel dank uit naar onze vrienden en familie die ons ondersteunden met raad en daad. Met hun steun en feedback konden we ervoor zorgen dat dit maatschappelijk onderzoek zich vertaalde in een helder en hapbaar artikel en eindwerk.

Tenslotte willen we ook elkaar bedanken. Ook al hadden we elkaar al in het schakeljaar ontmoet, hebben we elkaar nog beter leren kennen. Het was een teamwerk waarbij we gebruik konden maken van elkaars sterktes en elkaar konden opvangen in moeilikere en soms uitzichtloze situaties. We kijken terug op een druk, maar geslaagd jaar waarin we het land doorkruisten om tot de bodem het hele verhaal uit te zoeken.

Auke Dehon & Kjenta Vangampelaere

24 mei 2021

---

## Disclaimer

*Deze masterproef is (ten dele) tot stand gekomen in de periode dat het hoger onderwijs onderhevig was aan een lockdown en beschermende maatregelen ter voorkoming van de verspreiding van het COVID-19 virus. Het proces van opmaak, de verzameling van gegevens, de onderzoeksmethode en/of andere wetenschappelijke werkzaamheden die ermee gepaard gaan, zijn niet altijd op gebruikelijke wijze kunnen verlopen. De lezer dient met deze context rekening te houden bij het lezen van deze masterproef, en eventueel ook indien sommige conclusies zouden worden overgenomen.*

# ONDERZOEKSOPZET

---

## Hypothese

De hypothese die deze masterproef onderzoeksjournalistiek nagaat, is: ‘In de Vlaamse provincies waar er minder diversiteit is, wordt er meer gediscrimineerd op de huurwoningmarkt op basis van een niet-Vlaams-klinkende naam.’ De hypothese kan opgesplitst worden in verschillende onderdelen: 1) in de Vlaamse provincies, 2) waar er minder diversiteit is, 3) meer gediscrimineerd op de huurwoningmarkt, en 4) op basis van een niet-Vlaams-klinkende naam. Het eerste onderdeel maakt duidelijk waar het onderzoek gevoerd is, namelijk in Vlaanderen. Dit onderzoek gaat verder dan eerdere onderzoeken die zich focusten op de grotere steden om daarna een veralgemening te maken voor het hele Vlaamse Gewest. In dit onderzoek willen we ook de plattelandsgemeenten testen op vlak van discriminatie, om een juistere veralgemening te kunnen maken. De hypothese bevat ook de term ‘diversiteit’, iets waar in eerdere onderzoeken over discriminatie op de huurwoningmarkt geen rekening mee gehouden werd. Het leek ons interessant om dat voor dit onderzoek wel in kaart te brengen. Verder kozen we ervoor om een onderzoek te doen naar etnische discriminatie, omdat het efficiënter is om praktijktesten via e-mail uit te voeren op basis van naam, in plaats van bijvoorbeeld op basis van gezinssituatie of geaardheid.

## Aanleiding

De strijd tegen discriminatie op de Vlaamse huurwoningmarkt is al langer dan vandaag een maatschappelijk probleem. Vanuit verschillende overheden en in verschillende legislaturen kwamen richtlijnen en beleidsveranderingen. Een eerste voorbeeld hiervan is dat private verhuurders sinds 2007 verplicht zijn om de gevraagde huurprijs en eventuele gemeenschappelijke kosten voor de huurder zichtbaar te maken op verhuurbordjes en advertenties, de zogenaamde afficheringsplicht. Daarmee wil de overheid vermijden dat verhuurders de gevraagde huurprijs wijzigen afhankelijk van het profiel van de kandidaat-huurder. In overleg met de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten spoorde de overheid overigens de lokale besturen aan om in hun GAS-reglement een sanctie op te nemen voor verhuurders die de afficheringsplicht niet naleven en zo ook over te gaan tot controles op het terrein. Het ontwerpbesluit over het lokaal woonbeleid kende een subsidie toe aan samenwerkingsprojecten tussen gemeenten die ervoor opteren de afficheringsplicht op te volgen en inbreuken te beboeten in alle deelnemende gemeenten van hun werkingsgebied of in een deel ervan. De afficheringsplicht van huurprijzen en huurlasten moest volgens de overheid op dat moment niet inhoudelijk gewijzigd worden, maar kon als onderdeel van de sensibiliseringscampagne nog eens in beeld worden gebracht. (Agentschap Wonen Vlaanderen, 2018)

Een tweede voorbeeld is dat vanaf 1 januari 2020 de verplichting voor de stads- en gemeentebesturen ook geldt om burgers te informeren, meldingen over discriminatie te ontvangen via het woonloket en eventueel in te zetten op handhaving van de afficheringsplicht (Agentschap Wonen Vlaanderen, 2020).

Sindsdien kwam het beleid van veel gemeenten al in opspraak in verscheidene media. Dit ging vooral over verdere gevallen van discriminatie en de onenigheid binnen het regelen van praktijktesten, waarover meer uitgelegd wordt in de tweede deelhypothese. Vorige studies van Pieter-Paul Verhaeghe (2020) tonen aan dat discriminatie op de Vlaamse huurwoningmarkt niet enkel te vinden is bij particuliere verhuurders, maar dat er ook gediscrimineerd wordt door makelaars. Deze studies werden uitgevoerd in de Vlaamse hoofd- en centrumsteden.

De vele beleidsveranderingen en verplichtingen vanuit de overheid, alsook de voorgaande studies in verband met de discriminatie op de huurwoningmarkt vormen een interessant studiegebied om na te gaan hoe de situatie na de inspanningen van de overheid nu is. Ook het gebrek aan studiemateriaal uit de landelijke Vlaamse gemeenten is een frappant verschijnsel.

## Relevantie

Enerzijds is er de actuele relevantie. Dit jaar is er al veel onderzoek gedaan met behulp van praktijktesten. In veel steden willen ze echter zelf geen praktijktesten uitvoeren. Zo gaat het stadsbestuur van Brugge wel akkoord met de praktijktesten, maar wil die niet op zelfstandige basis uitvoeren. Het bestuur wacht nog op een algemeen voorstel van de Vlaamse regering (Huysentruyt, B., 2020). Toch zijn er wel al enkele grootsteden overgegaan tot het uitvoeren van praktijktesten, zoals Gent, Kortrijk, Mechelen en Antwerpen (Bervoet, 2020). De kleinere gemeentes houden zich voorlopig nog afzijdig. Tal van gemeenten en steden geloven niet in de effectiviteit van zulke praktijktesten. Nochtans bewees onderzoek van de Vrije Universiteit Brussel onder begeleiding van Pieter-Paul Verhaeghe en Abel Ghekiere (2020) dat die testen wel degelijk werken. De twee onderzoekers evalueerden vijf jaar lang praktijktesten in Gent om te concluderen dat kandidaat-huurders met een vreemde naam in Gent nu bijna evenveel kans hebben om via e-mail te worden uitgenodigd voor een plaatsbezoek als kandidaten met een klassieke Belgische naam. Toch blijft er binnen de overheid heel wat discussie over de werkbaarheid en effectiviteit van die praktijktesten.

Anderzijds is er de maatschappelijke relevantie van deze masterproef. De Vlaamse samenleving wordt alsmat diverser. Het onderwerp is relevant voor veel gezinnen die huren. Volgens Statistiek Vlaanderen huurt een op de vijf Vlamingen een woning op de private huurmarkt (Statistiek Vlaanderen, 2018). Ook verhuurders die deze wetgeving moeten opvolgen zijn een doelpubliek van dit onderzoek. Velen worden onmiddellijk bestempeld als racist als ze niet kiezen voor een kandidaat-huurder met een niet-Vlaams-klinkende naam. Bovendien zijn mensen met een vreemde origine een van de doelgroepen van discriminatie (Verhaeghe, 2017). Zeker 9,3 procent van de inwoners in het Vlaamse gewest is vreemdeling volgens de *Lokale integratie- en inburgeringsmonitor* van 2020. Dat wil zeggen dat zij de Belgische nationaliteit niet hebben (Statistiek Vlaanderen, 2020). De cijfers van Statbel (2021) tonen dat 23,47 procent van de inwoners in Vlaanderen in 2020 een buitenlandse herkomst had. Na de dood van George Floyd in de Verenigde Staten, die gedood werd door een politieagent omwille van zijn

afkomst, kwam de *Black Lives Matter*-beweging ook onze kant op. Er wordt steeds meer aandacht besteed aan racisme, bijvoorbeeld op Twitter waardoor discriminatie op de huurwoningmarkt op basis van buitenlandse herkomst een veelbesproken thema kan zijn (Thelwall & Thelwall, 2021).

Binnen de media kan het onderwerp zeker ook aanspreken. Uit een onderzoek van Ilse Devroe uit 2007 blijkt dat het aantal artikels over etnische minderheden schommelt tussen 13 en 21 procent. Een vergelijking van de lengte van het artikel toont aan dat vooral de kranten Het Laatste Nieuws, de Gazet van Antwerpen en het Belang van Limburg de langste artikels publiceren over etnische minderheden. Verder is dit onderwerp geschikt voor non-profit-berichtgeving zoals MO\* Magazine. Dit medium brengt journalistieke stukken over diversiteit, ongelijkheid en het georganiseerde middenveld als cruciale actor. Een ander medium waarvoor dit onderwerp interessant kan zijn, zijn de omroepen. Het onderwerp kan geschikt zijn als nieuwsfeit voor VTM Nieuws en VRT, maar ook als uitgebreide reportage voor bijvoorbeeld Telefacts of Pano. Ook de regionale zenders uit de verschillende provincies kunnen een op maat gemaakte reportage brengen, aangezien ons onderzoek de resultaten per provincie analyseert.

Persoonlijk vinden we het belangrijk om eventuele discriminatie in onze samenleving aan te kaarten. Anderzijds willen we transparantie creëren over het mogelijks ineffectief beleid dat gevoerd wordt op de huurwoningmarkt in Vlaanderen. Daarnaast is het onze plicht om als toekomstig journalist woord- en wederwoord te bieden aan beide partijen uit het verhaal; de wetmakers en diegene die er de gevolgen van dragen, namelijk de huurders en de verhuurders, aan het woord te laten.

## Tijdslijn & bronnenkaart

Aan de hand van een aantal voorspellingen over mogelijke oorzaken van discriminatie op de Vlaamse huurwoningmarkt en de gevolgen ervan werd onderstaande tijdslijn opgesteld. De tijdslijn omvat verschillende deelhypotheses die duiden op de oorzaken van discriminatie op de huurwoningmarkt, de hoofdhypothese van deze masterproef onderzoeksjournalistiek en gevolgdeelhypotheses. Elke hypothese wordt ook aangevuld met een omschrijvende lijst van bronnen waarvan verwacht wordt dat deze geraadpleegd zullen worden om de deelhypotheses en hoofdhypothese al dan niet te bevestigen.

Het professionele veld	Het politieke veld	Het persoonlijke veld
<ul style="list-style-type: none"> <li>- OCMW Brugge</li> <li>- Pieter-Paul Verhaeghe</li> <li>- Huurdersbond Oost-Vlaanderen</li> <li>- Vlaams Huurdersplatform</li> <li>- Immobiliënkantoren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Huurders</li> <li>- Particuliere verhuurders</li> <li>- Vastgoedmakelaars</li> </ul>

*Tabel 1: subtypes in interviews*

Tijdslijn	Openbare documenten	Observaties	Interviews	Vertrouwelijke documenten
<b>Deelhypothese 1:</b> Vlaanderen is de laatste vijf jaar diverser geworden en die diversiteit is ongebalanceerd over de vijf Vlaamse provincies.	Rapport Statbel & Vlaamse integratie- en inburgeringsmonitor 2020 van Statistiek Vlaanderen			
<b>Deelhypothese 2:</b> Verhuurders hebben vooroordelen wat betreft kandidaat-huurders met een buitenlandse naam en/of achtergrond	Huurbarometer Dewaele	Undercover bij makelaars	Privéverhuurders, makelaars, OCMW Brugge	
<b>Deelhypothese 3:</b> Potentiële huurders worden geweigerd door de verhuurder of makelaar op basis van een niet-Vlaams-klinkende naam waaruit ze een buitenlandse achtergrond afleiden.	Jaarrapporten en verslagen van Unia, rapporten van Pieter-Paul Verhaeghe en website PraktijktestenNu.be	Eigen praktijktesten	Huurders	E-mails van Muhsin Böcük, e-mails van verhuurders en makelaars, berichten van Ahmed en e-mails van Melissa
<b>Deelhypothese 4:</b> Privéverhuurders discrimineren meer op basis van afkomst dan makelaars.	Studie Heylen over aantal huurwoningen	Eigen praktijktesten & undercover bij makelaars	OCMW Brugge, makelaars, huurders	
<b>Deelhypothese 5:</b> Niet enkel in de grote steden, maar in heel Vlaanderen discrimineren	Rapporten Pieter-Paul Verhaeghe	Eigen praktijktesten	Huurders	

verhuurders op basis van naam en een buitenlandse achtergrond.				
<b>Deelhypothese 6:</b> Het actieplan anti-discriminatie op de woonmarkt in 2018 heeft geen nut gehad.	Actieplan anti-discriminatie & anti-discriminatiewet		Matthias Diependaele (N-VA), Vlaams minister van Wonen	
<b>Hoofdhypothese:</b> In de Vlaamse provincies waar er minder diversiteit is, wordt er meer gediscrimineerd op de huurwoningmarkt op basis van een niet-Vlaams-klinkende naam.	Rapport Statbel	Eigen praktijktesten	Huurders	
<b>Deelhypothese 7:</b> De coronacrisis heeft een negatieve impact op de huurwoningmarkt	Rapporten van Pieter-Paul Verhaeghe & Huurbarometer Dewaele	Undercover bij makelaars	Huurders, makelaars en Stad Hasselt	
<b>Deelhypothese 8:</b> Mensen met een niet-Vlaams-klinkende naam moeten langer zoeken naar een huurwoning, waardoor er een woningnood ontstaat voor deze bevolkingsgroep.		Enquête over gemiddelde zoektermijn om te huren & eigen praktijktesten	Huurders, OCMW Brugge, Vlaams Huurdersplatform, Huurdersbond Oost-Vlaanderen en Matthias Diependaele	
<b>Deelhypothese 9:</b> Unia is onbekend bij de meeste huurders in Vlaanderen	Rapport Unia & website Unia	Enquête naambekendheid Unia & veldwerk: rondvraag mensen over naambekendheid Unia	Huurders	

<p><b>Deelhypothese 10:</b> Toekomstige huurders dienen vaak geen klacht in bij Unia of een andere instantie.</p>	<p>Jaarrapporten en verslagen van Unia</p>		<p>Huurders, Huurdersbond Oost-Vlaanderen, Vlaams Huurdersplatform, OCMW Brugge, Cel Gelijke Kansen Hasselt en Pieter-Paul Verhaeghe</p>	
<p><b>Deelhypothese 11:</b> Praktijktesten lossen de discriminatie niet op in de hele fase van een huurproces, maar slechts deels.</p>	<p>CLEE-website &amp; verslag voorstel Commissievergadering Wonen &amp; Erfgoed</p>		<p>Huurders, verhuurders, Huurdersbond Oost-Vlaanderen, Vlaams Huurdersplatform, OCMW Brugge, Pieter-Paul-Verhaeghe, Matthias Diependaele (N-VA), Vlaams minister van Wonen</p>	



# MASTERFILE

---

## Methodologie

Om de verschillende deelhypothese en de hoofdhypothese na te gaan werd er gewerkt met zowel kwantitatief als kwalitatief onderzoek. Binnen het kwantitatieve luik werden drie onderzoeken uitgevoerd: praktijktesten, een enquête over de duur van de zoektocht naar een huurwoning, en een enquête over de naambekendheid van Unia.

Ten eerste werd met praktijktesten gewerkt om na te gaan of de Vlaamse verhuurder anders zou antwoorden op een niet-Vlaamse naam in vergelijking met een Vlaamse naam. Zo werd een mail verstuurd onder de naam van Aboe Bakr, een niet-Vlaams-klinkende naam, naar 3350 huurwoningen in Vlaanderen, 2410 naar makelaars en 940 naar privéverhuurders. Een dag later werd een mail gestuurd uit naam van Maarten Roggebuurs, een Vlaamse naam.

Ten tweede werd een enquête afgenomen om te weten te komen hoe lang een kandidaat-huurder op zoek is naar een woning. De enquête werd verspreid via sociale media-groepen zoals 'Je bent van...' en 'Durf te vragen...'. In totaal werd de enquête 330 keer ingevuld. Inwoners uit Brussel en zij die nog nooit een woning huurden, werden uit de resultaten gefilterd waardoor er nog 307 respondenten overbleven, verdeeld over verschillende achtergronden en nationaliteiten.

Een laatste kwantitatief onderzoek gebeurde om de naambekendheid van Unia bij de bevolking na te gaan. Er werden honderd mensen in Leuven (66) en Deinze (34) op straat bevroegd uit verschillende leeftijdsklassen, met verschillende sociaal-economische achtergronden en met verschillende migratieachtergronden. Er werd hen eerst gevraagd of ze wisten wat Unia was. Bij een positief antwoord werden ze bij 'Ja' gerekend. Bij een negatief of foutief antwoord, werd de link gelegd met het Gelijkekansencentrum. Indien ze dan verder konden toespitsen op Unia werden ze bij 'Achteraf' gerekend. Indien Unia nog steeds onbekend was bij hen, werden ze bij 'Nee' gerekend.

Binnen het kwalitatieve luik van het onderzoek werd gewerkt met diepte-interviews met vertegenwoordigers uit vijf doelgroepen: huurders met een buitenlandse afkomst die al dan niet discriminatie meemaakten, de verhuurders waaronder particuliere verhuurders en makelaars, experts, de uitvoerende macht en beleidsmakers, alsook instanties waar discriminatie gemeld kan worden.

Er werden zes huurders met een buitenlandse afkomst geïnterviewd. Een eerste geïnterviewde is Mazen Daouk (25). Mazen woon in Leuven en is van Libanese afkomst. Hij en zijn Vlaamse vriendin zoeken nu voor hun eerste huurwoning. Tijdens hun zoektocht zijn ze geen geval van discriminatie tegengekomen. Een tweede geïnterviewde is S.L.M. van wie we enkel de initialen mochten gebruiken. Hij is een huurder van Chinese afkomst en woont in Mechelen na een zoektocht van vijf maanden. In 2018 zocht hij naar een huurwoning, maar vond dat hij in zijn zoektocht gediscrimineerd werd. Ahmed

Khatab (35) is de derde geïnterviewde. Hij is van Egyptische afkomst woont al sinds 2006 in België. Hij is verkoper bij een autodealer in de Kempen. Hij zocht een jaar en een maand lang naar een woning voor hem en zijn vrouw Amira in de buurt van Olen. Muhsin Böcük (20) met Turkse afkomst zocht met zijn vader, moeder, broer en zus lang naar een woning in en rond Gent. Zijn familie woont al drie generaties in België. Zijn ouders werken als zelfstandige in een eigen gerund schoonmaakbedrijf. Na een zoektocht van negen maanden wonen ze nu in Deinze. Rafael Bofill-Gasset Amell is 53 en van Spaanse afkomst. Hij werkt in de transportsector in regio Brugge waar hij nog steeds op zoek is naar een woning. Voorlopig verblijft hij bij een vriend om zijn dochter, die op kot studeert, niet tot last te zijn tijdens zijn zoektocht. De laatste interviewee is Melissa Cigalini (39). Zij zoekt een woning voor haar dochter en zichzelf in regio Brugge. De dag na het interview kreeg ze het nieuws dat ze mochten intrekken in een huurhuis. Aan alle geïnterviewden werd gevraagd naar hun ervaring met discriminatie tijdens hun zoektocht, mogelijke relevante gebeurtenissen en of ze al dan niet klacht indienden. De interviewees werden gekozen op basis van een oproep op Facebook in groepen zoals 'Je bent van...' en 'Woningen te huur in...'. De huurders die aan het onderzoek deelnemen, komen uit vier provincies: West-Vlaanderen, Oost-Vlaanderen, Antwerpen en Vlaams-Brabant. Uit Limburg hebben we niemand kunnen spreken.

In de oproepen kwam er niet enkel reactie van huurders, maar ook van verhuurders. Zij begrepen niet waarom er een oproep werd gedaan om enkel huurders te spreken. De verhuurders die gereageerd hadden, werden persoonlijk gecontacteerd, maar weigerden om hun verhaal te delen. Na het uitvoeren van de eigen praktijktesten werd een lijst bijgehouden van alle verhuurders die een ander antwoord gaven of niet antwoordden op Aboe, maar wel op Maarten. Sommige van deze verhuurders werden telefonisch gecontacteerd en gevraagd waarom dit gebeurde. Ook werd er bij makelaars gepolst naar het mogelijks voorkomen van discriminatie in het eigen kantoor of in andere kantoren. Om te kijken of er sociaal wenselijke antwoorden tussenzaten, werd er ook undercover bij drie makelaars langsgegaan. Onze onderzoeker stelde zich voor als toekomstige verhuurder die inlichtingen kwam vragen. Tijdens het gesprek stelde hij de valselijke voorwaarde dat hij niet aan allochtone huurders wilde verhuren.

Om een zicht te krijgen op praktijktesten, de uitvoering en het huidige klimaat errond, werd een interview gedaan met Pieter-Paul Verhaeghe, socioloog aan de Vrij Universiteit Brussel. Verhaeghe deed zelf al praktijktesten in verschillende centrum- en provinciehoofdsteden. Verder geeft hij raad aan de Vlaamse Overheid inzake discriminatie en –beleid.

Tenslotte werden verschillende organisaties gecontacteerd die in verband staan met huurders en discriminatie. Zo werd een interview gehouden met Nefera Mavambu en Valentine Warlop, medewerkers van OCMW Brugge over de ervaringen die ze hadden met het zoeken naar huurwoningen voor erkende en niet-erkende vluchtelingen, alsook hun ervaringen met verhuurders en makelaars. Verder werd Tomas Ruys, medewerker bij de Huurdersbond van Oost-Vlaanderen geïnterviewd. Hier

werd toegespitst op de ervaringen die hij had met discriminatie, en het beleid daarrond. Ook aan Joy Verstichele, coördinator van het Huurdersplatform, dat instaat voor alle huurdersbonden, werden deze vragen gesteld. Unia, de instantie die instaat voor de aangifte van discriminatiegevallen en de bestrijding ervan, werd meermaals gecontacteerd, maar wenste niet deel te nemen aan het onderzoek. Emma Van Dyck werkt binnen de cel Gelijke Kansen bij de stad Hasselt. In het interview met haar werd gevraagd naar het (stads)beleid dat zij voor ogen heeft om de problematiek rond discriminatie op te lossen. Tenslotte werd Vlaams minister van Wonen, Matthias Diependaele (N-VA) geïnterviewd. Hem werd gevraagd naar het inzetten van praktijktesten of andere mogelijke middelen tegen discriminatie en de huidige evoluties in het beleid om discriminatie te bestrijden.

## **Ongebalanceerde en toegenomen diversiteit in Vlaanderen**

*Deelhypothese 1: Vlaanderen is de laatste vijf jaar diverser geworden en die diversiteit is ongebalanceerd over de vijf Vlaamse provincies.*

Om na te gaan of Vlaanderen de laatste vijf jaar diverser is geworden, kijken we naar het aantal Vlaamse inwoners met een buitenlandse herkomst of met een andere nationaliteit dan de Belgische dat in Vlaanderen verblijft. Recent zijn hier twee bronnen over verschenen: de Lokale Integratie- en Inburgeringsmonitor van Statistiek Vlaanderen<sup>1</sup> en statistieken over de herkomst van Statbel<sup>2</sup>. We kijken echter niet naar de cijfers van Statistiek Vlaanderen, omdat die niet inclusief genoeg zijn. Statistiek Vlaanderen werkte enkel met gegevens uit het rijksregister waardoor deze informatie beperkt en niet compleet is. Wel gebruikten we de nieuwe statistieken van Statbel wiens nieuwe statistieken van 13 januari 2021 iets meer vertellen over de diversiteit naar herkomst in België sinds 2010. Statbel gebruikte in haar onderzoek een nieuw algoritme opgesteld door experts om de herkomst van personen correcter na te gaan. De cijfers in deze tabellen geven de herkomst van de inwoners van België weer in absolute cijfers. Om na te gaan of iemand van buitenlandse herkomst is werden volgende vragen gesteld:

- Heeft de persoon een huidige buitenlandse nationaliteit?
- Komt de eerst geregistreerde nationaliteit van de persoon uit het buitenland?
- Komt de eerst geregistreerde nationaliteit van beide ouders uit het buitenland?
- Komt de eerst geregistreerde nationaliteit van een van de ouders uit het buitenland?

Opvallend bij deze manier van telling is dat er enkel rekening wordt gehouden met kinderen van een eerste generatie van immigranten. Kleinkinderen van immigranten worden volgens deze telling niet

---

<sup>1</sup> Statistiek Vlaanderen. 2020. 'Lokale Inburgerings- en Integratiemonitor'. StatistiekVlaanderen.be. Geraadpleegd op 11 december 2020 (<https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/monitor-lokale-inburgering-en-integratie>).

<sup>2</sup> Statbel. 2021. Nieuwe statistiek over diversiteit naar herkomst in België. Statbel.be. Geraadpleegd op 10 februari 2021 (<https://statbel.fgov.be/nl/themas/bevolking/herkomst>).

meer aanzien als Vlaamse inwoners met een buitenlandse herkomst. Verder is ook niet zeker of vluchtelingen meegerekend werden aangezien zij nog niet geregistreerd zijn.

De gegevens van Statbel werden door ons herinterpreteerd zodat ze voor de laatste vijf jaar procentueel het aantal inwoners met een buitenlandse herkomst per provincie weergeven. Hiermee kan aangetoond worden dat onze eerste deelhypothese klopt: Vlaanderen is in de laatste vijf jaar diverser geworden en die resultaten zijn ongebalanceerd in de verschillende provincies.

2016	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	Antwerpen	Limburg	Totaal Vlaanderen
Aantal buitenlandse herkomst	124.958	236.006	258.680	463.946	232.704	1.316.294
Totaal bevolking	1.181.828	1.486.722	1.121.693	1.824.136	863.425	6.477.804
Verhouding	10,57%	15,87%	23,06%	25,43%	26,95%	20,32%
Verschil tussen meest diverse en minst-diverse = 16,38%						
2017	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	Antwerpen	Limburg	Totaal Vlaanderen
Aantal buitenlandse herkomst	132.938	248.316	272.337	481.847	238.267	1.373.705
Totaal bevolking	1.186.532	1.496.187	1.129.849	1.836.030	867.413	6.516.011
Verhouding	11,20%	16,60%	24,10%	26,24%	27,47%	21,08%
Verschil tussen meest diverse en minst-diverse = 16,27%						
2018	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	Antwerpen	Limburg	Totaal Vlaanderen
Aantal buitenlandse herkomst	141.365	261.198	286.279	500.367	243.914	1.433.123
Totaal bevolking	1.191.059	1.505.053	1.138.489	1.847.486	870.880	6.552.967
Verhouding	11,87%	17,35%	25,15%	27,08%	28,01%	21,87%
Verschil tussen meest diverse en minst-diverse = 16,14%						
2019	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	Antwerpen	Limburg	Totaal Vlaanderen
Aantal buitenlandse herkomst	149.343	275.175	299.969	518.092	249.760	1.492.339
Totaal bevolking	1.195.796	1.515.064	1.146.175	1.857.986	874.048	6.589.069
Verhouding	12,49%	18,16%	26,17%	27,88%	28,58%	22,65%
Verschil tussen meest diverse en minst-diverse = 16,09%						
2020	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	Antwerpen	Limburg	Totaal Vlaanderen
Aantal buitenlandse herkomst	157.648	290.002	315.244	537.271	255.497	1.555.662
Totaal bevolking	1.200.945	1.525.255	1.155.843	1.869.730	877.370	6.629.143
Verhouding	13,13%	19,01%	27,27%	28,74%	29,12%	23,47%
Verschil tussen meest diverse en minst-diverse = 15,99%						

Tabel 2: Diversiteit in Vlaanderen per provincie van de afgelopen vijf jaar.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Statbel. 2021. 'Nieuwe statistiek over diversiteit naar herkomst in België'. Statbel.be. Geraadpleegd op 10 februari 2021 (<https://statbel.fgov.be/nl/themas/bevolking/herkomst>).

Uit bovenstaande cijfers kunnen enkele belangrijke conclusies getrokken worden. Ten eerste is er duidelijk een gestage stijging in diversiteit te zien in alle Vlaamse provincies. Zo is de diversiteit in Vlaanderen met meer dan drie procent gestegen over de laatste vijf jaar. Ten tweede is er een groot verschil in diversiteit te zien tussen de provincies onderling. De centrale en oostelijke provincies Vlaams-Brabant, Antwerpen en Limburg zijn veel diverser dan West- en Oost-Vlaanderen. Ten derde moet wel vastgesteld worden dat het verschil in diversiteit tussen de meest diverse provincie, Limburg, en de minst diverse provincie, West-Vlaanderen, in die vijf jaar langzaam verminderd is, met namelijk 16,38 procent in 2016 tegenover 15,99 procent in 2020. Toch zijn deze cijfers voldoende om te kunnen staven dat er merkbare verschillen zijn als het gaat om diversiteit in de verschillende Vlaamse provincies.

## Verhuurders hebben vooroordelen

*Deelhypothese 2: Verhuurders hebben vooroordelen wat betreft kandidaat-huurders met een buitenlandse naam en/of achtergrond.*

Een oorzaak van discriminatie op basis van afkomst en naam kan te wijten zijn aan vooroordelen die leven bij een verhuurder over kandidaat-huurders met een buitenlandse achtergrond. Uit gesprekken met verhuurders, makelaars en huurders zelf, kunnen zes vooroordelen of beweegredenen gevonden worden om niet te verhuren aan iemand van buitenlandse afkomst.

### Vooroordeel 1: lager inkomen

Het eerste en meest besproken thema is het inkomen. Verhuurders zien hun woning verhuren als een bron van inkomsten. Het is voor hen belangrijk dat een huurder de huur op tijd kan betalen. G.D. verhuurt al meer dan twintig jaar woningen in Gent en omstreken. Ook hij vindt het inkomen van zijn potentiële huurders belangrijk.

**G.D., verhuurder in Oost-Vlaanderen:** “Tussen de huurders zitten een aantal rotte appels. Dat leidt ertoe dat je als verhuurder selectiever wordt. Ik ben vrij sociaal ingesteld, maar voor mij is dat verhuren mijn inkomen. Ik heb al een aantal keer mensen gehad die van een uitkering leven. Ik heb dat intussen al twee à drie keer gehad, maar ik heb daar nu een oplossing voor gevonden. Nu zeg ik dat het OCMW rechtstreeks de huur aan mij betaalt. Dan ben ik gerust.”<sup>4</sup>

In kader van dit onderzoek voerden we ook praktijktesten uit, die in de volgende deelhypothese uitgebreid behandeld worden. Niet alleen immobiliënkantoren vragen een inkomensbewijs, ook particuliere verhuurders durven al eens te vragen naar het inkomen van een kandidaat-huurder.

---

<sup>4</sup> G.D., verhuurder in Oost-Vlaanderen, persoonlijke communicatie: interview afgenomen op 20 februari 2021.

**G.D., verhuurder in Oost-Vlaanderen:** “Ik ga vragen welk inkomen de kandidaat heeft. Men is niet verplicht om dat te zeggen, maar ik ben dan ook niet verplicht om hen te aanvaarden. Ik zeg altijd dat je drie keer meer moeten verdienen dan de huur.”

\*

**Immo Thuis, vastgoedmakelaar in West-Vlaanderen:** “Als je eerst vraagt naar het bewijs van inkomen is dat niet leuk voor die mensen. Aan de telefoon kan je meer uitleg geven. Als jij dan zegt: “Mevrouw, je hebt wel maar 1000 euro inkomen en je moet nog water, gas, elektriciteit, eten, televisie, gsm betalen...”, meestal beseffen ze dan wel dat dat zou lukken voor de eerste drie maanden, maar dat ze daarna in de problemen zitten.”<sup>5</sup>

\*

**Makelaar Y:** “Als het niet duidelijk is welk werk ze doen, is het voor mij onmogelijk om te kijken of ze genoeg verdienen. Bijvoorbeeld bij een zelfstandige: die kan zelf zijn loonfiches schrijven hé.”<sup>6</sup>

Er werd ook een interview afgenomen met twee medewerkers van OCMW Brugge. Zij hebben dagelijks contact met verhuurders en makelaars om een woning te zoeken voor mensen die leven van een uitkering. Ook zij bevestigen de vraag naar het inkomen.

**Valentine Warlop, maatschappelijk werkster bij OCMW Brugge:** “Vanuit mijn ervaring is de eerste vraag die ik krijg, wanneer ik zelf bel voor een cliënt naar een immokantoor: “Wat is zijn inkomen?” Ik heb gisteren nog telefoon gehad van een verhuurder die dat vroeg. Ik zei: “Hij gaat leefloon krijgen”. En hij antwoordde: ‘Nee, hij moet minimum 1300 euro inkomen hebben’.”<sup>7</sup>

**Kjenta:** “Denk je dat zowel immokantoren als particuliere verhuurders zich vaak schuilen achter het excuus van solvabiliteit en inkomen?”

**Nefera Mavambu, maatschappelijk werkster bij OCMW Brugge:** “Dat inkomen speelt inderdaad een hele grote rol, maar ik denk dat het inkomen ook vaak gebruikt wordt als excuus, omdat ze niet willen verhuren aan vreemdelingen. Er wordt vaak gevraagd dat het inkomen gelijk moet zijn aan drie keer de huur. Er is een reden waarom mensen huren, omdat hun inkomen te laag is om iets te kopen. Dus je zit sowieso al met een kwetsbaardere groep.”<sup>8</sup>

---

5 Immo Thuis, vastgoedmakelaar in West-Vlaanderen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 19 februari 2021.

6 Makelaar Y, vastgoedmakelaar in Vlaams-Brabant, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 27 maart 2021.

7 Valentine Warlop, medewerker OCMW Brugge, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 24 maart 2021.

8 Nefera Mavambu, medewerker OCMW Brugge, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 24 maart 2021.

Toch vraagt niet iedereen onmiddellijk naar het inkomen. Metin verhuurt twee woningen in Mechelen en vind een persoonlijke klik belangrijker, dan enkel het loon.

**Metin, verhuurder in Mechelen:** “Ik ga niet meteen die personen vragen naar het inkomen. Ik ga eerst die persoon laten langskomen. En dan voel je wel of er een klik is. Dan pas ga je verder. Maar ik ga niet via mail vragen hoeveel iemand verdient.”

**Kjenta:** “U bent een verhuurder die dat niet doet, maar we zijn heel veel andere verhuurders tegenkomen die dat wel doen. Die echt in de eerste e-mail vragen naar het loon. Vindt u dat terecht?”

**Metin, verhuurder in Mechelen:** “Ja, maar ik kan liegen via mail. Als die vraagt hoeveel ik verdien, kan ik evengoed zeggen dat ik 4000 euro verdien. Heeft die verhuurder het recht om loonfiche te vragen, nee hé. Het is ook niet omdat je 4000 euro per maand verdient dat je een correcte huurder bent.”<sup>9</sup>

Een reden om te vragen naar het inkomen bij iemand met een migratieachtergrond kan komen doordat verhuurders de link leggen tussen een buitenlandse achtergrond en een lager inkomen of het feit dat ze zouden leven van een uitkering. Ook enkele verhuurders die we spraken geven dat te kennen.

**G.D., verhuurder in Oost-Vlaanderen:** “Als verhuurder denk je aan de solvabiliteit van mensen. We weten dat autochtonen hier al vele generaties wonen en de weg vinden om een toekomst te hebben. Voor allochtonen, zeker eerste tot derde generatie is dat veel moeilijker. Men vermoedt dat een allochtoon het financieel moeilijker zal hebben dan een autochtoon.”

**Auke:** “U gaat er nu wel vanuit dat iemand met een buitenlandse afkomst bijna altijd gekoppeld is aan het OCMW?”

**G.D., verhuurder in Oost-Vlaanderen:** “Nee, nee, dikwijls. Dat is mijn gevoel hé, het is niet dat ik dat statistisch kan bevestigen, maar dikwijls.”<sup>10</sup>

\*

**Makelaar Y:** “Heel vaak zijn buitenlandse klanten correcte huurders. We moeten gewoon opletten dat het geen OCMW’ers zijn. Tegenwoordig zijn er zoveel buitenlanders en de Belgen huren niet vaak.”<sup>11</sup>

Toch speelt het inkomen niet altijd een rol. Zo zochten Muhsin Böcük en zijn gezin een huurwoning in en rond Gent. De familie is van Turkse oorsprong, maar woont al twee generaties lang in België. De meeste huizen waarvoor ze kandideerden hadden een huurprijs boven 1000 euro. Het gezin heeft een

---

9 Metin, verhuurder in Antwerpen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 19 februari 2021.

10 G.D., verhuurder in Oost-Vlaanderen, persoonlijke communicatie: interview afgenomen op 20 februari 2021.

11 Makelaar Y, vastgoedmakelaar in Vlaams-Brabant, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 27 maart 2021.

familiebedrijf, waardoor ze solvabel genoeg zijn om die huurprijs te kunnen betalen. Toch werden ze afgewezen (*zie bijlage 9*).

**Muhsin Böcük, huurder van Turkse afkomst:** “We hadden ons gekandideerd voor een huis een beetje verder in de straat. De prijs was 1300 euro toen we gestuurd hadden. Na twee weken niet te antwoorden, hebben ze ons afgewezen. De makelaar zei nochtans dat we de enige kandidaat waren. Nadat we gecheckt hadden, stond het huis nog 60 dagen leeg en was de prijs verlaagd naar 1150 euro. Terwijl wij akkoord waren met die 1300 euro. We begrijpen dus echt niet waarom wij niet aanvaard werden als huurder en ze gaven ook niet echt een reden.”<sup>12</sup>

Volgens de huurbarometer, een onderzoek van immo Dewaele bij 11.003 verhuringen in 2020, is de gemiddelde huurprijs voor een woning in Vlaanderen en Brussel 808 euro per maand. Deze gemiddelde huur gaat dus niet enkel over huurwoningen in Vlaanderen, maar samengeteld met huurprijzen in Brussel.<sup>13</sup> Het budget dat de familie Böcük had voor een huurhuis was dus zeker genoeg. Hetzelfde verhaal zien we bij Ahmed Khattab. Hij woont al vijftien jaar in België, maar is van Egypte afkomstig. Hij zocht een huurwoning in de Kempen en had een budget van 1200 euro per maand.

**Ahmed Khattab, huurder van Egyptische afkomst:** “Ik belde voor een woning die ongeveer 950 euro per maand kost. Het immokantoor zei dat ze geen afspraak kon maken vooraleer ze onze loonfiches en identiteitskaarten hadden gezien. Wettelijk mag dat niet, maar we gingen niet moeilijk doen. Ik en mijn vrouw hadden een gezamenlijk inkomen van ongeveer 5000 euro netto per maand, wat niet slecht is. Ik stuur dus onze loonfiches op en na tien minuten krijg ik een antwoord: “Sorry jullie komen niet in aanmerking voor deze woning. Jullie loon is niet voldoende voor deze woning.” Toen heb ik teruggebeld en zei ik: “Mevrouw, hebt u goed gerekend? Want als ik goed weet moet je 1/3<sup>de</sup> van je loon rekenen voor huur. Dat is dus 950 euro. Dus eigenlijk kan ik tot 1500 euro huur gaan.” Ze zeiden toen dat het een foutje was en we mochten uiteindelijk toch langsgaan. Nadien hebben we toch een neen gekregen op onze kandidatuur. Door onbekende redenen.”<sup>14</sup>

Ook Rafael Bofill-Gasset Amell is afkomstig uit Spanje, maar woont al sinds 1992 in België. Hij werkt als leverancier bij DPD. Ondanks zijn vaste job is hij al sinds begin 2020 op zoek naar een huurwoning.

**Auke: “Het draait niet altijd om de centjes hé? Jij hebt een loon, jij werkt, jij zou perfect een huis kunnen huren.”**

---

12 Muhsin Böcük, huurder in Oost-Vlaanderen van Turkse afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 20 februari 2021.

13 Dewaele. 2021. ‘Huurbarometer Dewaele 2021’. Geraadpleegd op 16 april 2021 (<https://www.dewaele.com/nl/blog/huurbarometer-dewaele-2020>).

14 Ahmed Khattab, huurder in Antwerpen van Egyptische afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 21 februari 2021.



**Rafael Bofill-Gasset Amell, huurder van Spaanse afkomst:** “Ja, maar ja, die familienaam. Als ik mijn familienaam moet spellen... Mensen bellen niet terug, ik krijg geen opvolging van de huizen waarvoor ik gebeld heb. Ik hoor niets meer van het agentschap.”<sup>15</sup>

Het inkomen is dus duidelijk belangrijk voor verhuurders, maar is niet altijd de reden waarom kandidaten met een niet-Vlaamse naam of buitenlandse achtergrond geweigerd worden bij het zoeken naar een huurwoning.

## **Vooroordeel 2: taalbarrière**

Een tweede reden waarom verhuurders afgeschrikt zijn bij het krijgen van een kandidatuur van iemand met een niet-Vlaamse naam, is de taalbarrière. Bij een niet-Vlaams-klinkende naam, wordt sneller de link gelegd met het spreken van een andere taal dan Nederlands. Ook bij de praktijktesten kregen we een aantal keer mails in het Engels terug op de kandidatuur van Aboe, ook al stuurden we zelf een Nederlandstalige mail.

**Immo Woningzorg, vastgoedmakelaar in Antwerpen:** “In Mechelen moet ik u eerlijk zeggen dat alle eigenaars een huurder willen die Nederlands spreekt, omdat ze met de huurder willen communiceren. Ik bedoel als zij iets verkeerd zien in het appartement, waterlast of zo dat je dan iets in het Nederlands kan zeggen.”

**Auke:** “Ja, maar als ik ga kijken naar de wetgeving, mag er op taal niet gediscrimineerd worden op basis van taal.”

**Immo Woningzorg, vastgoedmakelaar in Antwerpen:** “Ik weet uit ondervinding dat eigenaars die hier op kantoor komen, want wij zien de kandidaten en zij niet. Als ze zien dat een kandidaat geen Nederlands spreekt, vragen ze die niet.”

**Auke:** “Is dat volgens u eerlijk?”

**Immo Woningzorg, vastgoedmakelaar in Antwerpen:** “Ja, natuurlijk. Luister, dat is jouw eigendom.”<sup>16</sup>

De immobiliënkantoren geven ons te kennen dat niet zij per se eisen dat een kandidaat Nederlands spreekt, maar dat het eerder uit de eigenaars van de woning zelf komt. Ook verhuurder Metin geeft toe dat een taalbarrière voor problemen kan zorgen.

**Metin, verhuurder in Mechelen:** “Als iemand was gekomen die alleen Pools kan en ik versta die niet, had ik ook wel de neiging gehad om die kandidaat niet te selecteren. Ik geef dat eerlijk

---

15 Rafael Bofill-Gasset Amell, huurder in West-Vlaanderen van Spaanse afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 16 februari 2021.

16 Immo Woningzorg, vastgoedmakelaar in Antwerpen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 19 februari 2021.

toe. Iemand waar ik niet mee kan communiceren, is de kans groot dat ik die kandidaat niet ga selecteren.”<sup>17</sup>

De huurders die wij spraken in dit onderzoek hadden een buitenlandse achtergrond, maar spraken allemaal Nederlands. De ene perfect, de andere gewoon verstaanbaar. Vermoedelijk werden zij wel het slachtoffer van onder andere deze taalbias.

### **Vooroordeel 3: groot gezin**

Een derde vooroordeel is het gezinstype van mensen met een migratieachtergrond. Vaak wordt de vergelijking gemaakt met grote gezinnen, en dit vooral bij niet-Europeanen. Dat schrikt verhuurders of makelaars vaak af, zeker als de woning in hun ogen niet geschikt is voor een groot gezin.

**WEVA, vastgoedmakelaar in Oost-Vlaanderen:** “Bij mij is het alleen belangrijk of het correcte en rustige mensen zijn. Maar als zij daar met vier kinderen zitten en die woning heeft maar twee slaapkamers, komen zij niet echt in aanmerking. Ik weet wel die zijn minder comfort gewend, maar de woning moet haalbaar blijven. Als je met teveel in een kamer slaapt, krijg je condensatievocht. Daar komen alleen maar problemen van.”<sup>18</sup>

Bij de interviews met de huurders bleek dat enkel het gezin van Muhsin vijf personen telde. Rafael was een alleenstaande ouder, zijn dochter zit op kot. Ook Melissa is een alleenstaande mama. En Ahmed en zijn vrouw Amira verwachten hun eerste kindje.

### **Vooroordeel 4: cultuurverschillen en voorkomen**

Ook de cultuurverschillen tussen huurders met een buitenlandse achtergrond en Vlamingen zorgt in sommige gevallen voor een negatieve stereotypering met als gevolg een discriminatie.

**Immo Woningzorg, vastgoedmakelaar in Antwerpen:** “Qua mensen met een andere afkomst, dan hebben verhuurders liever die Assyriërs, dat zijn christelijke Turken, dan Marokkanen.”

**Kjenta:** “En waarom? Omdat die hetzelfde geloof hebben?”

**Immo Woningzorg, vastgoedmakelaar in Antwerpen:** “Neen, neen, neen, neen. Omdat, dat moet ik ook zeggen uit ondervinding, Marokkanen heel beleefd en hulpvaardig zijn, beter dan de Belgen. Maar die worden wel agressief als ze iets niet krijgen. Die Assyriërs komen als je er mee afspreekt. Hoeveel afspraken denk je dat ik heb van Marokkanen die gewoon niet opdagen?”<sup>19</sup>

---

17 Metin, verhuurder in Antwerpen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 19 februari 2021.

18 WEVA, vastgoedmakelaar in West-Vlaanderen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 19 februari 2021.

19 Immo Woningzorg, vastgoedmakelaar in Antwerpen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 19 februari 2021.

We merken dat vooral makelaars cultuurverschillen of persoonlijke kenmerken opnoemen tijdens de interviews. Al werden slechts twee interviews gevoerd met particuliere verhuurders en kunnen die geen stem zijn voor de hele groep verhuurders.

**Makelaar X:** “Nu moet ik zeggen, ook uit ervaring, er zijn op elke regel uitzonderingen. En er zijn allochtonen, ook afhankelijk vanwaar dat ze komen, die zeer netjes zijn. Marokkaanse families bijvoorbeeld zijn heel respectvol. Zwarte mensen of Noord-Afrikanen zijn, of hoe moet ik ze noemen, met een zwarte huidskleur, kunnen al meer problemen geven. Maar ook niet altijd.”<sup>20</sup>

\*

**Makelaar Y:** “Als een Indiër in je huis komt, dat is daarom geen slechte huurder, - we hebben een hele goede Indiër hier -, maar dat huis ruikt wel naar de curry. Dat kruipt in de muren en de stoffen.”<sup>21</sup>

### **Vooroordeel 5: extreme geloofsovertuiging**

Ook de geloofsovertuiging, zoals het dragen van een hoofddoek in de Islam, kan leiden tot schrik bij de verhuurders. Er was ook een angst voor terreur op te merken bij huurders wanneer het ging om huurders die in de islam geloven.

**G.D., verhuurder in Oost-Vlaanderen:** “Kijk, ik ben iemand die veel weet over de Islam en er staan dingen in de Koran die in *Mein Kampf* van Hitler niet zouden misstaan. Op dat vlak moeten we dus wel streng zijn. Iemand die zegt ‘Ja ISIS, dat is toch nog zo zot niet. Ongelovigen moeten vermoord worden’, zulke mensen moet ik niet hebben. Agnostische moslims of niet-gelovigen, die alleen in naam moslim zijn, maar niet gelovig zijn, daar heb ik geen probleem mee. Die verzen in de Koran moeten eerst afgezworen worden door mensen die zich willen integreren in onze samenleving.”<sup>22</sup>

Ook bij het tonen van vijf foto’s van potentiële huurders (zwarte vrouw, man met Pakistaanse roots, man van Turkse afkomst, vrouw met een hoofddoek, witte vrouw en witte man) is er een duidelijke afkeer op basis van geloofsovertuiging.

**Auke:** “**We hebben hier een aantal foto’s voor u van kandidaat-huurders en we zouden graag hebben dat u zegt wie u zou kiezen als huurder en wie niet. Puur op basis van uiterlijk, want qua loon verdienen ze evenveel.**”

---

20 Makelaar X, vastgoedmakelaar in Vlaams-Brabant, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 3 april 2021.

21 Makelaar Y, vastgoedmakelaar in Vlaams-Brabant, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 27 maart 2021.

22 G.D., verhuurder in Oost-Vlaanderen, persoonlijke communicatie: interview afgenomen op 20 februari 2021.

**G.D., verhuurder in Oost-Vlaanderen:** “Voor mij is het al duidelijk. Iedereen, behalve deze vrouw met haar hoofddoek. Dat is een strenggelovige moslima. Als ze echt geloven in de Koran, is dat niet te doen. Met de rest heb ik geen probleem. Ik kan niet een persoon kiezen, want ik heb geen gesprek gehad met die mensen. Ik ga niet selecteren op basis van uiterlijk, wel op basis van geloofsovertuiging.”<sup>23</sup>

### **Vooroordeel 6: slechte eerdere ervaring**

De vooroordelen die verhuurders hebben tegenover mensen met een buitenlandse achtergrond, zorgen vaak voor een veralgemening van die bevolkingsgroep. Ook een eerdere slechte ervaring met een huurder van een bepaalde nationaliteit of afkomst, kan leiden tot een uitsluiting van hetzelfde type huurders.

**Metin, verhuurder in Mechelen:** “Er wordt altijd gesproken over de huurder als slachtoffer, maar de huurder is geen slachtoffer. Als de huurder je onroerend goed kapot maakt en die doet voor twintigduizend euro schade, ben je als verhuurder ook slachtoffer. Dat is altijd gemakkelijk om te zeggen dat de huurder het slachtoffer is en dat die gediscrimineerd wordt omwille van bepaalde redenen.”<sup>23</sup>

\*

**G.D., verhuurder in Oost-Vlaanderen:** “Ik heb wel een negatieve ervaring gehad met een Chinese dame. Sindsdien verhuur ik niet meer aan Chinezen. Die haalde echt het bloed vanonder mijn nagels. Ik heb die moeten procederen en zo.”<sup>24</sup>

Dat zeggen niet alleen verhuurders, maar ook huurders begrijpen soms de situatie van de verhuurder. Al wil dat niet zeggen dat ze akkoord zijn met de veralgemening en uitsluiting.

**Auke: “Begrijp je sommige situaties waarin verhuurders bijvoorbeeld Chinezen weigeren, omdat ze ooit al eens het kot afbraken?”**

**Mazen Daouk, huurder van Libanese afkomst:** “Ook al is dat onbewust en zeg je van niet, denk ik dat dat toch gebeurt. Misschien niet de eerste keer, maar stel dat het de tweede keer ook weer een Chinees is die het kot afbreekt, dat ze dan wel gaan oppassen met Chinese huurders.”

**Auke: “Zijn er nog zulke situaties waarin je het standpunt van een discriminerende verhuurder begrijpt?”**

---

<sup>23</sup> Metin, verhuurder in Antwerpen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 19 februari 2021.

<sup>24</sup> G.D., verhuurder in Oost-Vlaanderen, persoonlijke communicatie: interview afgenomen op 20 februari 2021.

**Mazen Daouk, huurder van Libanese afkomst:** “Ja, snappen? Het is niet dat ik dat snap, maar je kan wel zien van waar het komt natuurlijk. Het is niet dat ik akkoord ga, maar ik kan hun standpunt wel een beetje volgen.”<sup>25</sup>

\*

**Kjenta:** “Begrijpt u in sommige gevallen het standpunt van de verhuurder om niet te verhuren aan mensen met een buitenlandse herkomst?”

**S.L.M., huurder van Chinese afkomst:** “Ja hoor, ik begrijp best waarom de verhuurder hier een probleem mee heeft of in ieder geval denkt een probleem mee te hebben. In een krappe huurmarkt met veel vraag en weinig aanbod ben je in de gelegenheid veel eisen te stellen en een verhuurder wil natuurlijk een huurder waarbij de meeste kans is dat hij/zij elke maand op tijd betaalt, de woning netjes onderhoud, niet voor problemen zorgt met de burens. Het is dan erg makkelijk om mensen met een buitenlandse herkomst buiten te sluiten vooral bij huurwoningen met een lage tot gemiddelde huurprijs. Dat ik de situatie begrijp wil natuurlijk niet zeggen dat ik het daar mee eens ben.”<sup>26</sup>

Toch is het opnieuw de buitenlandse afkomst die zorgt voor dit soort vooroordeel. Verschillende huurders en verhuurders geven toe dat een slechte ervaring met een Belgische huurder er niet per se voor zorgt dat de verhuurder in de toekomst niet meer zal verhuren aan Belgen.

**Mazen Daouk, huurder van Libanese afkomst:** “Ik denk dat mensen bij Belgen meer geduld hebben. Daar ben ik heel zeker van.”

**Kjenta:** “Waarom denk je dat dat zo is?”

**Mazen Daouk, huurder van Libanese afkomst:** “Ik denk dat dat zo een beetje meespeelt met de angst voor onbekende dingen. Je kent Belgen, je bent Belg, je bent altijd rond Belgen. En je denkt: ‘Ah ja, maar Belgen doen dat niet.’ Ik denk dat je dan meer relateert en niet slecht gaat praten over je eigen volk.”

Zoals hierboven beschreven geven verhuurders tal van redenen waarom ze eventueel mensen met een migratieachtergrond zouden weigeren als nieuwe huurder. Of er effectief gediscrimineerd wordt in de praktijk, onderzoeken we in de volgende deelhypothese aan de hand van praktijktesten.

---

<sup>25</sup> Mazen Daouk, huurder in Vlaams-Brabant van Libanese afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 15 februari 2021.

<sup>26</sup> S.L.M., huurder in Antwerpen van Chinese afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 12 februari 2021.

## Geweigerd voor hun buitenlandse herkomst

*Deelhypothese 3: Potentiële huurders worden geweigerd door de verhuurder of makelaar op basis van een niet-Vlaams-klinkende naam waaruit ze een buitenlandse herkomst afleiden.*

Om in kaart te brengen hoeveel discriminatie er schuilt bij makelaars en particuliere verhuurders werden een aantal praktijktesten uitgevoerd. In een interview met Pieter-Paul Verhaeghe<sup>27</sup>, socioloog aan de VUB en expert op vlak van discriminatie op de huurwoningmarkt, illustreert hij aan de hand van een vergelijking met een foto: "Academische testen zijn een soort van foto die je neemt van het niveau n het patroon van de discriminatie op de huurwoningmarkt. Daar kan je dan een rapport over schrijven waardoor het publiek een beeld krijgt van hoe erg het probleem is en waar het probleem specifiek zit. Tijdens een praktijktest neem je een valse identiteit aan. Je doet je dan voor als Mohammed of Fatima (als het gaat om etnische discriminatie) of als homoseksueel koppel of als rolstoelgebruiker. Dat is dus eigenlijk een beetje de makelaar of particuliere verhuurder misleiden."

Uit een rapport van Koen Van der Bracht, Pieter-Paul Verhaeghe en Bart Van de Putte<sup>28</sup> blijkt dat zij praktijktesten uitvoeren door e-mails met vergelijkbare inhoud te sturen naar advertenties op Immoweb, maar vanuit twee verschillende namen, waarbij de ene een testpersoon is en de andere een controlepersoon. In de e-mails werd enerzijds gevraagd of de woning nog beschikbaar was en anderzijds of de woning bezocht kon worden. Na twee weken werden de e-mails gecodeerd en werd er nagegaan of er een gelijke of ongelijke behandeling was van de fictieve test- en controlepersoon. Om tot een resultaat te komen, maakte het onderzoek van de drie onderzoekers gebruik van een netto-discriminatiegraad. Pieter-Paul Verhaeghe legt uit: "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." Ook wanneer een mail genegeerd werd, werd deze meegenomen in de berekening. Het gebruik van deze berekening zagen we ook terugkomen in de studies van Pieter-

---

<sup>27</sup> Pieter-Paul Verhaeghe, socioloog Vrije Universiteit Brussel, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 11 december 2020.  
<sup>28</sup> Verhaeghe, Pieter-Paul, Koen Van der Bracht, en Bart Van de Putte. 2015. 'Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport.' Onderzoeksrapport. Gent: Universiteit Gent. Geraadpleegd op 13 december 2020 ([https://biblio.ugent.be/publication/6921177/file/6921184.pdf?fbclid=IwAR1GxbAOkYHvhw7tet\\_KTYpQPdu3zLYP\\_Lt3JRrn-LqrQWo25Mzdgu0zZNs](https://biblio.ugent.be/publication/6921177/file/6921184.pdf?fbclid=IwAR1GxbAOkYHvhw7tet_KTYpQPdu3zLYP_Lt3JRrn-LqrQWo25Mzdgu0zZNs))

Paul Verhaeghe, Abel Ghekiere en Billie Martiniello<sup>29</sup> over Antwerpen en van Pieter-Paul Verhaeghe<sup>30</sup> in Gent.

Voor dit onderzoek voerden we onze eigen praktijktesten uit aan de hand van de werkwijze in het eerder vernoemde rapport van Van der Bracht, Verhaeghe en Van de Putte. We maakten gebruik van een fictief testpersoon met een niet-Vlaams-klinkende naam, Aboe Bakr, en een controlepersoon met een Vlaams-klinkende naam, Maarten Roggebuurs. Om de mogelijke discriminatie te meten stelden we gelijkaardige e-mails op met bitter weinig informatie over de persoon in kwestie. De voorbeeldmails zijn te zien op Foto 1 en Foto 2.



*Foto 1. Voorbeeldmail in naam van Aboe Bakr.*



*Foto 2. Voorbeeldmail in naam van Maarten Roggebuurs.*

De mails werden verstuurd naar iedere intergemeentelijke samenwerking (IGS) of gemeente of stad zonder intergemeentelijke samenwerking. Een intergemeentelijke samenwerking houdt in dat de verbonden gemeenten eenzelfde discriminatiebeleid hanteren. Om te vermijden dat gemeenten met veel huurpanden een aanzienlijk hoger aandeel zouden hebben in de resultaten werd een limiet van 50 advertenties per samenwerking voor ogen gehouden. De mails werden verstuurd als reactie op

---

29 Verhaeghe, Pieter-Paul, Abel Ghekiere, en Billie Martiniello. 2020. 'Discriminatie door makelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen: de nulmeting.' Onderzoeksrapport. Brussel: Vrije Universiteit Brussel - Vakgroep Sociologie. Geraadpleegd op 13 december 2020 ([https://www.researchgate.net/publication/346658750\\_Discriminatie\\_door\\_makelaars\\_op\\_de\\_huurwoningmarkt\\_van\\_Antwerpen\\_de\\_nulmeting](https://www.researchgate.net/publication/346658750_Discriminatie_door_makelaars_op_de_huurwoningmarkt_van_Antwerpen_de_nulmeting))

30 Verhaeghe, Pieter-Paul. 2018. 'Discriminatie van homoseksuele en lesbische koppels op de huurwoningmarkt in Gent.' Onderzoeksrapport. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel. Geraadpleegd op 11 december 2020 ([http://interfacedemography.be/wp-content/uploads/2018/11/Verhaeghe\\_P.P.\\_2018\\_-\\_Discriminatie\\_van\\_homoseksuele\\_en\\_lesbische\\_koppels\\_op\\_de\\_huurwoningmarkt\\_in\\_Gent.pdf?fbclid=IwAR2Slw7Jf900ZJB2Xqw4o3cPlauKeCAeghqnImSK6zfiLnaULWik3bbmYzl](http://interfacedemography.be/wp-content/uploads/2018/11/Verhaeghe_P.P._2018_-_Discriminatie_van_homoseksuele_en_lesbische_koppels_op_de_huurwoningmarkt_in_Gent.pdf?fbclid=IwAR2Slw7Jf900ZJB2Xqw4o3cPlauKeCAeghqnImSK6zfiLnaULWik3bbmYzl))

advertenties van zowel makelaars als particuliere verhuurders via Immoweb en Zimmo, twee populaire immosites. Bij de selectie van de woningen werd geen rekening gehouden met zoekcriteria als vraagprijs, aantal kamers of andere specifieke kenmerken. Daarbij werden er maximaal drie advertenties per makelaar per IGS gecontacteerd.

Eerst werden de mails in naam van Aboe verstuurd om een dag later die van Maarten te versturen, met de bewuste reden dat verhuurders niet zouden kunnen zeggen aan Aboe dat de woning al aan Maarten was beloofd. Dat zou het simpelweg lastiger maken om het discriminatiecijfer te berekenen. In totaal werden er 6700 e-mails verstuurd, wat gelijk staat aan 3350 praktijktesten. Dit waren er 670 in Vlaams-Brabant, 779 in West-Vlaanderen, 631 in Oost-Vlaanderen, 661 in Limburg, en 609 in Antwerpen.

Vervolgens werden de antwoordcategorieën van de e-mails inductief gekozen. Zo lazen we eerst de soorten antwoorden op de e-mails verstuurd door Aboe naar verhuurders in Vlaams-Brabant. Via deze antwoorden werden zeven categorieën opgesteld:

- Ja, mag op bezoek komen
- Vraag om een vragenlijst in te vullen via een website of een formulier (type vragen: inkomen, beroep, gezinssituatie, huidig adres, referentie van andere verhuurders)
- Vraag naar inkomen(sbewijs)
- Vraag naar meer info omtrent de zoekcriteria (bv. regio, prijsklasse, verhuisdatum)
- Vraag naar telefonisch contact (zelf contact opnemen of telefoonnummer doorgeven)
- Het pand is al verhuurd
- Geen bezoek mogelijk door corona of er is al een wachtlijst aan kandidaten

Het tweede, derde en vierde criterium werden vervolgens gebundeld tot het allesomvattende criterium 'vraag naar meer info', omdat er in sommige e-mails vragen aanbod kwamen uit meerdere van de drie bovengenoemde criteria en we vonden dat deze informatie in grote lijnen met elkaar overeenkomt.

De resultaten van de e-mails werden geanalyseerd na een periode van twaalf dagen voor zowel de testpersoon als de controlepersoon. Aan de hand van een turfsysteem werden de e-mails per categorie opgedeeld. In de beginfase van de praktijktesten werd eenzelfde e-mailadres gebruikt voor West-Vlaanderen en Vlaams-Brabant. In een latere fase kreeg elke overige provincie een e-mailadres voor zowel Aboe als Maarten. Dit maakte het gemakkelijker en efficiënter om de e-mails van elkaar te scheiden. Achteraf werd beslist om de provinciehoofdsteden zowel in de provincies mee te rekenen, alsook apart. Dit om eventuele goede of slechte scores in bepaalde provincies te kunnen verklaren aan eventueel gelijkaardige cijfers in de provinciehoofdsteden. Zoals eerder vermeld scoorde Gent in een eerder onderzoek goed op vlak van discriminatie, waardoor een positief resultaat in Oost-Vlaanderen eventueel verklaard kan worden aan een positief cijfers in Gent. De praktijktesten werden gehouden van midden december 2020 tot eind januari 2021.



Om eventuele discriminatie vast te stellen per provincie werden de volgende berekeningen gedaan per categorie:

- Het verschil in ja-antwoorden tussen Maarten en Aboe. (Hier wordt Aboe benadeeld als hij minder uitnodigde e-mails krijgt dan Maarten.)
- Het verschil in de vraag naar info tussen Aboe en Maarten. (Hier wordt Aboe benadeeld als hij meer e-mails krijgt die vragen naar meer info dan Maarten.)
- Het verschil in vraag naar telefonisch contact tussen Aboe en Maarten. (Hier wordt Aboe benadeeld als hij meer e-mails krijgt die vragen naar telefonisch contact dan Maarten.)
- Het verschil in antwoorden of het pand al verhuurd is tussen Aboe en Maarten. (Hier wordt Aboe benadeeld als hij meer e-mails krijgt waarin het pand al verhuurd is dan Maarten, omdat de e-mails van Aboe een dag eerder verstuurd werden dan die van Maarten.)
- Het verschil in antwoorden over de onmogelijkheid tot bezoek tussen Maarten en Aboe. (Hier wordt Aboe benadeeld als hij meer e-mails krijgt met deze inhoud dan Maarten.)
- Het aantal genegeerde mails van Aboe ten opzichte van het aantal genegeerde mails van Maarten. (Hier wordt Aboe benadeeld als hij in totaal minder e-mails ontvangen heeft dan Maarten, en dus meer genegeerd wordt.)

De verschillen uit alle categorieën werden opgeteld om tot een procentueel discriminatiecijfer te komen. Toch bleek na consultatie bij Pieter-Paul Verhaeghe, socioloog aan de VUB, en Roeland Beertens, hoofdstatisticus van de Vlaamse Overheid, dat deze optelling niet klopt. Ze zou namelijk voor een artificiële vergroting van de discriminatie leiden. Omdat de som zorgde voor een eenduidig cijfer en omdat er anders heel veel cijfers zouden zijn, werd gekozen om de categorieën nogmaals te verkleinen naar vier categorieën die als volgt werden berekend:

- Ja-antwoorden
- Vraag naar meer informatie (telefoonnummer, inkomen, gezinssituatie, zoekcriteria...)
- Al verhuurd
- Genegeerde e-mails.

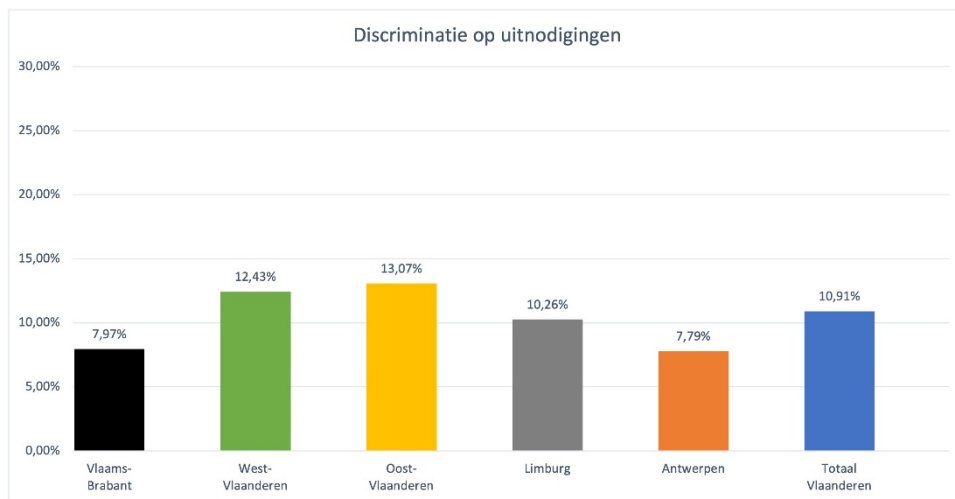
Verhaeghe raadde ons aan om te werken met de ja-antwoorden omdat hiermee de discriminatie het duidelijkst te meten valt. Ook het aantal genegeerde e-mails werd bij de analyse toegevoegd, omdat hiermee een zekere trend naar discriminatie mee vast te stellen valt.

De categorieën 'vraag naar meer informatie' en 'al verhuurd' worden echter niet verder geanalyseerd omdat hiermee niet met zekerheid discriminatie vast te stellen valt. De vraag naar meer informatie kan namelijk goed bedoeld zijn met een huisbezoek tot gevolg, of verstuurd zijn om af te schrikken. Om een antwoord te formuleren waarom deze vragen naar Aboe gestuurd zouden zijn en niet naar Maarten, werden enkele telefoontjes gepleegd naar specifieke makelaars en verhuurders die anders hadden

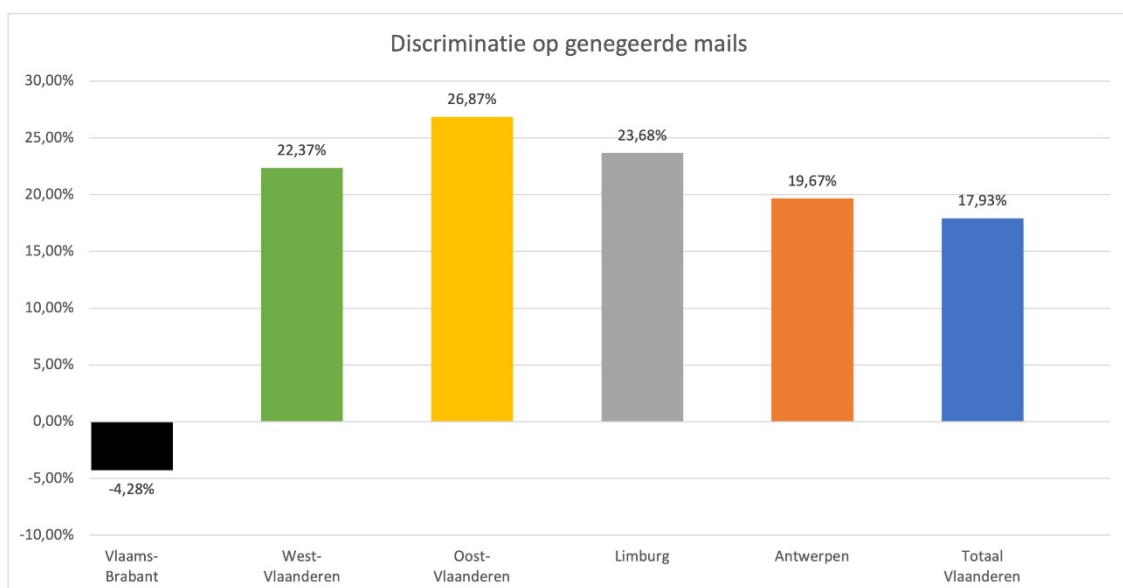
gereageerd tegenover Maarten en Aboe (zie deelvraag drie). Ook de categorie ‘al verhuurd’ geeft geen eenduidig antwoord op de discriminatievraag aangezien het pand echt verhuurd zou kunnen zijn, of dat er al een mondeling akkoord is met een andere huurder of dat dit een smoesje is om Aboe weg te jagen. Door deze onzekerheid wordt ook deze categorie niet verder geanalyseerd.

Volgens Beerten was er ook geen logistische regressieanalyse nodig aangezien tijdens de dataverzameling ongeveer de eerste 50 advertenties werden gekozen, zonder rekening te houden met huurprijs en type woning. Deze dataverzameling was gerandomiseerd op het niveau van het algoritme op Immoweb en Zimmo.

Als de categorieën ‘ja-antwoorden’ en ‘genegeerde mails’ gedeeld worden door het totaal aantal verstuurde e-mails, komen we uit op Grafiek 1 en Grafiek 2.



Grafiek 1: Discriminatie op uitnodigingen.



Grafiek 2: Discriminatie op genegeerde mails.

In de resultaten van Grafiek 1 is te zien dat ongeveer tien procent van de verhuurders in Vlaanderen discrimineert wanneer het aankomt op een directe uitnodiging om de woning te bezoeken. Tussen de meest discriminerende provincie, Oost-Vlaanderen (13,07%), en de minst discriminerende provincie, Antwerpen (7,79%), is er ongeveer vijf procent verschil. Hierbij moet wel vermeld worden dat net voor onze praktijktesten, er praktijktesten gehouden werden in de hoofdstad Antwerpen<sup>31</sup>. Dit kan een mogelijk cross-over effect gehad hebben op de gehele provincie waardoor de resultaten positief vertekend zijn.

Als er gekeken wordt naar de categorie van ‘de genegeerde mails’ in Grafiek 2, zien we dat de verhuurders in Vlaanderen bijna achttien procent discrimineren. Bijna een op de vijf verhuurders negeert dus iemand met een niet-Vlaams-klinkende naam. Het verschil tussen de meest-discriminerende provincie, Oost-Vlaanderen (26,87%), en de minst-discriminerende provincie, Vlaams-Brabant (-4,28%), is bijna 30 procent, wat veel meer is dan bij de uitnodigingen. Er moet wel een kanttekening gemaakt worden bij het negatieve cijfer in Vlaams-Brabant. Dit cijfer wijst niet per se op omgekeerde discriminatie, maar kan te wijten zijn aan het al gevonden zijn van een geschikte kandidaat-huurder. De e-mail van Maarten is immers een dag later verstuurd.

Niet alleen de praktijktesten tonen dat er discriminatie is op basis van afkomst in naam, maar ook de interviews met huurders met een buitenlandse achtergrond duiden de problematiek.

**Auke: “Heb je problemen ondervonden? Denk je dat je gediscrimineerd werd tijdens je zoektocht?”**

**Melissa Cigalini, huurder van Spaanse afkomst:** “Ja (*lacht*). Een voorbeeld: ik bel naar een kantoor, een, twee, drie, vier, zes, tien keer. Die mevrouw of meneer zegt: ‘Oke, ik bel je misschien voor een bezoek’. Ik wacht, maar die belt me nooit terug.”<sup>32</sup>

De huurders testten vaak zelf of ze gediscrimineerd zouden worden op hun buitenlands klinkende naam.

**Rafael Bofill-Gasset Amell, huurder van Spaanse afkomst:** “Ik heb al een paar keer gebeld en dat ze zeggen dat het verhuurd is. En als mijn dochter belt, dat ze zeggen: ‘Je mag op bezoek komen een of twee dagen later.’”<sup>33</sup>

\*

**Ahmed Khattab, huurder van Egyptische afkomst:** “Ik denk dat als ik mijn naam zou veranderd hebben naar Kevin, dat ze er geen problemen mee gehad zouden hebben. We hebben

---

31 PraktijktestenNu. (2020, 9 december). Sensibilisering alleen is onvoldoende. Hoog tijd voor een strengere aanpak | #PraktijktestenNU. PraktijktestenNu.be. Geraadpleegd op 18 april 2021 (<https://www.praktijktestennu.be/visie/persbericht-sensibilisering-alleen-is-onvoldoende>).

32 Melissa Cigalini, huurder in West-Vlaanderen van Spaanse afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 16 februari 2021.

33 Rafael Bofill-Gasset Amell, huurder in West-Vlaanderen van Spaanse afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 16 februari 2021.

een bericht (*zie bijlage 3*) gestuurd naar een eigenaar met daarin ‘Met vriendelijke groetjes, Ahmed en Amira’ en wij kregen gewoon geen antwoord. Een dag later stuurde Amira hetzelfde bericht, maar in naam van Sandra, en ze kreeg onmiddellijk een bericht terug.”<sup>34</sup>

Dat er gediscrimineerd wordt op basis van afkomst en naam hoeft in feite niet meer bewezen te worden. Ook mensen met een migratieachtergrond zijn er zich bewust van en proberen de discriminerende verhuurders te omzeilen door hun naam niet te vermelden.

**Mazen Daouk, huurder van Libanese afkomst:** “Mijn vriendin had een account op Immoweb en Zimmo en stelde voor om alle mails in haar naam te versturen, ook voor het geval dat er op die huizenmarkt discriminatie is.”<sup>35</sup>

\*

**S.L.M., huurder van Chinese afkomst:** “Er is zeker een probleem met discriminatie op de Vlaamse huurwoningmarkt op het gebied van respons en opvolging van informatieverzoeken en/of verzoeken tot bezichtiging. Ik kreeg geen respons op schriftelijke informatieverzoeken (via website of mail) als ik mijn volledige naam gebruikte. Daarentegen kreeg ik wel onmiddellijk respons wanneer ik mijn Chinese voornaam niet vermeldde.”<sup>36</sup>

Dat verhuurders en makelaars discrimineren op basis van afkomst en naam om een woning te verhuren, blijkt uit de gevoerde praktijktesten en citaten van huurders. Maar of het vooral makelaars of privéverhuurders zijn die discrimineren, wordt behandeld in de volgende deelhypothese.

## **Privéverhuurders of makelaars?**

*Deelhypothese 4: Privéverhuurders discrimineren meer op basis van afkomst dan makelaars.*

Op basis van de vooroordelen die besproken werden in de tweede deelhypothese, zou afgeleid kunnen worden dat vooral privéverhuurders discrimineren op basis van een buitenlandse achtergrond. Al kunnen ook immobiliënkantoren de vraag krijgen van eigenaars om kandidaten met een migratieachtergrond te weigeren. Deze deelhypothese onderzoekt of privéverhuurders meer discrimineren op basis van afkomst dan makelaars.

66,2 procent van de huurwoningen is in het bezit van private eigenaars. Toch worden niet alle woningen meteen via hen verhuurd. In het onderzoek uit 2018 van Kristof Heylen en Lieve Vanderstraeten binnen

---

34 Ahmed Khattab, huurder in Antwerpen van Egyptische afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 21 februari 2021.

35 Mazen Daouk, huurder in Vlaams-Brabant van Libanese afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 15 februari 2021.

36 S.L.M., huurder in Antwerpen van Chinese afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 12 februari 2021.

Steunpunt Wonen wordt de verdeling van soorten verhuringen duidelijk (Tabel 2). In 2021 worden recentere resultaten verwacht.<sup>37</sup>

	2005	2013	2018
Private eigenaar	72,4	70,6	66,2*
<i>zonder bemiddeling</i>	50,9	41,3**	39,0
<i>bemiddeling van een immobiliënkantoor</i>	20,6	26,5**	24,6
<i>via een sociaal verhuurkantoor</i>	0,9	2,8**	2,6
Een bedrijf/vennootschap	4,3	3,3	3,6
Een sociale huisvestingsmaatschappij	18,8	18,6	20,5
Een gemeente	0,6	0,5	0,9
Een OCMW	3,0	2,9	5,7**
Een intercommunale	0,1	0,3	0,3
Het Vlaams Woningfonds	0,6	0,8	0,3
Andere	0,2	3,0**	2,5
N	1 256	2 183	904

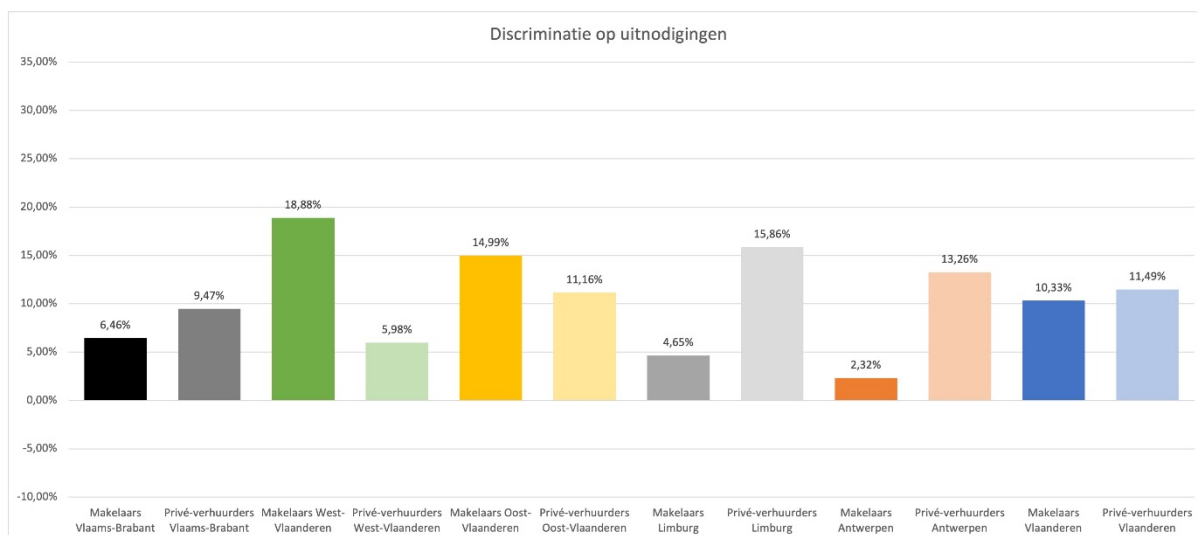
$\chi^2$ -test voor verschil met voorgaande meetmoment: \*  $p < 0,05$ , \*\*  $p < 0,01$ .

Tabel 3: Type eigenaar van de huurwoning, in kolom %, Vlaanderen, 2005-2018.<sup>38</sup>

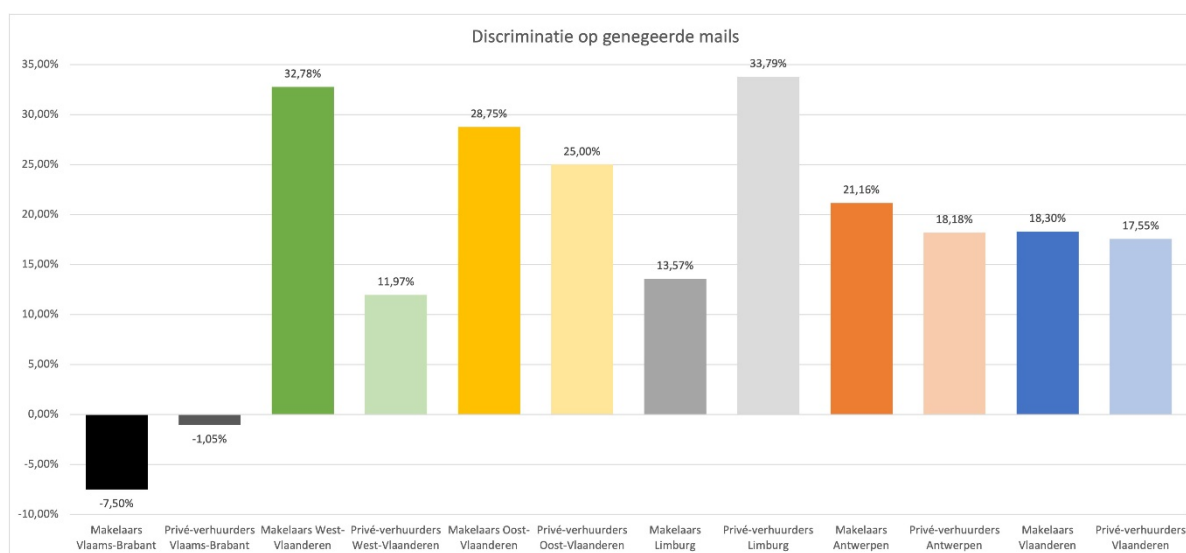
Zoals te zien in de bovenstaande tabel zijn de twee voornaamste soorten verhuringen van private eigendommen ofwel zonder bemiddeling, dit wil zeggen dat de woning rechtstreeks verhuurd wordt door de eigenaar zelf, of via bemiddeling van een immobiliënkantoor. Bij het uitvoeren van de eigen praktijktesten werd ook rekening gehouden met deze twee vaakst voorkomende verhuurtypes. Zo werd tijdens het sturen van de mails bijgehouden of de verhuring gebeurde door middel van een makelaar of een privéverhuurder. Zoals bij de voorgaande deelhypothese werden de resultaten van de uitnodigingen en de genegeerde mails geanalyseerd omwille van dezelfde redenen, en werden ze op dezelfde manier berekend. De resultaten van de praktijktesten zijn te zien in Grafiek 3 en Grafiek 4.

37 Steunpunt Wonen. (z.d.). WP 1: Nieuwe woonsurvey en woningschouwing. Geraadpleegd op 16 april 2021 ([https://steunpuntwonen.be/Onderzoek\\_2016-2020/WP\\_1\\_Nieuwe\\_woonsurvey\\_en\\_woningschouwing](https://steunpuntwonen.be/Onderzoek_2016-2020/WP_1_Nieuwe_woonsurvey_en_woningschouwing)).

38 Heylen K. & Vanderstraeten L. (2019), 'Wonen in Vlaanderen anno 2018', Steunpunt Wonen, Leuven, 165 p. Geraadpleegd op 16 april 2021 ([https://steunpuntwonen.be/Documenten\\_2016-2020/Onderzoek\\_Werkpakketten/WP\\_1\\_Nieuwe\\_woonsurvey\\_en\\_woningschouwing/WP1-2\\_RAPPORT](https://steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_1_Nieuwe_woonsurvey_en_woningschouwing/WP1-2_RAPPORT)).



Grafiek 3. Discriminatie op uitnodigingen per type verhuurder.



Grafiek 4. Discriminatie op genegeerde mails per type verhuurder.

Opvallend bij de discriminatie op uitnodiging is het verschil bij de verschillende soorten verhuurders. Makelaars (18,88%) discrimineren bijna dertien procent meer dan de privéverhuurders (5,98%) in West-Vlaanderen. Oost-Vlaanderen kent een kleiner verschil van ongeveer drie procent. Bij alle andere provincies discrimineren de privéverhuurders meer dan de makelaars. De grootste verschillen zijn te zien in Limburg en Antwerpen waar elk een verschil is van ongeveer tien procent.

Als er gekeken wordt naar de discriminatie op basis van het aantal genegeerde mails, is er opnieuw een groot verschil te merken in West-Vlaanderen. Hier steken de makelaars (32,78%) met meer dan twintig procent boven de privéverhuurders (11,97%). Limburg kent de omgekeerde trend waar privéverhuurders (33,79%) ongeveer twintig procent boven de makelaars (13,57%) uitsteken. We zien ook dat zowel de makelaars als privéverhuurders in Vlaams-Brabant een negatief cijfer kennen. Toch geldt hier dezelfde kanttekening als bij de resultaten uit het onderzoek uit de vorige deelhypothese. Een

negatief cijfer wijst dus niet per se op omgekeerde discriminatie, maar kan te wijten zijn aan andere factoren.

Zoals te zien in de uitgevoerde praktijktesten (*zie bijlage 26*) en te merken valt in de afgenomen interviews, sturen zowel sommige makelaars als sommige privéverhuurders een antwoord met daarin een infofiche die kandidaat-huurders moeten invullen om hun kandidatuur te voltooien. Deze fiches zijn echter niet altijd louter informatief. Zo wordt er bijvoorbeeld gevraagd naar de identiteit van de vorige verhuurder of naar de geboorteplaats en dus vaak de migratieachtergrond. Sommige vragen kunnen dus leiden tot discriminatiegevoelige informatie.

**Auke: “Wat vraagt u dan zoal in zo’n vragenlijst?”**

**Immo Thuis, vastgoedmakelaar in West-Vlaanderen:** “Naam, telefoonnummer, met hoeveel personen ze zijn, wie de vorige huisbaas was en hoeveel de vorige huur bedroeg, of er huisdieren zijn of niet... Beetje de standaardvragen. Er staat niets geheim op.”<sup>39</sup>

Ondanks dat de makelaar van Immo Thuis ons in een interview vertelde dat er niets geheim staat in de infofiches, zijn de vragen die gesteld worden onwettig. De verhuurder mag enkel vragen naar de identiteit, huidige woonplaats, geboortedatum en het rijksregister. Zelfs bij het ondertekenen van het huurcontract mag nog steeds niet gevraagd worden naar de etnische oorsprong, nationaliteit, burgerlijke staat of een uittreksel uit het strafregister.<sup>40</sup>

**Makelaar X:** “Er zijn al heel veel mensen die afhaken, omdat ze informatie moeten geven. Normaal gezien mogen we dat ook niet vragen. Een particulier mag dat niet doen, wij mogen dat niet doen. Maar wij vragen nu al documenten op, zoals identiteitskaart, loonfiche, en dan weten wij als mensen al moeilijk doen om documenten door te sturen dat de kans al groot is dat ze niet komen opdagen voor een plaatsbezoek.”<sup>41</sup>

Omwille van de discriminatiegevoeligheid en de inbreuk op de privacy spraken het Vlaams Huurplatform en de Huurdersbonden de privacy-commissie aan.<sup>42</sup> Op 18 maart 2009 gaf de privacy-commissie hier een aanbeveling rond: de gevraagde informatie moet evenredig zijn met de fase van de verhuur. Zo mogen vragen rond bijvoorbeeld solvabiliteit of vestiging in België pas bij de eindselectie.<sup>43</sup>

**Melissa Cigalini, huurder van Spaanse afkomst:** “Als ik de fiches moet invullen, kom ik vragen tegen die ik niet normaal vind, illegaal zelfs (*zie bijlage 30*). Bijvoorbeeld, mijn nationaliteit, mijn leeftijd, mijn job, de leeftijd van mijn dochter. Voor mij zijn dat rare vragen

---

39 Immo Thuis, vastgoedmakelaar in West-Vlaanderen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 19 februari 2021.

40 KC, Zimmo redactie. (2016). Dit mag een verhuurder vragen. Geraadpleegd op 19 mei 2021 (<https://www.zimmo.be/blog/2016/06/19/dit-mag-eeen-verhuurder-je-vragen/>).

41 Makelaar X, vastgoedmakelaar in Vlaams-Brabant, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 3 april 2021.

42 Vlaams Huurdersplatform. (z.d.). Jaarrapport Vlaamse Huurdersbonden. Werkingsjaar 2019. Geraadpleegd op 16 april 2021.

43 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). Unia. Geraadpleegd op 16 april 2021 ([https://www.unia.be/files/Documenten/Aanbevelingen-advies/aanbeveling\\_privacy\\_commissie.pdf](https://www.unia.be/files/Documenten/Aanbevelingen-advies/aanbeveling_privacy_commissie.pdf)).

om een appartement te kunnen huren. Dat is niet normaal. Unia bevestigde me ook dat die vragen illegaal zijn, maar dat het geen groot probleem is.”<sup>44</sup>

Ondanks het feit dat de vragen discriminatiegevoelig zijn en meer dan tien jaar geleden afgeraden werden om te stellen, worden ze in de huidige infofiches nog steeds gesteld (*zie bijlage 30*).

**Ahmed Khattab, huurder van Egyptische afkomst:** “Het waren voor 99 procent makelaars. Zo hebben we een hele slechte ervaring gehad met immo Heylen die ons om onbekende redenen weigerde, maar er zijn ook correcte makelaars. Meestal zijn dat de kleine makelaars, maar ook daar word je geweigerd. Niet door hen, dat is m’n buikgevoel, maar door de eigenaars. Als de eigenaar drie voorstellen krijgt van Ahmed, Jos en Sven, dan is de keuze direct gemaakt.”

**Auke: “De keuze op basis van afkomst?”**

**Ahmed Khattab, huurder van Egyptische afkomst:** “Dat gaat nooit gezegd worden, maar geef mij een reden. Ik kan u mails laten zien van zeventien à achttien woningen die we bekeken hebben. Geen enkele. Dus geef mij een reden.”

**Auke: “Denk je dat privéverhuurders minder snel afwijzen dan makelaars op basis van afkomst?”**

**Ahmed Khattab, huurder van Egyptische afkomst:** “Ik denk van wel omdat... ik denk als je rechtstreeks contact hebt met de persoon, de verhuurder meteen kan voelen wat voor iemand dat is. Ik ben er honderd procent tegen om iedereen over een kam te scheren. Makelaars maken dossiers klaar. Als je gewoon een kandidaat op papier krijgt, geloof ik dat het soms een invloed heeft op de beslissing van de eigenaar.”<sup>45</sup>

Ook de huurders waarmee een interview werd afgenomen, zijn vooral kritisch tegenover immobiliënkantoren. De meeste hebben hun huidige woning uiteindelijk via een privéverhuurder gevonden.

**Melissa Cigalini, huurder van Spaanse afkomst:** “Ik heb vooral problemen gehad met Dewaele. Ik kreeg altijd hetzelfde antwoord als ik hen belde. Ze zeggen altijd dat ze me zullen terugbellen, maar dat doen ze nooit. Voor mij zijn de mensen die ik gesproken heb bij Dewaele echte racisten.”

\*

**Rafael Bofill-Gasset Amell, huurder van Spaanse afkomst:** “Immokantoren zeggen altijd dat het de fout is van de eigenaar, dat zij mogen kiezen wie hun huis huurt. Maar ik weet van

---

44 Melissa Cigalini, huurder in West-Vlaanderen van Spaanse afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 16 februari 2021.

45 Ahmed Khattab, huurder in Antwerpen van Egyptische afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 21 februari 2021.



bepaalde personen dat sommige dossiers de preselectie van de immokantoren gewoon niet halen.”<sup>46</sup>

Wat Rafael zegt, werd getest tijdens een undercover bezoek bij drie makelaars. De onderzoeker stelde zich voor als verhuurder en gaf te kennen dat hij niet aan allochtonen wilde verhuren.

**Makelaar X:** “Je weet dat je dat niet mag weigeren op basis van ‘ge zijt allochtoon’. Er is een anti-discriminatiewetgeving. Natuurlijk, wij screenen op een andere manier dan een particuliere huurder. Wij kunnen al screenen op voorhand. Dan is dat ook gemakkelijker... Ja, die mensen weten niet wie dat er mee in de route zit. Dan is dat voor ons gemakkelijk om de telefoon te pakken en te zeggen van: “U bent niet gekozen.” En je moet daar geen verdere uitleg over geven. Bij een particulier is dat moeilijker om iemand te weigeren. Die krijgt gemakkelijker een klacht van ‘hij heeft mij niet gepakt want ik heb een andere huidskleur’. Bij kantoren kunnen wij subtieler zeggen van ‘u voldoet niet, want wij hanteren de 1/3<sup>de</sup> regel van loon’.”<sup>47</sup>

Alle drie de kantoren lieten duidelijk weten dat ze niet mogen discrimineren op basis van afkomst. Toch konden we bij twee van de drie makelaars afleiden dat die regel niet altijd nageleefd wordt, als een eigenaar liever geen allochtonen heeft.

**Makelaar Y:** “De nationaliteit maakt geen verschil. We moeten gewoon kijken dat het goede huurders zijn. Ik kan enkel selecteren op basis van objectieve criteria, anders wordt het discriminatie. Maar natuurlijk is de interpretatie heel breed hé. Ik ga nooit zeggen dat we de persoon niet kiezen omwille van zijn afkomst, maar je kan wel zeggen: “Ah, maar u heeft vier kinderen en er zijn maar vier slaapkamers, we denken dus niet dat dat geschikt is.”

**Auke: “Er kan dus wel een mouw aan gepast worden?”**

**Makelaar Y:** “Ja, maar we moeten altijd opletten, dat die zich niet gediscrimineerd voelen. Maar dat is onze dagelijkse business hé. Ik verhuur het liever niet dan dat ik het aan een slechte huurder verhuur.”<sup>48</sup>

OCMW Brugge ondervindt dat ze sneller een privéverhuurder kunnen overtuigen om te verhuren aan iemand met een leefloon en buitenlandse herkomst.

**Nefera Mavambu, maatschappelijk werkster bij OCMW Brugge:** “Mijn gevoel is dat ik privéverhuurders sneller kan overtuigen dan medewerkers van immokantoren. Ik vind dat wanneer je met de mensen praat en de situatie uitlegt, je op die manier verhuurders stelselmatig wel eens kan ompraten. Met immokantoren krijg je de kans niet om met de verhuurders te

---

46 Rafael Bofill-Gasset Amell, huurder in West-Vlaanderen van Spaanse afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 16 februari 2021.

47 Makelaar X, vastgoedmakelaar in Vlaams-Brabant, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 3 april 2021.

48 Makelaar Y, vastgoedmakelaar in Vlaams-Brabant, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 27 maart 2021.

babbelen en de situatie uit te leggen. Dat gaat allemaal via een tussenpersoon en ik vind dat daar de grootste drempel zit.”<sup>49</sup>

Toch geven makelaars niet toe dat ze ingaan op de vraag van eigenaars om niet te verhuren aan mensen met een buitenlandse afkomst als ze weten dat hun antwoorden gebruikt kunnen worden in het onderzoek.

**Kjenta: “Krijgen jullie soms de vraag van eigenaars om niet te verhuren aan mensen met een buitenlandse afkomst?”**

**Immo Woningzorg, vastgoedmakelaar in Antwerpen:** “Ja, dat krijgen we, maar dat weten we ook dat dat discriminatie is en daar houden we ons niet aan.”<sup>50</sup>

\*

**Immo IVA, vastgoedmakelaar in Oost-Vlaanderen:** “Die vraag kan gesteld worden, maar daar gaan wij niet op in. Dat is voor ons ook per wet verboden en wij doen daar niet aan mee. Maar die vraag kan soms gesteld worden, ja.”<sup>51</sup>

\*

**WEVA, vastgoedmakelaar in Oost-Vlaanderen:** “Ze gaan misschien zeggen: “We hebben liever Belgische mensen dan buitenlandse mensen.” Maar dat wil niet zeggen dat ik daar als makelaar achter sta.”<sup>52</sup>

Het probleem dat Aboe in de praktijktesten soms het antwoord kreeg dat de woning verhuurd was, terwijl Maarten een dag later gecontacteerd werd voor een bezoek, is volgens de verhuurders die opgebeld werden, door de hoeveelheid aan mails die ze binnenkrijgen.

**Auke: “Naar de kandidaten die u al gestuurd heeft van ‘het is al verhuurd’ en dan blijkt dat het toch niet verhuurd zal zijn, mailt u niet naar terug voor een afspraak?”**

**Immo Thuis, vastgoedmakelaar in West-Vlaanderen:** “We gaan niet nog eens de mails die we al gehad hebben van een week geleden terug opzoeken, want wij krijgen hier dagelijks tussen de honderd en de honderdvijftig e-mails. Dus voor ons is het onbegonnen werk.”<sup>53</sup>

Door de grote representatie van de makelaars in tegenstelling tot privéverhuurders in de praktijktesten, kunnen we niet met zekerheid zeggen of makelaars significant meer discrimineren dan privéverhuurders. Uit de interviews blijkt dat er toch meer problemen opduiken bij makelaars, maar de

---

49 Nefera Mavambu, medewerker OCMW Brugge, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 24 maart 2021.

50 Immo Woningzorg, vastgoedmakelaar in Antwerpen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 19 februari 2021.

51 IVA, vastgoedmakelaar in Oost-Vlaanderen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 19 februari 2021.

52 WEVA, vastgoedmakelaar in West-Vlaanderen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 19 februari 2021.

53 Immo Thuis, vastgoedmakelaar in West-Vlaanderen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 19 februari 2021.

reden daar kan zijn dat eigenaars opleggen dat ze geen buitenlandse huurders willen. Wel kunnen we zeggen dat de hypothese ‘privéverhuurders discrimineren meer dan makelaars’ in dit onderzoek niet klopt voor het volledig Vlaams gewest. Wel zijn er grote verschillen te merken tussen de provincies.

## **Discriminatie in heel Vlaanderen**

*Deelhypothese 5: Niet alleen in grote steden, maar in heel Vlaanderen discrimineren verhuurders op basis van naam en buitenlandse achtergrond.*

Eerdere onderzoeken van bijvoorbeeld professor Pieter-Paul Verhaeghe, socioloog aan de Vrije Universiteit Brussel en expert in het voeren van praktijktesten op de huurwoningmarkt, gaven enkel en alleen resultaten van praktijktesten die uitgevoerd werden in provinciehoofdsteden of enkele centrumsteden. Zo onderzocht hij eerder al discriminatie op basis van afkomst en naam in de volgende steden: Leuven (2021), Antwerpen (2018 & 2020), Gent (2018 & 2020), Kortrijk (2020) en Mechelen (2020).<sup>54</sup> Uit dergelijke praktijktesten worden conclusies getrokken voor heel Vlaanderen, terwijl er niet getest werd of er ook discriminatie is in de kleinere gemeenten. In deze deelhypothese wordt nagegaan of discriminatie op basis van afkomst en naam enkele in de grote steden is, of ook in de grote steden en dus in heel Vlaanderen.

Zoals blijkt uit de eigen praktijktesten die we voerden, wordt er niet enkel in de provinciehoofdsteden of grote steden gediscrimineerd, maar ook in de kleinere gemeenten. Dit kan gezegd worden, omdat mails verstuurd werden naar 3350 woningen in heel Vlaanderen. Er werd gewerkt met de intergemeentelijke samenwerkingen, waardoor gekeken kon worden in alle gemeenten of er woningen te huur stonden waarbij een praktijktest uitgevoerd kon worden. Resultaten per gemeente of stad kunnen niet gegeven worden, omdat het aantal woningen die er te huur stonden soms te klein was, waardoor er geen significante conclusies getrokken kunnen worden per gemeente of stad. In sommige gemeenten stonden in de periode van uitsturen, verspreid over december 2020 en januari 2021, amper twee woningen te huur.

Twee van de huurders die we spraken, ondervonden discriminatie in Brugge, een huurder in Mechelen en Muhsin Böcük ondervond discriminatie in Deinze. Deze mensen zochten dus een huurwoning in provinciehoofdsteden of centrumsteden. Enkel Ahmed Khattab zocht een huurwoning buiten de centrumsteden, namelijk in de Kempen, en werd gediscrimineerd bij het zoeken naar een woning in Olen. Toch zijn ook sommige huurders ervan overtuigd dat discriminatie sneller gebeurt in de kleinere gemeenten dan in de grote steden.

---

<sup>54</sup> Verhaeghe, Pieter-Paul. 2020. ‘Studies discrimination on the housing market.’ Geraadpleegd op 11 februari 2021 (<https://pieterpaulver.wordpress.com/studies/>).

**Auke: “Denk je dat er een algemeen probleem is van discriminatie op de huurwoningmarkt in Vlaanderen?”**

**Ahmed Khattab, huurder van Egyptische afkomst:** “Ik denk dat het afhangt van waar je zoekt. Als je naar het centrum van Antwerpen gaat of Brussel, Brussel is niet Vlaanderen, maar daar ga je dit niet echt meemaken. Want in Brussel bijvoorbeeld, 60 à 70 procent van de mensen die daar wonen, zijn eigenlijk allemaal van een andere afkomst. In Antwerpen is dat ook het geval. Dat is meer naar mijn ervaring, maar de Kempen is daar nog niet klaar voor.”<sup>55</sup>

\*

**Auke: “Dus problemen zijn jullie niet zoveel tegengekomen?”**

**Mazen Daouk, huurder van Libanese afkomst:** “Eigenlijk echt niet. Ik denk dat dat ook wel iets te maken heeft met de buurt? Kessel-Lo is al een hele diverse buurt, veel beter dan iets in West-Vlaanderen of in bepaalde delen van Limburg. We zochten vooral in en rond Leuven, waar het wel al tamelijk divers is.”<sup>56</sup>

Discriminatie op basis van een buitenlandse achtergrond is volgens ons onderzoek niet enkel in de grote steden, maar ook in de kleinere gemeenten. Hierdoor kan een statistisch correcte conclusie getrokken voor heel Vlaanderen. Wat de overheid doet om discriminatie tegen te gaan, wordt besproken in de volgende deelhypothese. In de hoofdhypothese wordt onderzocht of diversiteit een positieve invloed kan hebben op de discriminatie op basis van een migratieachtergrond.

## **Onnuttig beleid**

*Deelhypothese 6: Het actieplan anti-discriminatie op de woonmarkt in 2018 heeft geen nut gehad.*

Op overheidsniveau wordt al langer geprobeerd om discriminatie te bestrijden. Vaak is dit een combinatie tussen sensibilisering en bestraffing. Afhankelijk van wie de bevoegde minister is, veranderden daarbij de verhoudingen tussen sensibilisering en bestraffing. De laatste wijziging in het beleid gebeurde in de vorige legislatuur (2014-2019) onder leiding van Liesbeth Homans (N-VA), toenmalig Vlaams minister van Wonen.

Op 20 juli 2018 werd door de Vlaamse Regering het *Actieplan Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt* meegedeeld.<sup>57</sup> Via dit actieplan wilde toenmalig minister Homans de oorzaken van discriminatie die er nog steeds bleken te zijn op de private huurmarkt verder aanpakken. De klemtoon lag hierbij op het informeren en sensibiliseren van huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars. In

---

55 Ahmed Khattab, huurder in Antwerpen van Egyptische afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 21 februari 2021.

56 Mazen Daouk, huurder in Vlaams-Brabant van Libanese afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 15 februari 2021.

57 Agentschap Wonen-Vlaanderen. 2018. ‘Actieplan antidiscriminatie private huurmarkt’. Geraadpleegd op 3 november 2020 ([https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/actieplan\\_vlaams\\_antidiscriminatiebeleid\\_op\\_de\\_private\\_huurmarkt.pdf](https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/actieplan_vlaams_antidiscriminatiebeleid_op_de_private_huurmarkt.pdf))

uitvoering van het actieplan werd tussen minister Homans en de koepelorganisaties van verhuurders en vastgoedmakelaars een convenant gesloten, waarin zij zich engageren om discriminatie op de huurwoningmarkt te bestrijden. In het actieplan speelden de gemeenten opnieuw een belangrijke rol. In datzelfde jaar werd ook de afficheringsplicht ingevoerd. Dit maakte het verplicht om bij elke vermelding, op papier of online, van een huurpand de huurprijs en de bedragen van extra kosten of lasten te vermelden.<sup>58</sup> Vanaf 1 januari 2020 geldt de verplichting om burgers te informeren, via het woonloket meldingen over discriminatie te ontvangen en eventueel in te zetten op handhaving van de afficheringsplicht.<sup>59</sup> In artikel 4 van het *Vlaams Woninghuurdecreet* wordt vermeld dat gemeenten inbreuken kunnen bestraffen met een GAS-boete van 50 tot 350 euro. Wat verder van de lokale besturen wordt verwacht, werd neergeschreven in het *Besluit van de Vlaamse Regering* van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid. Dat bevat een subsidiekader voor samenwerkingen tussen gemeenten op vlak van lokaal woonbeleid tussen 2020 en 2025.

Een voorbeeld van een verstrenging binnen de handhaving is te zien in de gemeente Halle. In haar gemeenteraad van 26 januari 2021 verklaarde ze dat ze minder ging sensibiliseren wanneer het aankwam op de afficheringsplicht, maar nu meer boetes zou uitschrijven. Deze beslissing werd in overeenstemming gemaakt met haar intergemeentelijke samenwerking, Woonbeleid Zennevallei.<sup>60</sup>

**Auke: “Sinds 2018 is de afficheringsplicht in het leven geroepen om discriminatie tegen te gaan. Heeft die afficheringsplicht nut gehad volgens u?”**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Waarschijnlijk een beetje wel, want er valt sowieso dan al een excuus weg dat je niet meer kan gebruiken. (*De huurprijs verhogen en zeggen dat de kandidaat de prijs niet kan betalen, red.*) Of het zo’n groot verschil gemaakt heeft, weet ik ook niet, maar ik denk dat die afficheringsplicht sowieso nuttig is.”<sup>61</sup>

**Ben Bruynseels, woordvoerder Matthias Diependaele:** “De concrete resultaten komen uit in 2021.”

Uit het gesprek met Vlaams minister van Wonen, Matthias Diependaele (N-VA), blijkt dat hoewel de wet volgens hem nodig was, er geen grote verschillen veroorzaakt zullen zijn bij het aantal discriminatiegevallen. Een van de zaken die wel zou helpen, is een grotere zelfregulering bij de immobiliënkantoren. Daaronder valt dan ook dat koepelorganisaties discriminatie testen bij de immobiliënkantoren. Er kan geconcludeerd worden dat de huidige legislatuur tevreden is met het beleid van de vorige legislatuur, maar dat ze wel kritisch staat ten opzichte van de effectiviteit die het gehad

---

58 Etaamb. (2018). Besluit Van De Vlaamse Regering van 16/11/2018 over het lokaal woonbeleid. Geraadpleegd op 16 april 2021 ([https://www.etaamb.be/nl/besluit-van-de-vlaamse-regering-van-16-november-2018\\_n2018032436.html](https://www.etaamb.be/nl/besluit-van-de-vlaamse-regering-van-16-november-2018_n2018032436.html))

59 Agentschap Wonen-Vlaanderen. (z.d.). Actieplan antidiscriminatie op de private huurmarkt | Wonen Vlaanderen. Geraadpleegd op 16 april 2021 (<https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/actieplan-antidiscriminatie-op-de-private-huurmarkt>)

60 Herremans, S. (2021). HALLE - Gemeenteraad 26 januari. EditiePajot. Geraadpleegd op 16 april 2021 (<https://editiepajot.com/regios/7/articles/70414>)

61 Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA), persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 1 april 2021.

heeft op het bestrijden van de discriminatie op de huurwoningmarkt. In de laatste deelhypothese wordt uitgebreider gesproken over een oplossing om discriminatie te bestrijden.

## Link tussen diversiteit en discriminatie

*Hoofdhypothese: In de Vlaamse provincies waar er minder diversiteit is, wordt er meer gediscrimineerd op de huurwoningmarkt op basis van een niet-Vlaams-klinkende naam.*

Om te controleren of de vooropgestelde hoofdhypothese al dan niet bevestigd kan worden, is het noodzakelijk om de resultaten van de voorgaande deelhypotheses samen te voegen. Dit doen we door te kijken naar de diversiteitsgraad en de discriminatie op basis van de twee onderzochte antwoorden per provincie, zoals besproken in deelhypothese drie, die te zien zijn in Tabel 5 en 6. Als we een rangorde maken op basis van de diversiteit van de inwoners per provincie, van minst naar meest divers (zie deelhypothese 1), krijgen we de volgende volgorde:

1. West-Vlaanderen
2. Oost-Vlaanderen
3. Vlaams-Brabant
4. Antwerpen
5. Limburg

Ten eerste wordt er een vergelijking gemaakt met het diversiteitscijfer en het aantal genegeerde e-mails uit de praktijktesten, wat wijst op een discriminatie tegenover de niet-Vlaamse naam, Aboe.

	DIVERSITEIT IN PROCENT	DISCRIMINATIECIJFER IN PROCENT OP BASIS VAN GENEGERDE MAILS
WEST-VLAANDEREN	13,13%	22,37%
OOST-VLAANDEREN	19,01%	26,87%
VLAAMS-BRABANT	27,27%	-4,28%
ANTWERPEN	28,74%	19,67%
LIMBURG	29,12%	23,68%
TOTAAL VLAANDEREN	23,47%	17,93%

*Tabel 4: Vergelijking diversiteitscijfer en discriminatiecijfer op basis van genegeerde mails.*

De rangorde die gemaakt wordt aan de hand van het discriminatiecijfer op basis van de genegeerde mails, van meest discriminerend naar minst discriminerend, is de volgende:

1. Oost-Vlaanderen
2. Limburg
3. West-Vlaanderen
4. Antwerpen

## 5. Vlaams-Brabant

Het is dus niet zo dat er een lineair verband is tussen de diversiteit en de discriminatie op basis van genegeerde e-mails. De minst diverse provincie, West-Vlaanderen, is niet de meest discriminerende provincie is deze categorie. Wel kan besloten worden dat Oost-Vlaanderen, een niet zo diverse provincie meer e-mails negeert. Limburg en West-Vlaanderen volgen. Hierbij is Limburg de vreemde eend in de bijt aangezien zij net de meest diverse provincie is, en toch op de tweede plaats staat qua e-mails negeren. Vlaams-Brabant heeft een negatief cijfer, omdat er hier sprake was van een omgekeerd effect. Maarten werd meer genegeerd dan Aboe. Een verklaring kan zijn dat er meer woningen verhuurd waren op het moment dat Maarten stuurde en dat verhuurders geen zin meer hadden om een antwoord te geven.

Vervolgens wordt er gekeken naar het diversiteitscijfer en de discriminatie op basis van het aantal ja-antwoorden, ofwel de uitnodigingskans voor een plaatsbezoek.

	DIVERSITEIT IN PROCENT	DISCRIMINATIECIJFER IN PROCENT OP BASIS VAN JA- ANTWOORD
WEST-VLAANDEREN	13,13%	12,43%
OOST-VLAANDEREN	19,01%	13,07%
VLAAMS-BRABANT	27,27%	7,97%
ANTWERPEN	28,74%	7,79%
LIMBURG	29,12%	10,26%
TOTAAL VLAANDEREN	23,47%	10,91%

*Tabel 5: Vergelijking diversiteitscijfer en discriminatiecijfer op basis van uitnodigingen.*

De rangorde van de diversiteit heeft in grote mate een omgekeerd evenredig verband met de rangorde van de discriminatie op basis van het ja-antwoord. Dat wil dus zeggen dat de minst diverse provincie meer discrimineert op basis van een uitnodiging. De volgorde is opnieuw van meest discriminerende provincie naar minst discriminerende provincie op basis van een uitnodiging voor een plaatsbezoek.

1. Oost-Vlaanderen
2. West-Vlaanderen
3. Limburg
4. Vlaams-Brabant
5. Antwerpen

Als we de vergelijking maken tussen het diversiteitscijfer en het aantal genegeerde e-mails, klopt de hypothese niet helemaal. Als we echter de vergelijking maken tussen het discriminatiecijfer op basis van het aantal ja-antwoorden, ofwel de uitnodiging voor een plaatsbezoek, met de diversiteitsgraad, hetgeen elke huurder eigenlijk wil, zien we dat de twee minst diverse provincies tegelijk ook de meest

discriminerende zijn, namelijk West-Vlaanderen en Oost-Vlaanderen. Dit bevestigt dus wel de hypothese. Het omgekeerde geldt voor Vlaams-Brabant, Antwerpen en Limburg die hoger scoren qua diversiteit, maar lager scoren op vlak van discriminatie in deze categorie.

Ook een huurder vertelt ons dat de diversiteit een rol kan spelen in het al dan niet discrimineren op basis van afkomst.

**Auke: “Als ik het een beetje mag samenvatten, zeg je dat mensen die in diverse buurten wonen, ook al meer aangepast zijn aan het samenleven met een diverser publiek en dat die sneller open staan om te verhuren aan mensen met een andere afkomst?”**

**Mazen Daouk, huurder van Libanese afkomst:** “Ja, ik denk dat dat wel voor zich spreekt. Je ziet dat ook in de verkiezingen hé. Waar ze in West-Vlaanderen vooral op Vlaams Belang stemmen, waar er amper buitenlanders wonen (*lacht*). Ik denk dat dat logisch is. Als je samenwoont met mensen, leer je ze kennen. Je kent hun gebreken en hun voordelen. Vroeger had je in Kessel-Lo niet veel van die kruidenwinkels en tegenwoordig heb je er super veel, van Marokkanen bijvoorbeeld. Die leren de mensen iets bij. Mensen zijn veel toleranter als ze met die mensen samenleven. Je ziet ook dat 95 procent van de diversiteit gewone mensen zijn die zich aanpassen en gewoon naast u leven.”<sup>62</sup>

Er kan besloten worden dat de minder diverse provincies meer discrimineren op basis van een niet-Vlaams-klinkende naam in de huurwoningmarkt, zeker op basis van een ja-antwoord om de woning te bezoeken. Dit bevestigt grotendeels de hoofdhypothese. Al heeft niet enkel de diversiteit een invloed op de discriminatie, maar ook de huidige coronapandemie kan een druk uitoefenen. Daar gaat de volgende deelhypothese dieper op in.

## **Impact coronacrisis**

*Deelhypothese 7: De coronacrisis heeft een negatieve impact op de huurwoningmarkt.*

De coronacrisis heeft een rem gezet op de huurmarkt in Vlaanderen. In de eerste lockdown, vanaf de tweede helft van maart tot en met april 2020, lagen de bezoeken aan huurwoningen via immobiliënkantoren. Zo waren er volgens de Huurbarometer van CIB Vlaanderen<sup>63</sup>, de grootste beroepsvereniging voor Vlaamse vastgoedmakelaars, 17,5 procent minder verhuringen in het voorjaar 2020 ten opzichte van dezelfde periode in 2019. In april 2020 zagen ze zelfs een opmerkelijke daling

---

62 Mazen Daouk, huurder in Vlaams-Brabant van Libanese afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 15 februari 2021.

63 CIB Vlaanderen. (2020). Huurbarometer zomer 2020: impact corona. CIB Vlaanderen. Geraadpleegd op 17 april 2021 (<https://www.cib.be/actua/57181081-795c-4108-85b6-0c3b428c4240/cib-huurbarometer-voorjaar-2020-impact-corona-gigantisch-herstel-nog-niet-volledig>).



van 40 procent. Daardoor was de zoektocht naar een huurwoning voor sommigen nog lastiger dan het eigenlijk al is door bijvoorbeeld discriminatie op basis van afkomst.

**Rafael Bofill-Gasset Amell, huurder van Spaanse afkomst:** “Door de pandemie is de zoektocht wel vertraagd. Het is moeilijk om iets te vinden.”<sup>64</sup>

Uit de Huurbarometer blijkt dat er een herstel was in juni en juli 2020, maar dat dit niet de volledige achterstand inhaalde en dus ook niet iedere kandidaat-huurder die op een wachtlijst stond aan een huurwoning werd geholpen. De kandidaat-huurders werden niet enkel aan hun lot overgelaten, ook stegen in Vlaanderen de huurprijzen over alle woningtypes met 1,5 procent. Ook de kloof tussen het aanbod en de vraag op de huurmarkt is verder toegenomen. Enkele huurders die we spraken, gaven aan dat hun zoektocht in 2020 al begonnen was, maar dat die nog moeilijker verliep door de coronacrisis. Toch geven ook makelaars tussen de lijntjes toe dat de pandemie ervoor zorgt dat er gemakkelijker gediscrimineerd kan worden. Dat blijkt onder andere uit een aantal undercovergesprekken.

**Makelaar X:** “Wij kunnen al screenen op voorhand en zeker nu met de coronacrisis. Wij hebben het nu zo geregeld dat ze, voor ze de woning komen bezoeken, al een aantal informatievragen beantwoorden onder het mom van: ‘Weet je, als er een corona-uitbraak is, kunnen we u makkelijk bereiken.’ Dan haken al heel veel mensen af, omdat ze informatie moeten geven. Normaal gezien mogen we dat ook niet, maar nu met de corona wordt dat allemaal een beetje aanvaard. Dan is de kans al groot dat ze niet komen opdagen. Dat is ook effectief zo sinds we dat doen. Na de coronacrisis willen we dat ook verderzetten, we gaan wel controle krijgen en ze gaan ons op de vingers tikken van ‘dat mag niet, privacy, blablabla’. Maar momenteel doen wij dat zo.”<sup>65</sup>

\*

**Immo Thuis, vastgoedmakelaar in West-Vlaanderen:** “We maken al een eerste selectie aan de telefoon. We vragen of er een vast inkomen is, voor hoeveel personen het is... En zeker met die corona proberen we onnodige bezoeken te vermijden.”<sup>66</sup>

Experten Pieter-Paul Verhaeghe en Abel Ghekiere onderzochten de impact van het coronavirus op de etnische discriminatie op de huurwoningmarkt in een Belgische metropool<sup>67</sup>. Het is onbekend waar de praktijktesten werden uitgevoerd. Voor het onderzoek vergeleken ze 482 correspondentietesten in pre-covid-tijden met 440 testen in covid-tijden. Het netto-discriminatiepercentage bij de Maghrebijnse

---

64 Rafael Bofill-Gasset Amell, huurder in West-Vlaanderen van Spaanse afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 16 februari 2021.

65 Makelaar X, vastgoedmakelaar in Vlaams-Brabant, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 3 april 2021.

66 Immo Thuis, vastgoedmakelaar in West-Vlaanderen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 19 februari 2021.

67 Verhaeghe, P.P. & Ghekiere, A. (2020). De impact van de Covid-19-pandemie op etnische discriminatie op de woningmarkt.

Onderzoeksrapport. *European Societies*, 23 (special issue). Geraadpleegd op 17 april 2021 (<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14616696.2020.1827447>).

kandidaat steeg van 20 procent naar 36 procent. Ook mensen van Aziatische oorsprong lijken de dupe te zijn van de coronacrisis. Net omdat het virus ontstond in Wuhan, in China. Dat blijkt uit een gesprek met stad Hasselt.

**Emma Van Dyck, medewerker Cel Gelijke Kansen Stad Hasselt:** “In een enquête rond Aziatische minderheden blijkt dat er meer meldingen zijn van discriminatie op de huurmarkt. Het aantal is nu met 50 procent gestegen, maar dat blijft zo’n marginaal nummer dat het nog altijd niet significant is. De meldingen zijn in het algemeen te laag.”<sup>68</sup>

De eigen praktijktesten werden uitgevoerd in december 2020 en januari 2021, dat is niet aan het begin van de coronapandemie. Toch kunnen we aan de hand van eerder onderzoek van Pieter-Paul Verhaeghe en de interviews zeggen dat makelaars de coronacrisis gebruiken als excuus om kandidaten niet op bezoek te laten komen. Daaruit kan afgeleid worden dat er onrechtstreeks meer discriminatie optreedt. Of kandidaat-huurders met een migratieachtergrond daardoor of in het algemeen langer moeten zoeken naar een huurwoning dan de gemiddelde Vlaming wordt onderzocht in de volgende deelhypothese.

## **Woningnood door langere zoektocht**

*Deelhypothese 8: Mensen met een niet-Vlaams-klinkende naam moeten langer zoeken naar een huurwoning, waardoor er een woningnood ontstaat voor deze bevolkingsgroep.*

Uit de interviews bleek dat Muhsin Böcük<sup>69</sup> negen maanden moest zoeken tot hij een huurwoning vond, en Ahmed Khattab<sup>70</sup> deed er langer dan een jaar over. Ze gaven zelf al aan dat dit extreem lang is in vergelijking met een gewone Vlaming. Of dit zo is, werd onderzocht in deze deelhypothese.

Om te weten te komen of mensen met een niet-Vlaamse naam of een migratieachtergrond langer op zoek zijn naar een huurwoning dan de gemiddelde Vlaming, stelden we een enquête (*zie bijlage 28*) op die we deelden in verschillende Facebookgroepen, zoals ‘Je bent van [gemeente/stad]’ en ‘Te huur in Vlaanderen’. Een eigen enquête was noodzakelijk om de informatie te verzamelen, omdat er geen recente cijfers beschikbaar waren. 330 mensen vulden de enquête in. Respondenten die aangaven dat ze nog nooit een woning hadden gehuurd of in Brussel woonden, werden niet meegerekend. Ook werd aangegeven dat het huren van een studentenkot niet meetelde binnen dit onderzoek. Er bleven nog respondenten over, waarvan 265 mensen met een Belgische nationaliteit zonder buitenlandse achtergrond, 29 respondenten met de Belgische nationaliteit, maar met een migratieachtergrond, en dertien mensen met een andere nationaliteit dan de Belgische.

---

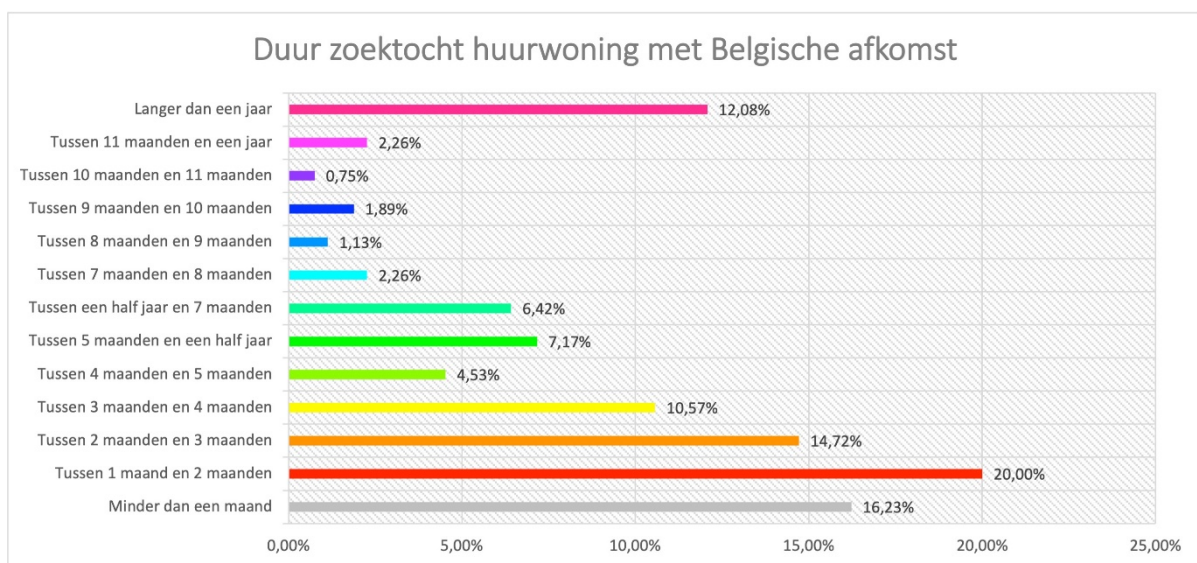
68 Emma Van Dyck, medewerker cel Gelijke Kansen Hasselt, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 24 maart 2021.

69 Muhsin Böcük, huurder in Oost-Vlaanderen van Turkse afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 20 februari 2021.

70 Ahmed Khattab, huurder in Antwerpen van Egyptische afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 21 februari 2021.

265 huurders zonder buitenlandse achtergrond die in Vlaanderen wonen, is net niet genoeg om statistische conclusies te kunnen trekken. Hoeveel we er exact nodig hadden, is moeilijk te zeggen. Statistiek Vlaanderen<sup>71</sup> zegt ons dat negentien procent van de huishoudens in Vlaanderen in 2018 een woning huurde. Recentere cijfers werden niet gevonden. In de resultaten van Statistiek Vlaanderen wordt geen onderscheid gemaakt tussen huurders met de Belgische nationaliteit of huurders met een migratieachtergrond.

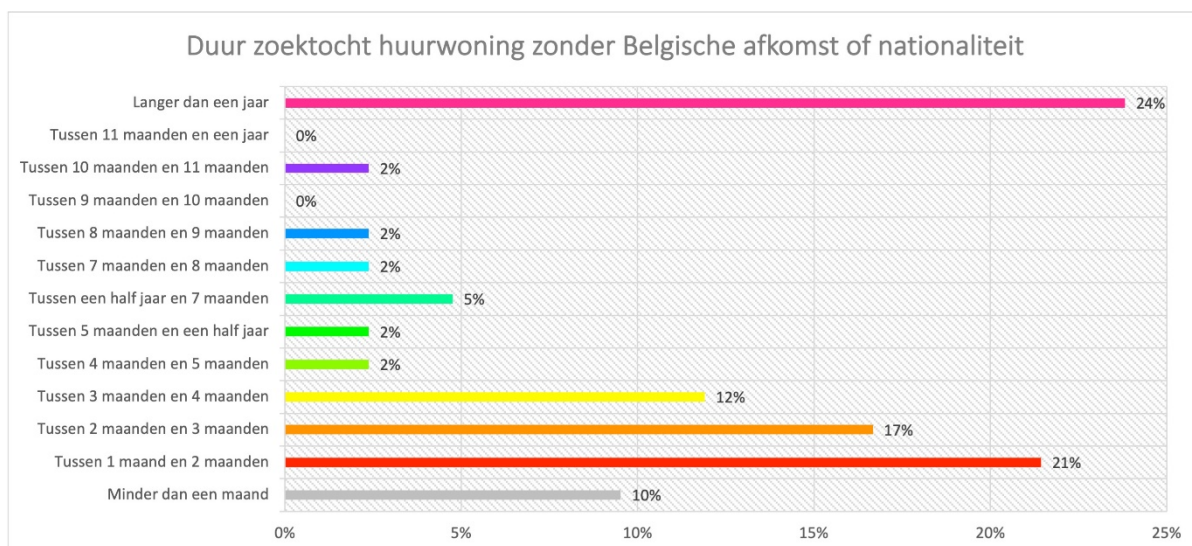
De resultaten van de uitgevoerde enquête zijn te zien in Grafiek 5 en 6. Als gekeken wordt naar de mediaan van de antwoorden van die 265 Vlamingen kunnen we stellen dat de mediaan op de grens ligt van een à twee maanden en de twee à drie maanden. De zoektocht naar een huurwoning bij Vlamingen duurt aan de hand van onze enquête tussen de een en drie maanden.



*Grafiek 5. Duur zoektocht huurwoning met Belgische afkomst.*

Er vulden te weinig respondenten met een andere nationaliteit of buitenlandse achtergrond onze enquête in om de data te verwerken tot representatieve gegevens. De modus echter toont wel duidelijk een langere zoektocht aan. Het merendeel van de respondenten, namelijk 24 procent, zegt dat ze langer dan een jaar gezocht hebben naar een huurwoning in Vlaanderen. De grafiek toont ook wel dat 21 procent aangeeft dat ze tussen de een en twee maanden moesten zoeken. In deze enquête zijn de resultaten van de geïnterviewden niet inbegrepen.

<sup>71</sup> Statistiek Vlaanderen. 2018. 'Eigendomsstatuut'. StatistiekVlaanderen.be. Geraadpleegd op 11 december 2020 (<https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/KSMD-178-eigendomsstatuut>).



*Grafiek 6. Duur zoektocht huurwoning met niet-Belgische afkomst.*

De resultaten van de eigen enquête staan in schril contrast met de interviews die we deden met huurders met een buitenlandse achtergrond. Zo deed de familie van Muhsin Böcük, met een Turkse herkomst, er negen maanden over om een huurwoning te vinden en Ahmed Khattab uit Olen, met een Egyptische achtergrond, deed er een jaar en een maand over. Dat is meer dan drie keer zoveel als de gemiddelde Vlaming aangeeft in ons onderzoek.

Doordat kandidaat-huurders met een niet-Vlaamse naam en/of buitenlandse herkomst langer moeten zoeken om een huurwoning te vinden, wordt de vraag gesteld of daardoor een woningnood ontstaat. Een huurder heeft meestal drie maanden de tijd om een nieuwe huurwoning te zoeken vooraleer die de oude huurwoning moet verlaten. In het geval van Muhsin had de familie hun eigen huis verkocht om een grotere woning te huren.

**Muhsin Böcük, huurder van Turkse afkomst:** “We hadden uiteindelijk geluk dat de koper van ons oude huis naar zijn familie moest in Afghanistan, en dus nog niet onmiddellijk het huis introk. Daardoor konden wij nog iets langer in ons oude huis blijven wonen, tot we effectief een huurhuis gevonden hadden. Anders stonden we met vijf op straat. In september moesten we ons huis leeghalen, maar we zijn daar dus tot november moeten blijven. In die korte periode hebben we een huis gevonden in Deinze.”<sup>72</sup>

\*

**Auke: “Hoe voel je je bij die discriminatie?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell, huurder van Spaanse afkomst: (Zucht)** “Niet zo goed, een beetje angstig. Ik kan misschien niet meer wonen bij die vriend waar ik nu slaap. Ik kan niet elke dag

<sup>72</sup> Muhsin Böcük, huurder in Oost-Vlaanderen van Turkse afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 20 februari 2021.

veranderen van huis. Ik kan nu hier bij hem slapen. Ik heb een vaste job en het is toch heel moeilijk.”

**Auke: “Ben je bang dat je vrienden zouden zeggen: ‘nee het kan niet meer om je in huis te hebben’ en dat je op straat terecht komt?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell, huurder van Spaanse afkomst:** “De straat is een groot woord. Ik heb een bestelwagen waar ik een matras in kan leggen. Maar dat is de laatste optie.”<sup>73</sup>

Zoals eerder aangegeven tonen de praktijktesten die we uitvoerden ook aan dat de kandidaat met de niet-Vlaamse naam, Aboe, meer afgewezen wordt voor een plaatsbezoek dan de kandidaat met de Vlaamse naam, Maarten. Dit zorgt ervoor dat de persoon met de niet-Vlaamse naam als gevolg langer moet zoeken naar een eigenaar die wel ingaat op de kandidatuur en dus naar een huurwoning. Om een beter zicht te krijgen op de problematiek werden diepte-interviews gevoerd met organisaties die elke dag geconfronteerd worden met verhalen over discriminatie op de huurmarkt.

**Auke: “Ontstaat er door die discriminatie een woningnood?”**

**Tomas Ruys, Huurdersbond Oost-Vlaanderen:** “Uit mijn eigen ervaring heb ik wel vaak mensen op gesprek die een vermoeden uiten dat het moeilijk is om iets te vinden. Niet alleen door hun afkomst, maar ook een combinatie van veel kinderen, dus veel slaapkamers nodig, of vervangingsuitkering en de combinatie die het misschien nog moeilijker maakt.”

Toch lijkt de woningnood niet enkel bij mensen met een migratieachtergrond te huizen, maar is de woningcrisis een breder probleem in de hele samenleving.

**Tomas Ruys, Huurdersbond Oost-Vlaanderen:** “Anderzijds hoor ik ook veel verhalen van alleenstaande mama’s met een Vlaamse afkomst die het ook moeilijk hebben. Mensen met een migratieachtergrond is een groep, maar er zijn ook veel andere groepen. Door corona is die problematiek uitvergroot. Er ligt een zware druk op de huurmarkt. Zeker in de grote steden. Daar moet je je vaak kandidaat stellen tegenover honderd andere kandidaten. Als er een van die negatieve zaken meespeelt, zoals een andere afkomst, sta je sowieso wat lager op de ladder van kansen om gekozen te worden.”<sup>74</sup>

\*

**Joy Verstichele, Vlaams Huurdersplatform:** “Er is een wooncrisis, niet alleen bij etnische minderheden. Die wooncrisis is chronisch. Dat zet hem op iedereen die er niet automatisch in slaagt om een woning te vinden: mensen met een beperking of senioren vinden te weinig

---

73 Rafael Bofill-Gasset Amell, huurder in West-Vlaanderen van Spaanse afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 16 februari 2021.

74 Tomas Ruys, medewerker Huurdersbond Oost-Vlaanderen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 29 juni 2021.

aangepaste woningen. Een kwart miljoen huishoudens slagen er niet in om woning te vinden. Binnen dat kwart miljoen heb je dan mensen die het nog moeilijker hebben, bijvoorbeeld mensen met een migratieachtergrond, omdat ze nog op extra drempels botsen dan enkel het feit dat er niet genoeg woningen zijn.”<sup>75</sup>

\*

**Auke: “Je bent hier sinds 1992, je hebt al een aantal huizen gehuurd, nu is de situatie het ergste?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell, huurder van Spaanse afkomst:** “Ja, nu is het het ergste. De vraag en het aanbod zijn enorm veranderd. Er zijn heel veel mensen die een huis zoeken, maar met de betonwet mogen ze bijvoorbeeld geen nieuwe huizen meer bouwen. Het aanbod is beperkt.”<sup>76</sup>

En niet alleen te weinig woningen, maar er zijn in Vlaanderen ook te weinig kwaliteitsvolle en betaalbare woningen.

**Nefera Mavambu, maatschappelijk werkster bij OCMW Brugge:** “De gevolgen zijn ongezien, omdat de woningen die overblijven voor ons cliënteel, het type woningen is die te klein zijn aan hoge huurprijzen. Het zijn vaak ook woningen die structureel slecht zijn. Ik had ooit een contract afgesloten met een cliënt in hun appartement, ikzelf had dat appartement nooit gezien. Later kreeg ik te horen dat het eigenlijk een appartement was zonder ramen. Alleen een soort van dakraam dat niet openging. Dat is onvoorstelbaar dat je je eigen woning niet kan verluchten.”<sup>77</sup>

**Kjenta:** “Dus niet enkel een gebrek aan betaalbare woningen, maar ook aan kwaliteitsvolle woningen?”

**Valentine Warlop, maatschappelijk werkster bij OCMW Brugge:** “Ja, want huurders met een buitenlandse achtergrond zijn eigenlijk diegene die nog een kans krijgen bij dat soort huizen. Enkel die schieten nog over.”<sup>78</sup>

\*

**Kjenta: “Denk je dat er te weinig huizen of appartementen zijn?”**

**Mazen Daouk, huurder van Libanese afkomst:** “Nee, maar ik denk wel dat er te weinig goede appartementen zijn. Van sommige prijzen in Leuven viel ik echt achterover. Daarom

---

75 Joy Verstichele, coördinator Vlaams Huurdersplatform vzw, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 1 april 2021.

76 Rafael Bofill-Gasset Amell, huurder in West-Vlaanderen van Spaanse afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 16 februari 2021.

77 Nefera Mavambu, medewerker OCMW Brugge, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 24 maart 2021.

78 Valentine Warlop, medewerker OCMW Brugge, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 24 maart 2021.

pleit ik ervoor om te huren aan een betaalbare prijs. Mijn ouders zouden gerust 70 à 100 euro meer kunnen vragen per maand. Maar ze doen dat niet, ik ben een grote factor die hen daarin tegenhoudt. Voor hen is die extra 100 euro niet levensveranderlijk hé. Wat doe je daarmee? Eens goed op vakantie gaan. Maar voor de huurders is dat soms wel een grote factor.”<sup>79</sup>

Ook in het interview met Vlaams minister van wonen, Matthias Diependaele, wordt gevraagd naar de wooncrisis. Hij beweert dat er de komende 20 à 30 jaar 400.000 woningen gebouwd moeten worden.

**Auke:** “Verschillende organisaties hebben meegegeven dat er een wooncrisis aan de gang is. Er zijn te weinig woningen en mensen die in een zwakkere positie zitten, zijn daarvan de dupe.”

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Maar wat is de reden van die woningcrisis?”

**Auke:** “Te weinig betaalbare woningen voor die mensen.”

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Nee, *tout court* te weinig woningen. We weten dat we tegen 2040 of 2050 ongeveer 400.000 wooneenheden moeten bijbouwen. Er zijn twee redenen: er zijn veel meer eenpersoonsgezinnen en er is de migratie. Maar de wooncrisis los je niet op door discriminatie aan te pakken. De wooncrisis los je maar op een manier op en dat is door meer woningen. Dat is exact wat wij doen in deze legislatuur, met deze Vlaamse overheid. 4,5 miljard euro, dat is het hoogste bedrag dat er ooit aan gegeven is.”<sup>80</sup>

Uit de enquête en de interviews blijkt dat mensen met een buitenlandse achtergrond langer moeten zoeken naar een huurwoning dan de gemiddelde Vlaming, waardoor sommigen in woonnood geraken. Toch geven heel wat organisaties en minister Diependaele aan dat de woningnood niet alleen bij die bevolkingsgroep een probleem is, maar dat er een algemene wooncrisis aan de gang is in heel Vlaanderen.

## Onbekende hulp

*Deelhypothese 9: Unia is onbekend bij de meeste huurders in Vlaanderen.*

Om discriminatie aan te kaarten is er nood aan transparantie bij de kanalen waar een gedupeerde huurder terecht kan. In België is er Unia, een overkoepelende organisatie die discriminatie bestrijdt. De vraag binnen deze deelhypothese is of Unia haar doelpubliek en de algemene bevolking wel degelijk bereikt.

---

<sup>79</sup> Mazen Daouk, huurder in Vlaams-Brabant van Libanese afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 15 februari 2021.

<sup>80</sup> Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA), persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 1 april 2021.

In de laatste 30 jaar kregen overheidsorganisaties verschillende namen en verantwoordelijkheden in hun strijd tegen racisme en discriminatie. In 2016 vloeide Unia voort uit het daarvoor gekende Interfederaal Gelijkekansencentrum. Haar taak is om op onafhankelijke wijze te focussen op de bestrijding van alle soorten van discriminatie en de bevordering van gelijke kansen op federaal niveau.<sup>81</sup> Enkele jaren na de naamsverandering liet de organisatie een bevraging uitvoeren door Indiville over de naambekendheid van Unia binnen heel België in 2018 ten opzichte van voor haar naamsverandering in 2015. Deze enquête kwam uit op de volgende resultaten.<sup>82</sup>

Ten eerste is de kennis van de naam van het Interfederaal Gelijkekansencentrum bij de bevolking meer bekend dan in 2015. Zo steeg de spontane naambekendheid van 9 procent tot 24 procent. Wanneer een lijst met organisaties getoond wordt, herkent 34 procent Unia en 12 procent zou spontaan als eerste naar Unia stappen met hun probleem.

Ten tweede is de kennis over hoe men aan informatie over Unia geraakt onderzocht. 62 procent van wie Unia wel kent, kan geen informatiekanal geven. Verder halen mensen hun informatie via de brochures en folders, campagnes en de website, met respectievelijk 9 procent, 14 procent en 21 procent.

Ten derde is er ten opzichte van 2015 ook een lichte stijging in het aantal ‘ik-weet-het-niet’-antwoorden wanneer gevraagd werd naar de belangrijkste taken van Unia. Het is voor mensen dus minder duidelijk geworden waarvoor ze bij Unia terecht kunnen. Unia geeft aan dat dit komt doordat respondenten van de enquête zelf weinig in aanraking komen met het centrum. Hierdoor zou de kennis van Unia beperkt blijven. Tenslotte laat de grotere naambekendheid volgens het onderzoek geen betere indruk na. Zo scoorde Unia in 2015 een 5,6 op 10 qua algemene indruk. In 2018 was dit licht gezakt naar 5,1 op 10.

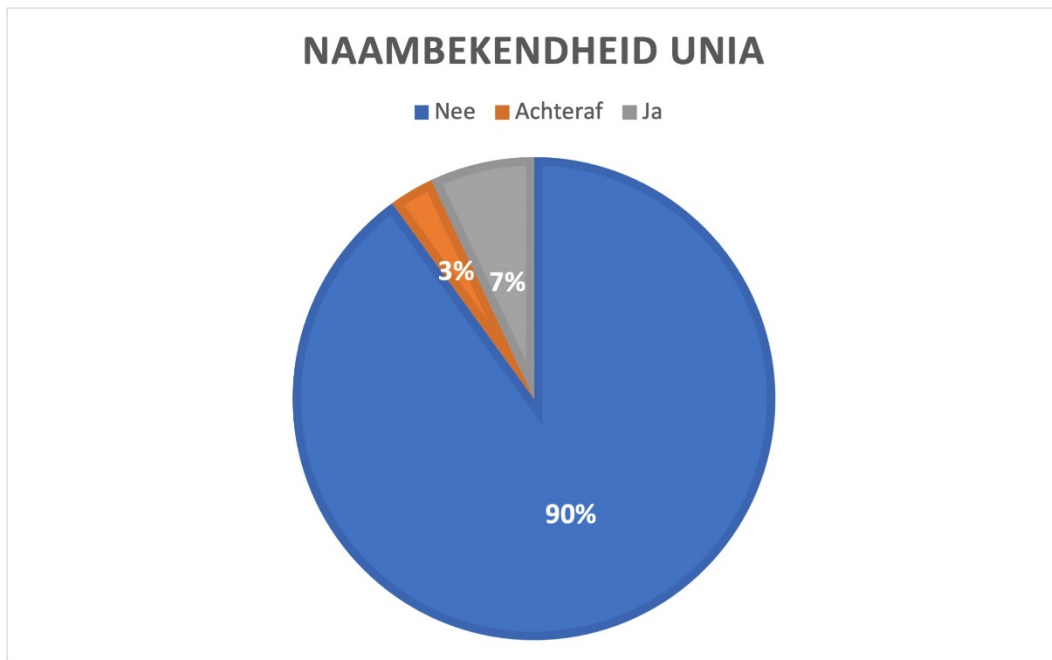
Omdat het onderzoek van Indiville dateert van 2018 en er geen nieuwe resultaten in verband met de naambekendheid van Unia gepubliceerd werden, werd in kader van dit onderzoek een korte enquête gehouden. We bevroegen in Leuven en Deinze honderd mensen op straat. De bevroegden kwamen uit verschillende leeftijdsklassen, migratieachtergronden, en sociaaleconomische bevolkingslagen. Als eerste werd gevraagd of ze Unia kenden. Vervolgens werd de link gelegd met het Gelijkekansencentrum waarbij een korte uitleg gegeven werd. Daarna werd opnieuw gevraagd of de bevroegde daar al van gehoord had. De resultaten van deze bevraging zijn in onderstaande grafiek te zien (Grafiek 7).

---

81 Unia. (z.d.). Unia: geschiedenis. Geraadpleegd op 17 maart 2021, van <https://www.unia.be/nl/over-unia/unia-geschiedenis>

82 Indiville. (z.d.). Management Summary: Unia. Geraadpleegd op 14 april 2021, via [https://www.unia.be/files/Documenten/Publicaties\\_docs/Indiville\\_Management\\_Report\\_2018\\_NL.pdf](https://www.unia.be/files/Documenten/Publicaties_docs/Indiville_Management_Report_2018_NL.pdf).





*Grafiek 7. Naambekendheid Unia.*

Zoals blijkt uit de resultaten van deze recentere bevraging kennen minder mensen Unia bij naam dan in de enquête van Indiville. Amper zeven procent van de bevroagden wist meteen wat Unia was en wat ze deed. Drie procent kon na de link met het Gelijkekansencentrum aantonen dat ze kennis hadden van Unia, maar 90 procent van de mensen had dus geen idee wat Unia was of wat ze doet. Unia zelf wilde na meermaals contact op te nemen niet te reageren in het kader van dit onderzoek.

Naast de enquête werden ook diepte-interviews afgenomen bij mensen met een buitenlandse achtergrond die vonden dat zij gediscrimineerd werden in hun zoektocht naar een huurwoning. In het gesprek werd gevraagd of ze Unia kenden en of ze de organisatie gecontacteerd hadden met hun problematiek. Er werden in totaal zes huurders geïnterviewd met een buitenlandse afkomst en achternaam, zowel huurders die hier al generaties wonen als ‘recent’ geïmmigreerde huurders, elk met een verschillend inkomen, leeftijd en migratieachtergrond.

**Auke: “Er is wel een orgaan dat discriminatie wil tegengaan: Unia. Hebben jullie Unia gecontacteerd?”**

**Ahmed Khattab, huurder van Egyptische afkomst:** “Nog nooit van gehoord. Nog nooit van gehoord, nee.”<sup>83</sup>

\*

---

<sup>83</sup> Ahmed Khattab, huurder in Antwerpen van Egyptische afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 21 februari 2021.

**Muhsin Böcük, huurder van Turkse afkomst:** “Ik wist daar eigenlijk niets van. Ik hoor het nu voor de eerste keer.”<sup>84</sup>

\*

**Mazen Daouk, huurder van Libanese afkomst:** “Unia? Is dat die vereniging voor... Ja, ik weet eigenlijk niet wat Unia is, sorry.”<sup>85</sup>

Drie van de zes geïnterviewde huurders gaven expliciet aan dat ze nog nooit gehoord hadden van Unia. Twee van deze, Ahmed en Muhsin, hadden nochtans aangegeven dat ze gediscrimineerd werden en Ahmed had zelfs bewijs van de discriminatie a.d.h.v. telefonische berichtgeving.

De eigen onderzoeksresultaten spreken de resultaten van de enquête over de naambekendheid van Unia in 2018 tegen. In tegenstelling tot een groei, wat aangetoond werd in de enquête van Indiville in 2018, is een sterke daling te merken over de kennis van de bevolking over Unia en haar bevoegdheden. In de volgende deelhypothese wordt gekeken of mensen die zich gediscrimineerd voelen op basis van hun afkomst ook effectief een klacht indienen bij Unia of een andere organisatie.

## **Geen klacht bij Unia**

*Deelhypothese 10: Toekomstige huurders dienen vaak geen klacht in bij Unia of een andere instantie.*

Mensen die zich gediscrimineerd voelen op de huizenmarkt, kunnen onder andere klacht indienen bij Unia. Ook zijn er tal van meldpunten in verschillende steden waar men klacht kan neerleggen.

**Kjenta: “Heeft u al eens een klacht ingediend bij Unia?”**

**S.L.M., huurder van Chinese afkomst:** “Nee, dit is de eerste keer dat ik dit hier meemaak. Vorige zoektochten op de huurmarkt werden door mijn ex-vrouw geregeld die geen bijzondere naam heeft.”<sup>86</sup>

\*

**Auke: “Ben je naar Unia gegaan?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell, huurder van Spaanse afkomst:** “Nee, ik heb niets gedaan.”<sup>87</sup>

\*

---

84 Muhsin Böcük, huurder in Oost-Vlaanderen van Turkse afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 20 februari 2021.

85 Mazen Daouk, huurder in Vlaams-Brabant van Libanese afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 15 februari 2021.

86 S.L.M., huurder in Antwerpen van Chinese afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 12 februari 2021.

87 Rafael Bofill-Gasset Amell, huurder in West-Vlaanderen van Spaanse afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 16 februari 2021.

**Auke: “Wat heb je met die informatie gedaan? Ben je naar Unia gegaan?”**

**Melissa Cigalini, huurder van Spaanse afkomst:** “Ja, ik heb die informatie naar Unia gestuurd in een e-mail. Unia bevestigde me ook dat de vragen in de infofiche illegaal zijn, maar dat het geen groot probleem is.”<sup>88</sup>

Slechts een van de geïnterviewde huurders stapte naar Unia hoewel meerdere bewijs hadden dat ze gediscrimineerd werden. Dit doet de vraag rijzen hoeveel gediscrimineerden effectief de stap naar een aanklacht ondernemen. Unia maakt elk werkjaar een jaarrapport. Hierin publiceert ze onder andere cijfers over het aantal discriminatiegevallen over de domeinen waarvoor ze bevoegd is, namelijk werk, goederen en diensten, onderwijs, sociale bescherming, samenleving, diverse activiteiten, media & internet, en politie en justitie. Binnen de goederen en diensten valt onder andere huisvesting. Haar laatste publicatie geeft cijfers over het werkjaar 2019. De cijfers van 2020 zijn nog niet beschikbaar gesteld.<sup>89</sup>

In totaal opende Unia in 2019 276 dossiers met klachten binnen het thema huisvesting. Dit waren er evenveel in vergelijking met het jaar ervoor. Iets minder dan de helft van die dossiers, namelijk 135, ging over discriminatie voor het huren van een woning met een immobiliënkantoor. 90 dossiers gingen over private huisvesting met een particuliere verhuurder. Van die 276 dossiers waren er 86 geopend omwille van raciale criteria. Dit criterium stond op de tweede plaats, na discriminatie op basis van inkomen (135 dossiers). Ten opzichte van 2018 is het aantal dossiers in 2019 met ongeveer 21 procent gedaald, van 109 dossiers naar 86 dossiers. Hierbij kan de vraag gesteld worden hoe deze daling ontstaan is. Komt dit omdat er daadwerkelijk minder discriminatie voorkomt op basis van afkomst, of omdat minder mensen een klacht indienen?

**Pieter-Paul Verhaeghe, socioloog en expert in discriminatie op de huurmarkt:** “Veel slachtoffers hebben eigenlijk wel het gevoel dat ze gediscrimineerd worden, maar kunnen het heel moeilijk bewijzen. En we zien bijvoorbeeld dat er heel veel zaken geseponneerd worden bij Unia door gebrek aan bewijsmateriaal.”<sup>90</sup>

Een van de mogelijke oorzaken in de daling van de cijfers zou dus het aantal geseponneerde zaken kunnen zijn. Slechts drie dossiers binnen het thema goederen en diensten, waaronder ook huisvesting valt, zijn voor de rechtbank verschenen. Over alle thema's heen waren er maar tien dossiers waarbij raciale criteria een factor speelden. In de vorige legislatuur werd Unia ontbonden in die zin dat elke gemeente een meldpunt voor discriminatie moest hebben. Het departement Wonen stond nu in om een

---

88 Melissa Cigalini, huurder in West-Vlaanderen van Spaanse afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 16 februari 2021.

89 Unia. (2020). Cijfersverslag 2019. Geraadpleegd op 14 april 2021, van [https://www.unia.be/files/Documenten/Jaarrapport/2020\\_Cijfersverslag\\_2019\\_DEF.pdf](https://www.unia.be/files/Documenten/Jaarrapport/2020_Cijfersverslag_2019_DEF.pdf)

90 Pieter-Paul Verhaeghe, socioloog aan de Vrije Universiteit Brussel, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 11 december 2020.

contactpersoon aan te stellen dat op een laagdrempelige manier in contact kon staan met gedupeerden om samen het klachtenformulier in te vullen.

**Emma Van Dyck, medewerker Cel Gelijke Kansen Stad Hasselt:** “Dus Vlaanderen, Homans (*Liesbeth Homans, ex-Vlaams minister van Wonen, red.*), heeft de gemeentediensten ‘Wonen’ verplicht om tegen 2023 Unia voor een stuk te ontmantelen. Homans heeft eigenlijk geprobeerd om in te zetten op sensibilisering en op een huurdiscriminatie meldpunt. Wij hadden iets van wat moeten we hiermee. De lokale besturen moeten een huurdiscriminatie meldpunt inrichten, maar dat gebeurt nog altijd via Unia. Eigenlijk moet onze contactpersoon van Unia met de gedupeerden naar het formulier van Unia gaan en dat samen invullen om laagdrempeliger te zijn. Dus het kan zeker geen kwaad, maar het blijft nog altijd via Unia lopen.”

**Kjenta: “Dus jullie hebben geen zicht op cijfers van klachten in jullie regio?”**

**Emma Van Dyck, medewerker Cel Gelijke Kansen Stad Hasselt:** “De meldingen zijn te laag. Mensen vinden de weg niet om hun meldingen te doen. Unia geeft dat zelf ook aan. Vooraleer uw melding van discriminatie vatbaar is om daar verdere stappen mee te ondernemen, moet je al heel veel goede moed hebben als persoon. Je hebt bijvoorbeeld drie kinderen, je zoekt een appartement om te huren en dan moet je jezelf ook nog eens bezighouden met een melding te doen of naar de politie of Unia te stappen. Nee. Je zit in survival modus. Je moet een appartement vinden.”<sup>91</sup>

Huurders kunnen echter niet enkel rechtstreeks klacht indienen bij Unia. Ook via andere organisaties wordt er aangeklopt met verhalen over discriminatie op de huurmarkt. Zo werden interviews afgenomen met Tomas Ruys, medewerker van de huurdersbond van Oost-Vlaanderen, waar huurders terecht kunnen voor juridisch advies, vragen over het private, sociaal, of algemeen huurrecht, met Joy Verstichele, coördinator van het Vlaams Huurdersplatform, de overkoepelende organisatie die instaat voor de begeleiding van de vijf huurdersbonden in Vlaanderen, en met Nefera Mavambu en Valentine Warlop, twee medewerkers van het OCMW Brugge die specifiek instaan voor erkende en (nog) niet erkende vluchtelingen.

**Auke: “Hoeveel mensen komen bij jullie i.v.m. discriminatie op basis van hun afkomst of naam?”**

**Tomas Ruys, Huurdersbond Oost-Vlaanderen:** “We hebben hierover slechts zeer beperkte cijfers beschikbaar, maar we registreerden negen meldingen van discriminatie in het jaar 2020. Op het eerste gezicht hebben zes van de negen melders een niet-Vlaamse naam. De moeilijke zoektocht naar een woonst komt regelmatig naar boven tijdens adviesgesprekken, zowel bij

---

91 Emma Van Dyck, medewerker cel Gelijke Kansen Hasselt, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 24 maart 2021.

Belgen als mensen met een buitenlandse afkomst. Er kan een vermoeden van discriminatie zijn bij het horen van een verhaal, maar ik vermoed dat dit niet altijd door de collega's wordt geregistreerd via ons 'probleemveld' discriminatie."<sup>92</sup>

Bij het OCMW van Brugge en de Huurdersbond van Oost-Vlaanderen zijn verschillende cijfers te merken. Hoewel in het gesprek met de OCMW-medewerkers slechts een schatting wordt gemaakt van het aantal discriminatiegevallen dat ze zouden moeten aangeven, zouden er 75 aanklachten per week kunnen gebeuren. Bij de Huurdersbond daarentegen zijn de officiële cijfers vrij laag. Er werden in 2020 slechts negen meldingen gedaan van discriminatie op de huurwoningmarkt. Toch waren zes van de negen discriminatiegevallen mensen met een niet-Vlaamse naam. Tijdens de gesprekken wordt aangegeven waarom de cijfers zo laag liggen.

**Tomas Ruys, Huurdersbond Oost-Vlaanderen:** "Ik vermoed dat discriminatie in de praktijk veel vaker naar boven komt. Na elk gesprek duiden wij de probleemgebieden aan. Ik kan me wel voorstellen dat mensen die een 'nee' gekregen hebben omwille van hun afkomst, dit niet noodzakelijk zo aangeduid wordt door mezelf of mijn collega's. Ik denk dat dat eerder aangekruist wordt als dat echt zo vermeld wordt. Dan verwijzen wij ook naar Unia, maar ik vrees dat het dus minder opgenomen wordt in de cijfers. De cijfers geven dus een beetje een vertekend beeld."<sup>114</sup>

Bij zowel de huurdersbond als bij het OCMW wordt aangegeven dat er vaak niets meer gedaan wordt met de aanklacht. Mensen die discriminatie meemaken, of de instanties tussen de mogelijk gediscrimineerden en Unia, zetten vaak de stap niet naar een officiële klacht. Doordat de klacht niet gemaakt wordt, wordt discriminatie daarom ook niet geregistreerd waardoor cijfers bij bv. Unia altijd een minder resultaat zullen weergeven. In de interviews kwamen twee voornaamste redenen naar voren die aan de bron liggen om geen klacht in te dienen: tijdsgebrek en nutteloosheid.

**Auke: "Doen jullie dan of de mensen die jullie helpen, dan ook een melding?"**

**Nefera Mavambu, maatschappelijk werkster bij OCMW Brugge:** "Goh, moesten we ons daarmee bezighouden. Dan zouden we wel veel meldingen moeten doen."<sup>93</sup>

**Valentine Warlop, maatschappelijk werkster bij OCMW Brugge:** "Wij hebben 68 mensen in ons opvangcentrum. Ik denk dat ik voor 25 personen iedere week drie klachten zou kunnen indienen. Soms denk ik dat ik het moet melden aan Unia, maar ik zou er zelf cynisch van worden. Ik zou depressief in het leven beginnen staan. Eigenlijk zou ik het moeten doen, maar ik heb er eigenlijk ook gewoon geen tijd voor. En ook geen energie."<sup>94</sup>

---

92 Tomas Ruys, medewerker Huurdersbond Oost-Vlaanderen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 29 juni 2021.

93 Nefera Mavambu, medewerker OCMW Brugge, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 24 maart 2021.

94 Valentine Warlop, medewerker OCMW Brugge, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 24 maart 2021.

Een eerste mogelijke reden werd duidelijk in het gesprek met de medewerkers van OCMW Brugge. Zij gaven aan dat door tijdsgebrek dat meekomt met de vele gevallen die ze behandelen, en de kost aan persoonlijk energie ze de moed niet vinden om alle gevallen te melden aan Unia. Valentine Warlop gaf ook mee dat er ook een emotionele factor, namelijk het oproepen van cynisme en depressie, meespeelt.

**Auke: “Wat maakt de drempel zo hoog om een klacht in te dienen? Gewoon het algemeen tijdsbestek?”**

**Valentine Warlop, maatschappelijk werkster bij OCMW Brugge:** “Vooral te weinig tijd. Het vergt energie, maar ik weet ook niet hoe ik mezelf zou kunnen opladen om er op een bepaalde manier naar te kunnen kijken om er niet cynisch van te worden. Ik denk wel dat dat zou lukken, maar er is in de eerste plaats voor mij wel een tijdsgebrek.”

**Nefera Mavambu, maatschappelijk werkster bij OCMW Brugge:** “Bij mij ook: tijd en energie.”

Tijdsgebrek was ook een factor die terugkwam in het diepte-interview met Muhsin Böcük. De keuze om meteen naar de lokale politiek te stappen, kwam voort uit een tijdsdruk die op hun schouders lag. Extra tijd verliezen om een klacht in te dienen, is er niet, want ze zijn vooral op zoek naar een woning.

**Muhsin Böcük, huurder van Turkse afkomst:** “Ik heb wel naar de burgemeester van Gent gestuurd. Die zei dat je je naam kon achterlaten bij een soort meldpunt, maar dat was super veel papierwerk. Ik had daar niet echt de tijd voor. Maar als ik Unia kende, zou ik misschien wel naar Unia gestapt zijn.”

**Auke: “Dus, je verkiest hulp van de lokale politiek in plaats van een grote organisatie?”**

**Muhsin Böcük, huurder van Turkse afkomst:** “Ja, zeker. Dat is persoonlijke hulp. Ik mocht de burgemeester e-mailen en die zei dat hij me ging helpen. Uiteindelijk is het niet echt nodig geweest, omdat we een huis hadden gevonden. Maar bij een grote organisatie zijn er misschien ook lange wachttijden. Wij hadden geen tijd om te wachten.”<sup>95</sup>

Een tweede mogelijke reden is de vooringenomenheid dat een klacht indienen vrijwel nutteloos is. Zowel Tomas Ruys van de Huurdersbond Oost-Vlaanderen als Joy Verstichele van het Vlaams Huurdersplatform zijn ervan overtuigd dat dit een achterliggende gedachtegang kan zijn van een mogelijk gediscrimineerde. Een klacht indienen vergroot namelijk niet de kans om de huurwoning in handen te krijgen. De gevolgen zijn dus niet onmiddellijk voelbaar voor de gedupeerde.

---

<sup>95</sup> Muhsin Böcük, huurder in Oost-Vlaanderen van Turkse afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 20 februari 2021.

**Auke: “Kan je dus zeggen dat de cijfers van discriminatie veel hoger liggen in de praktijk?”**

**Tomas Ruys, Huurdersbond Oost-Vlaanderen:** “Ja, ik denk dat wel hoor. Er komen veel meer mensen met zo’n verhaal dan dat er geregistreerd wordt. Ze maken daar melding van, maar ze zijn eigenlijk vooral op zoek naar een methode om die woning toch beet te hebben. De minderheid wil een klacht indienen of optreden.”<sup>96</sup>

\*

**Auke : “Heel veel mensen gaan niet over tot een klacht, omdat het teveel werk is. Ze willen gewoon een woning. Is dat ook geen probleem dat die extra druk er te veel aan is?”**

**Joy Verstichele, Vlaams Huurdersplatform:** “Ja, zeker. Dat is ook waarom een klachtenprocedure nooit als voorwaardig gebruikt kan worden om te handhaven. Natuurlijk moeten we kijken naar wat het belang is van diegene die klacht moet indienen. De tijd en energie die erin gestoken wordt, en voor welk resultaat? Wat heeft hij te winnen? Wat heeft hij te verliezen? Die persoon heeft uiteindelijk nog altijd geen woonst ook al haalt hij gelijk.”<sup>97</sup>

Ook deze reden kwam terug in een diepte-interview. Ditmaal met Ahmed Khattab. Dezelfde gedachtegang, namelijk de woning toch niet in handen kunnen krijgen, speelde bij hem een belangrijke rol.

**Ahmed Khattab, huurder van Egyptische afkomst:** “Ik heb wel van een aantal mensen gehoord dat we klacht kunnen indienen bij Unia, maar wat haalt dat uit? Snap je wat ik wil zeggen? Als je de eigenaar bent van dit pand en je wijst mij af voor mijn naam, en ik dien een klacht tegen jou in. Ik denk niet dat eender welke wet die bestaat, een eigenaar kan forceren om mij hier te laten wonen.”<sup>98</sup>

Toekomstige huurders die te maken krijgen met discriminatie, dienen dus eerder niet dan wel een klacht in bij Unia of een andere instantie. De voornaamste redenen hiervoor zijn tijdsgebrek of –nood en een gevoel van nutteloosheid bij die klacht. Om een beter zicht te krijgen en om de doelgroep aan te sporen wel een klacht in te dienen, zou er ingezet moeten worden op deze twee gebreken binnen het systeem. Toch wordt een klacht indienen nog altijd niet gezien als een oplossing om de discriminatie op de huurwoningmarkt te bestrijden. In de volgende deelhypothese worden verschillende mogelijke oplossingen in kaart gebracht.

---

96 Tomas Ruys, medewerker Huurdersbond Oost-Vlaanderen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 29 juni 2021.

97 Joy Verstichele, coördinator Vlaams Huurdersplatform vzw, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 1 april 2021.

98 Ahmed Khattab, huurder in Antwerpen van Egyptische afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 21 februari 2021.

## Oplossingen

*Deelhypothese 11: Praktijktesten lossen de discriminatie niet op in de hele fase van een huurproces, maar slechts deels.*

Om eventuele discriminatie op de huurwoningmarkt bloot te leggen, heeft dit onderzoek gebruik gemaakt van eigen uitgevoerde praktijktesten. Met deze correspondentietesten doen de onderzoekers zich voor als een fictieve kandidaat-huurder. Er worden tweemaal e-mails uitgestuurd, een keer onder een niet-Vlaamse-klinkende naam en een keer onder een Vlaamse naam als testpersoon. Binnen de politiek zijn er voor- en tegenstanders om die praktijktesten proactief in te zetten en te organiseren vanuit de overheid met als doel discriminatie te kunnen vastleggen, terwijl dit nu vaak enkel kan als er een klacht is. Een van de tegenstanders is bevoegd Vlaams minister van Wonen, Matthias Diependaele (N-VA).

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Het debat dat de laatste tijd gevoerd wordt, is puur of praktijktesten ingevoerd moeten worden. Men kijkt niet meer naar wat ze precies willen oplossen. Is dat praktijktesten invoeren en heb je dan gewonnen? En uw politieke winst is binnen? Het is discriminatie in onze samenleving dat je moet aanpakken en dan zijn praktijktesten geen goed instrument. Zeker niet als de overheid ze organiseert, want door een fictieve identiteit aan te nemen, lieg je als overheid. En dat is het laatste wat een overheid moet doen.”<sup>99</sup>

Minister Diependaele vindt dus dat praktijktesten een vorm van liegen is. Toch gebruikt expert, Pieter-Paul Verhaeghe ze regelmatig in zijn eigen onderzoeken naar discriminatie op de huur- en arbeidsmarkt. Hij zegt wel dat er voorzichtig omgesprongen moet worden met het aannemen van een andere identiteit, maar ziet wel toekomst in het gebruik van praktijktesten.

**Auke:** “Is de anti-discriminatie wet te moeilijk om opgevolgd te worden? Zijn er te veel gaten in deze wet om echt hard te kunnen maken naar de opvolging bij lokale besturen dan?”

**Pieter-Paul Verhaeghe, socioloog en expert in discriminatie op de huurmarkt:** “Praktijktesten staan niet expliciet in de wet, maar dat hoeft op zich ook niet. Het is aan de rechter om te oordelen of dat aanvaard wordt of niet en rechters aanvaarden ze als bewijsmateriaal. We zien bijvoorbeeld dat er heel veel zaken geseponeerd worden bij Unia door gebrek aan bewijsmateriaal. Met die praktijktesten kan je de discriminatie zwart-op-wit aantonen.”<sup>100</sup>

---

<sup>99</sup> Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA), persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 1 april 2021.

<sup>100</sup> Pieter-Paul Verhaeghe, socioloog aan de Vrije Universiteit Brussel, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 11 december 2020.



**Auke: “De wet staat dus mooi op papier, maar een verplichting om het in de praktijk echt uit te voeren, ontbreekt een beetje?”**

**Pieter-Paul Verhaeghe, socioloog en expert in discriminatie op de huurmarkt:** “De controle ontbreekt. Vergelijk het met de voedselveiligheid. We hebben een hele lijst waaraan voedsel qua veiligheid moet voldoen, maar er zijn ook heel veel inspecteurs die controleren op het terrein. Bij de anti-discriminatiewetgeving is dat niet zo. De criteria van wat wel en niet mag staat allemaal goed op papier, maar er zijn geen inspecteurs die bevoegd zijn om het met de juiste instrumenten op te sporen.”

Ook zegt Verhaeghe dat de anti-discriminatiewet goed uitgebouwd is, maar dat een controle ontbreekt om het probleem effectief te kunnen aanpakken. Als er gedacht wordt aan manieren om discriminatie op de huurwoningmarkt op te lossen, wordt er vanuit organisaties nochtans wel vaak gedacht aan praktijktesten.

**Joy Verstichele, Vlaams Huurdersplatform:** “Proactief praktijktesten inzetten, zou wel helpen. Het is niet de bedoeling om enkel bij een gefundeerde klacht te controleren. De discriminatie zit wijdverspreid onder de verhuurders en makelaars. Het gaat niet om een klein procent, waardoor je het een heksenjacht zou kunnen noemen. Het is op structureel niveau dat ze het probleem moeten behandelen, want het is geen individueel probleem.”<sup>101</sup>

\*

**Valentine Warlop, maatschappelijk werkster bij OCMW Brugge:** “Sowieso moeten er praktijktesten gedaan worden. Het stoort mij enorm dat discriminatie op de huurmarkt in vraag wordt gesteld. Alsof het iets is dat je nog moet bewijzen. Heel veel politici doen alsof het geen probleem is, alsof het er niet is. Als je die praktijktesten gaat doen, kan je gewoon zien dat er effectief een probleem is.”<sup>102</sup>

**Nefera Mavambu, maatschappelijk werkster bij OCMW Brugge:** “Maar het probleem is al duidelijk. De cijfers zijn er, maar ik vraag me af in hoeverre die testen zinvol zijn. Een pand bezichtigen is een ding, maar je moet ook gekozen worden door de verhuurder. En dat gebeurt niet door die praktijktesten.”<sup>103</sup>

Nefera is niet de enige die twijfelt over het nut van de praktijktesten. Velen vrezen dat het discriminatieprobleem gewoon opgeschoven zal worden naar een latere fase in het huurproces, omdat praktijktesten de discriminatie bij de kandidaatstelling in kaart brengen en niet bij de effectieve selectie van de kandidaten, omdat het daar simpelweg moeilijker is om vast te stellen.

---

101 Joy Verstichele, coördinator Vlaams Huurdersplatform vzw, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 1 april 2021.

102 Valentine Warlop, medewerker OCMW Brugge, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 24 maart 2021.

103 Nefera Mavambu, medewerker OCMW Brugge, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 24 maart 2021.

**G.D., verhuurder in Oost-Vlaanderen:** “Wat ik vind dat geen bal zal helpen, zijn praktijktesten. Want eens dat systeem gekend is, zal iedereen mensen laten komen en zeggen dat ze die mensen zullen verwittigen voor een volgende afspraak, maar dat gebeurt dan toch niet.”<sup>104</sup>

\*

**Tomas Ruys, Huurdersbond Oost-Vlaanderen:** “Mensen zijn bang van controles. In plaats van ‘nee’ te zeggen, laten ze de mensen voor de schone schijn langskomen om de woning te bezichtigen, om nadien de kandidaat af te wijzen. Dan kunnen ze zeggen dat het door de selectie komt en niet per se door discriminatie, terwijl er misschien toch discriminatie achter schuilgaat. Makelaars en verhuurders zullen die controles ontlopen, ze zijn niet van de domste.”<sup>105</sup>

\*

**Mazen Daouk, huurder van Libanese afkomst:** “Discriminatie is moeilijk om te meten. Sommige mensen gaan zich misschien gediscrimineerd voelen, terwijl het niet zo was. Anderen gaan zich niet gediscrimineerd voelen, terwijl het wel zo was. Soms ben je gewoon niet de beste kandidaat en moet je inzien dat je niet goed genoeg bent. Daarom denk ik dat er niet echt een oplossing is op korte termijn.”<sup>106</sup>

Mazen denkt dat discriminatie niet opgelost kan worden op korte termijn, maar wat is dan wel de oplossing? De geïnterviewden hadden hier vaak een verschillende mening over.

**Tomas Ruys, Huurdersbond Oost-Vlaanderen:** “De verhuurder zou kandidaten in een objectieve selectieronde eruit moeten filteren. Als iemand met een niet-Belgische nationaliteit en een solvabel inkomen geweigerd wordt, terwijl later een kandidaat met een even goede of mindere solvabiliteit, maar van Vlaamse afkomst aanvaard wordt, zou je kunnen zeggen dat er een vermoeden is van discriminatie. Maar er speelt ook meer mee dan enkel de huurprijs kunnen betalen, ook de communicatie of de gezinssituatie zijn belangrijk. Je zou al moeten opvolgen aan wie een verhuurder verhuurt en welke voorwaarden die opgesteld heeft en welke verschilpunten er zijn met de kandidaat-huurder met een migratieachtergrond. Om zo case-by-case te kijken of er eventueel discriminatie was.”

**Auke: “Is het hele verhuurgegeven dan niet te subjectief?”**

**Tomas Ruys, Huurdersbond Oost-Vlaanderen:** “Mijn persoonlijke mening is dat huisvesting zo belangrijk en levensnoodzakelijk is, dat je dat niet mag overlaten aan de private markt. Er

---

104 G.D., verhuurder in Oost-Vlaanderen, persoonlijke communicatie: interview afgenomen op 20 februari 2021.

105 Tomas Ruys, medewerker Huurdersbond Oost-Vlaanderen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 29 juni 2021.

106 Mazen Daouk, huurder in Vlaams-Brabant van Libanese afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 15 februari 2021.

moet veel sterker ingezet worden door de overheid, bv. meer sociale huisvesting. Het is gevaarlijk om zoiets belangrijks te laten afhangen van pure machtswerking van een private persoon. Ik weet ook hoe het staat met de handhaving. Met een vonnis of vervolging los je zeker niet alles op, want mensen die echt geen allochtonen willen, zullen wel een manier vinden om hun discriminatie te verdoezelen. Als de handhaving te laks is, blijft het probleem voortbestaan natuurlijk.”

\*

**G.D., verhuurder in Oost-Vlaanderen:** Pff... Wat wil je? Dat er een quotum gemaakt moet worden van: je hebt acht huizen, dus twee ervan moet je verhuren aan minderheden. Ik vind dat niet gepast. Dat gaat in tegen de vrijheid van een verhuurder.”<sup>107</sup>

\*

**Nefera Mavambu, maatschappelijk werkster bij OCMW Brugge:** “Ik dacht dat er misschien een soort beloning zou uitgedeeld kunnen worden aan immobiliënkantoren die kunnen aantonen dat ze x aantal mensen uit kwetsbare doelgroepen kunnen huisvesten. Misschien kan een soort van bonussysteem helpen, dat zou veel effectiever zijn dan sanctioneren.”<sup>108</sup>

\*

**Mazen Daouk, huurder van Libanese afkomst:** “Op geen enkele immowebste is er een soort van ratingsysteem waarbij je kan zeggen dat een verhuurder racist is. Ergens is het ook goed dat dat er niet is, want dan zouden slechte huurders dat systeem misbruiken. Maar ergens zou je wel, misschien anoniem, moeten kunnen reageren welk gevoel een verhuurder je gaf.”<sup>109</sup>

\*

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Wat je moet doen, is ervoor zorgen dat huurder en verhuurder elkaar ontmoeten. Dat die voordelen die ze tegenover elkaar hebben zo verdwijnen. De verhuurder kiest een kandidaat om het pand te bezoeken puur op basis van algemene informatie. Als daar dan plots Mohammed voor de deur staat, heeft de eigenaar niet veel te zeggen. Die weet dat het inkomen goed is en dat hij dus een geschikte huurder zal zijn. Dan hebben we effectief een probleem aangepakt. Een praktijktest gaat nooit zo ver.”<sup>110</sup>

---

107 G.D., verhuurder in Oost-Vlaanderen, persoonlijke communicatie: interview afgenomen op 20 februari 2021.

108 Nefera Mavambu, medewerker OCMW Brugge, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 24 maart 2021.

109 Mazen Daouk, huurder in Vlaams-Brabant van Libanese afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 15 februari 2021.

110 Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA), persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 1 april 2021.

De oplossing waarmee minister Diependaele de discriminatie wil oplossen, is de CLEE-tool. Dat is een platform waarop een kandidaat-huurder enkele basisgegevens invult, zoals het loon en aantal kinderen. Het verschil met de infofiches die momenteel gebruikt worden, is dat de verhuurder de naam niet te zien krijgt. Ook Ahmed denkt dat een ontmoeting tussen huurder en verhuurder een positieve impact kan hebben op het selectieproces.

**Ahmed Khattab, huurder van Egyptische afkomst:** “Als je rechtstreeks contact hebt met de persoon kan je direct zien en voelen wat voor iemand dat is. Dan heb je ook een gesprek. Als je gewoon een kandidaat op papier krijgt, geloof ik dat het soms een invloed heeft op de beslissing van de eigenaar.”<sup>111</sup>

Het voorstel voor het CLEE-systeem werd al voorgesteld in de commissievergadering in 2020. Intussen is er een website beschikbaar, maar komt er vanuit de overheid weinig communicatie omtrent het platform. Het blijft nog altijd afwachten of dit effectief de discriminatie in een latere fase van het huurproces zal oplossen of het probleem opnieuw verschoven zal worden. De vraag blijft of een verhuurder die geen allochtonen wil, zijn gedachtegang zal aanpassen door een ontmoeting.

---

<sup>111</sup> Ahmed Khattab, huurder in Antwerpen van Egyptische afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 21 februari 2021.

## Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat potentiële huurders met een niet-Vlaamse naam minder kans maken op een uitnodiging bij het vragen naar huisbezoek in minder diverse provincies. Over heel Vlaanderen wordt iemand met een buitenlandse afkomst 20 procent meer genegeerd dan iemand met een Vlaamse afkomst. Bovendien heeft iemand met een Vlaamse naam dubbel zoveel kans om uitgenodigd te worden om het pand te bezoeken. Hierbij scoren privéverhuurders en makelaars in Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen gemiddeld het slechtst. De hoofdredenen van een weigering door verhuurders, zowel makelaars als privéverhuurders, bij mensen met een migratieachtergrond zijn de vermoedens van een lager inkomen, een taalbarrière, en extreme geloofsovertuigingen. Ook slechte eerdere ervaringen met huurders met een buitenlandse afkomst, de bedenking dat ze in grote gezinnen zullen leven, dat er grote cultuurverschillen zijn of dat hun voorkomen anders is, behoren tot drempels voor de verhuurder in het huurproces. Uit het onderzoek kan uitgesloten worden dat privéverhuurders meer discrimineren dan makelaars. Wel is duidelijk geworden dat de coronacrisis ervoor zorgt dat er meer ruimte is om te discrimineren. Vooralsnog dienen weinig gediscrimineerden een klacht in. Vaak omwille van tijdsgebrek, het idee dat het niets uithaalt of het feit dat ze niet beseffen dat ze gediscrimineerd werden. Vanuit het politiek veld is er tevredenheid over voorgaand beleid, maar erkent de huidige minister nog de bestaande problematiek. Er wordt kritisch gekeken naar de werkbaarheid van praktijktesten om discriminatie op te lossen. Via nieuwe applicaties zoals de CLEE-tool wordt nu geprobeerd om de barrières en het onbegrip tussen verhuurder en kandidaat-huurder weg te werken.

## BIBLIOGRAFIE

---

Agentschap Wonen-Vlaanderen. (2018). Actieplan antidiscriminatie private huurmarkt. Geraadpleegd op 3 november 2020 ([https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/actieplan\\_vlaams\\_antidiscriminatiebeleid\\_op\\_de\\_private\\_huurmarkt.pdf](https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/actieplan_vlaams_antidiscriminatiebeleid_op_de_private_huurmarkt.pdf)).

Agentschap Wonen-Vlaanderen. (2020). Actieplan antidiscriminatie op de private huurmarkt. Geraadpleegd op 3 november 2020 (<https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/actieplan-antidiscriminatie-op-de-private-huurmarkt>).

Agentschap Wonen-Vlaanderen. (z.d.). *Actieplan antidiscriminatie op de private huurmarkt | Wonen Vlaanderen*. Geraadpleegd op 16 april 2021 (<https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/actieplan-antidiscriminatie-op-de-private-huurmarkt>).

Ahmed Khattab, huurder in Antwerpen van Egyptische afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 21 februari 2021.

Bervoet, D. (2020). Vlaanderen schuifelt naar praktijktests tegen discriminatie. *De Tijd*. Geraadpleegd op 11 december 2020 (<https://www.tijd.be/politiek-economie/belgie/vlaanderen/vlaanderen-schuifelt-naar-praktijktests-tegen-discriminatie/10232727.html>).

CIB Vlaanderen. (2020). Huurbarometer zomer 2020: impact corona. *CIB Vlaanderen*. Geraadpleegd op 17 april 2021 (<https://www.cib.be/actua/57181081-795c-4108-85b6-0c3b428c4240/cib-huurbarometer-voorjaar-2020-impact-corona-gigantisch-herstel-nog-niet-volledig>).

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)*. Unia. Geraadpleegd op 16 april 2021 ([https://www.unia.be/files/Documenten/Aanbevelingen-advies/aanbeveling\\_privacy\\_commissie.pdf](https://www.unia.be/files/Documenten/Aanbevelingen-advies/aanbeveling_privacy_commissie.pdf)).

De Boeck, A. (2020). Onderzoek bewijst dat praktijktests op de huurmarkt werken: “Waar is Vlaanderen bang voor?”. *De Morgen*. Geraadpleegd op 11 december 2020 (<https://www.demorgen.be/gs-b1998035>).

Devroe, I. (2007). Gekleurd nieuws? De voorstelling van etnische minderheden in het nieuws in Vlaanderen. Context, methodologische aspecten en onderzoeksresultaten. *Onderzoeksrapport*. Gent: Vakgroep Communicatiewetenschappen, Universiteit Gent. Geraadpleegd op 11 december 2020 (<https://biblio.ugent.be/publication/483960>).

Dewaele. (2021). Huurbarometer Dewaele 2021. Geraadpleegd op 16 april 2021 (<https://www.dewaele.com/nl/blog/huurbarometer-dewaele-2020>).

Emma Van Dyck, medewerker cel Gelijke Kansen Hasselt, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 24 maart 2021.

Etaamb. (2018). *Besluit Van De Vlaamse Regering van 16/11/2018 over het lokaal woonbeleid*. Geraadpleegd op 16 april 2021 ([https://www.etaamb.be/nl/besluit-van-de-vlaamse-regering-van-16-november-2018\\_n2018032436.html](https://www.etaamb.be/nl/besluit-van-de-vlaamse-regering-van-16-november-2018_n2018032436.html)).

G.D., verhuurder in Oost-Vlaanderen, persoonlijke communicatie: interview afgenomen op 20 februari 2021.

Herremans, S. (2021). *HALLE - Gemeenteraad 26 januari*. EditiePajot. Geraadpleegd op 16 april 2021 (<https://editiepajot.com/regios/7/articles/70414>).

Huysentruyt, B. (2020). Geen praktijktesten om discriminatie op private huurmarkt tegen te gaan in Brugge. *HLN.be*. Geraadpleegd op 11 december 2020 (<https://www.hln.be/brugge/geen-praktijktesten-om-discriminatie-op-private-huurmarkt-tegen-te-gaan-in-brugge~a7d5d202/>).

Immo Thuis, vastgoedmakelaar in West-Vlaanderen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 19 februari 2021.

Immo Woningzorg, vastgoedmakelaar in Antwerpen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 19 februari 2021.

IVA, vastgoedmakelaar in Oost-Vlaanderen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 19 februari 2021.

Joy Verstichele, coördinator Vlaams Huurdersplatform vzw, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 1 april 2021.

KC, Zimmo redactie. (2016). *Dit mag een verhuurder vragen*. Geraadpleegd op 19 mei 2021 (<https://www.zimmo.be/blog/2016/06/19/dit-mag-een-verhuurder-je-vragen/>).

Makelaar X, vastgoedmakelaar in Vlaams-Brabant, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 3 april 2021.

Makelaar Y, vastgoedmakelaar in Vlaams-Brabant, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 27 maart 2021.

Makelaar Z, vastgoedmakelaar in Vlaams-Brabant, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 27 maart 2021.

Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA), persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 1 april 2021.

Mazen Daouk, huurder in Vlaams-Brabant van Libanese afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 15 februari 2021.

Melissa Cigalini, huurder in West-Vlaanderen van Spaanse afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 16 februari 2021.

Metin, verhuurder in Antwerpen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 19 februari 2021.

Muhsin Böcük, huurder in Oost-Vlaanderen van Turkse afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 20 februari 2021.

Nefera Mavambu, medewerker OCMW Brugge, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 24 maart 2021.

Pieter-Paul Verhaeghe, socioloog aan de Vrije Universiteit Brussel, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 11 december 2020.

Rafael Bofill-Gasset Amell, huurder in West-Vlaanderen van Spaanse afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 16 februari 2021.

S.L.M., huurder in Antwerpen van Chinese afkomst, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 12 februari 2021.

Statbel. (2021). Nieuwe statistiek over diversiteit naar herkomst in België. *Statbel.be*. Geraadpleegd op 10 februari 2021 (<https://statbel.fgov.be/nl/themas/bevolking/herkomst>).

Statistiek Vlaanderen. (2018). Eigendomsstatuut. *StatistiekVlaanderen.be*. Geraadpleegd op 11 december 2020 (<https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/KSMD-178-eigendomsstatuut>).

Statistiek Vlaanderen. (2020). Lokale Inburgerings- en Integratiemonitor. *StatistiekVlaanderen.be*. Geraadpleegd op 11 december 2020 (<https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/monitor-lokale-inburgering-en-integratie>).

Statistiek Vlaanderen. (2017). Metadata inburgering en integratie - Bevolking van buitenlandse herkomst, totaal en naar herkomstgroep. *StatistiekVlaanderen.be*. Geraadpleegd op 11 december 2020 (<https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/bevolking-van-buitenlandse-herkomst-totaal-en-naar-herkomstgroep>).

Thelwall, M., & Thelwall, S. (2021). Twitter during COVID-19: George Floyd Opening a Space to Address Systematic and Institutionalized Racism? *SSRN Electronic Journal*, 1–20. Geraadpleegd op 24 april 2021 (<https://doi.org/10.2139/ssrn.3764867>).

Tomas Ruys, medewerker Huurdersbond Oost-Vlaanderen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 29 juni 2021.

Unia. (2020). Cijfersverslag 2019. Geraadpleegd op 14 april 2021 ([https://www.unia.be/files/Documenten/Jaarrapport/2020\\_Cijfersverslag\\_2019\\_DEF.pdf](https://www.unia.be/files/Documenten/Jaarrapport/2020_Cijfersverslag_2019_DEF.pdf))

Valentine Warlop, medewerker OCMW Brugge, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 24 maart 2021.

Van den Broeck, K., & Heylen, K. (2014). Discriminatie en selectie op de private huurmarkt in België. Onderzoek in opdracht van het Interfederaal Gelijkekansencentrum. *Onderzoeksrapport*. Leuven: KU Leuven Onderzoeksinstituut voor arbeid en samenleving. Geraadpleegd op 13 december 2020 ([https://www.unia.be/files/Documenten/Publicaties\\_docs/baro\\_div\\_huisvesting\\_discriminatie\\_en\\_selectie\\_praktijktest.pdf](https://www.unia.be/files/Documenten/Publicaties_docs/baro_div_huisvesting_discriminatie_en_selectie_praktijktest.pdf)).

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



Universiteit Gent. Geraadpleegd op 13 december 2020 ([https://biblio.ugent.be/publication/8541641/file/8541643?fbclid=IwAR2TN6DIPfB-hhA\\_a7Risl2R\\_-L5hdGj5x2AFzSEZhE-LCZXjJOrnBPKOKQ](https://biblio.ugent.be/publication/8541641/file/8541643?fbclid=IwAR2TN6DIPfB-hhA_a7Risl2R_-L5hdGj5x2AFzSEZhE-LCZXjJOrnBPKOKQ)).

Verhaeghe, P.P. (2018). Discriminatie van homoseksuele en lesbische koppels op de huurwoningmarkt in Gent. *Onderzoeksrapport*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel. Geraadpleegd op 11 december 2020 ([http://interfacedemography.be/wp-content/uploads/2018/11/Verhaeghe\\_P.P.\\_2018\\_.Discriminatie\\_van\\_homoseksuele\\_en\\_lesbische\\_koppels\\_op\\_de\\_huurwoningmarkt\\_in\\_Gent.pdf?fbclid=IwAR2Slw7Jf900ZJB2Xqw4o3cPIauKeCAeghqnlmSK6zfiLnaULWik3bbmYzI](http://interfacedemography.be/wp-content/uploads/2018/11/Verhaeghe_P.P._2018_.Discriminatie_van_homoseksuele_en_lesbische_koppels_op_de_huurwoningmarkt_in_Gent.pdf?fbclid=IwAR2Slw7Jf900ZJB2Xqw4o3cPIauKeCAeghqnlmSK6zfiLnaULWik3bbmYzI)).

Verhaeghe, P.P. (2020). Studies discrimination on the housing market. Geraadpleegd op 11 februari 2021 (<https://pieterpaulver.wordpress.com/studies/>).

Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A., Martiniello, B. (2020). Discriminatie door makelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen: de nulmeting. *Onderzoeksrapport*. Brussel: Vrije Universiteit Brussel - Vakgroep Sociologie. Geraadpleegd op 13 december 2020 ([https://www.researchgate.net/publication/346658750\\_Discriminatie\\_door\\_makelaars\\_op\\_de\\_huurwoningmarkt\\_van\\_Antwerpen\\_de\\_nulmeting](https://www.researchgate.net/publication/346658750_Discriminatie_door_makelaars_op_de_huurwoningmarkt_van_Antwerpen_de_nulmeting)).

Verhaeghe, P.P. & Ghekiere, A. (2020). De impact van de Covid-19-pandemie op etnische discriminatie op de woningmarkt. *Onderzoeksrapport*. European Societies, 23 (special issue). Geraadpleegd op 17 april 2021 (<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14616696.2020.1827447>).

Verhaeghe, P.P., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2015). Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport. *Onderzoeksrapport*. Gent: Universiteit Gent. Geraadpleegd op 13 december 2020 ([https://biblio.ugent.be/publication/6921177/file/6921184.pdf?fbclid=IwAR1GxbAOkYHvhw7tet\\_KTYpQPdu3zLYP\\_Lt3JRrn-LqrQWo25Mzdgu0zZNs](https://biblio.ugent.be/publication/6921177/file/6921184.pdf?fbclid=IwAR1GxbAOkYHvhw7tet_KTYpQPdu3zLYP_Lt3JRrn-LqrQWo25Mzdgu0zZNs)).

Vlaams Huurdersplatform vzw. (2020). *Jaarrapport Vlaamse Huurdersbonden. Werkingsjaar 2019*. Geraadpleegd op 16 april 2021.

Vlaams Parlement. (2020). *Vraag om uitleg over de opmaak van een tool tegen discriminatie op de huurmarkt van Tom De Meester aan minister Matthias Diependaele*. Verslag Commissievergadering voor Wonen en Onroerend Erfgoed. Geraadpleegd op 18 april 2021 (<https://www.vlaamsparlement.be/commissies/commissievergaderingen/1407103/verslag/1410925>).

WEVA, vastgoedmakelaar in West-Vlaanderen, persoonlijke communicatie, interview: afgenomen op 19 februari 2021.

Wonenvlaanderen. (2020). Kaart IGS-projecten Vlaanderen. Gesubsidieerde projecten lokaal woonbeleid 2020. Geraadpleegd op 13 december 2020 ([https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/2020-01-01\\_kaart\\_igs-projecten\\_vlaanderen\\_0.pdf?fbclid=IwAR2amganYYeXHVkVUSZrfawfwsDrizJDluqfDBoixjuQ2Ts-nux\\_YDSQUqc](https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/2020-01-01_kaart_igs-projecten_vlaanderen_0.pdf?fbclid=IwAR2amganYYeXHVkVUSZrfawfwsDrizJDluqfDBoixjuQ2Ts-nux_YDSQUqc)).

## **EINDPRODUCT: ARTIKEL**

---

Het artikel is te lezen op de volgende pagina's.

# Aboe krijgt helft minder uitnodigingen dan Maarten

“Achteraf is het gemakkelijk om te zeggen: ‘U bent niet gekozen’”

Discriminatie op basis van een niet-Vlaamse naam en buitenlandse achtergrond op de huurwoningmarkt is niet alleen in grote steden, maar in heel Vlaanderen. Dat blijkt uit een onderzoek van twee masterstudenten journalistiek aan de Vrije Universiteit Brussel. Een huurder met de naam Aboe krijgt bijna 20 procent minder antwoord op zijn kandidatuur dan Maarten. Ook heeft Maarten dubbel zoveel kans als Aboe om uitgenodigd te worden voor een bezoek aan de woning.

Auke Dehon & Kjenta Vangampelaere

Dat er discriminatie is in de grote Vlaamse steden werd eerder al aangetoond door Pieter-Paul Verhaeghe, socioloog en expert in discriminatie op de huurmarkt. Nu blijkt dat er niet enkel gediscrimineerd wordt in Antwerpen, Leuven en Gent, maar ook in de kleinere Vlaamse gemeenten.

### 3350 praktijktesten

Praktijktesten in heel Vlaanderen brengen in kaart dat een kandidaat-huurder met een niet-Vlaamse naam en/of migratieachtergrond meer nadelen ondervindt bij het zoeken naar een huurwoning dan iemand met een Vlaams-klinkende naam. Zo heeft die eerste minder kans om een antwoord te krijgen op de kandidatuur en wordt die ook minder uitgenodigd voor een bezoek aan de huurwoning.

“Ik heb negen maanden lang gezocht en werd continu afgewezen... zonder reden”, zegt Muhsin Böcük (21) die met zijn Turkse familie een huurwoning zocht in Oost-Vlaanderen.

Onderzoekers stuurden 3350 e-mails in naam

van Aboe, een niet-Vlaamse naam, om de dag erna hetzelfde te doen voor iemand met de naam Maarten, een Vlaamse naam. Die testen tonen aan dat in heel Vlaanderen verhuurders Aboe voor de helft minder uitnodigen dan Maarten om het pand te bezoeken. Aboe krijgt bij een op de acht woningen een uitnodiging. Omgerekend is dat 12,5 procent, terwijl de uitnodigingskans bij Maarten 25 procent is.

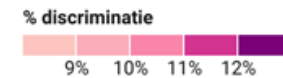
“Negen maanden gezocht en continu afgewezen... zonder reden”

Muhsin Böcük

Toch discrimineren verhuurders in Vlaanderen niet overal evenveel. Zoals te zien op de kaart scoren Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen het slechtst. Laat dat nu net ook de twee provincies zijn waar er de minste diversiteit is. Dat is te zien in cijfers van Stabel, het Belgisch statistiekbureau. Zo liggen Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen tien procent onder het gemiddelde van aantal inwoners met een migratieachtergrond.

## Discriminatie op basis van uitnodiging op huurmarkt

Verskil in het krijgen van een uitnodiging voor een woningbezoek op de Vlaamse huurwoningmarkt tussen Aboe en Maarten.



Bron: Auke Dehon & Kjenta Vangampelaere • Gecreëerd met Datawrapper

### Genegeerd

Ook zal iemand met een buitenlandse naam sneller genegeerd worden als die een mail stuurt voor een huisbezoek. Minder dan de helft van de verhuurders beantwoordt een e-mail van Aboe, terwijl dat bij Maarten bijna 70 procent van de verhuurders is. Dat is een verschil van bijna 20 procent in het nadeel van Aboe. Enkel in Vlaams-Brabant benadelen verhuurders Aboe niet in deze categorie.

Toch is Vlaams minister van Wonen, Matthias Diependaele (N-VA), geen voorstander van praktijktesten. Volgens hem brengen ze discriminatie in kaart, maar lossen ze het probleem niet op. Het debat dat volgens de bevoegd minister gevoerd wordt, is enkel of er praktijktesten moeten ingevoerd worden of niet. “Politici zoeken niet meer naar een échte oplossing. We moeten de discriminatie in onze samenleving aanpakken en daar zijn praktijktesten geen goed instrument voor. ►

## Discriminatie op basis van antwoord op huurmarkt

Verskil in het krijgen van een antwoord voor een woningbezoek op de Vlaamse huurwoningmarkt tussen Aboe en Maarten.

% discriminatie

< 0% 0%-5% 5%-10% 10%-15% 15%-20% 20%-25% ≥ 25%



Bron: Auke Dehon & Kjenta Vangampelaere • Gecreëerd met Datawrapper

### WERKWIJZE VAN DE ONDERZOEKERS

De praktijktest is een werkwijze om een vermoeden van discriminatie aan te tonen. Eigenaars of immobiënkantoren die een pand verhuurden op Immoweb of Zimmo kregen tussen midden december 2020 en eind januari 2021 twee kandidaturen toegestuurd van potentiële huurders. Elke Vlaamse gemeente of stad waar een woning te huur stond, kwam aan bod. We stuurden de e-mails in naam van twee fictieve personen: Maarten en Aboe. Zij vroegen in een gelijkaardige Nederlandstalige mail of de huurwoning nog beschikbaar was en of ze de woning konden bezichtigen. Zo keken we hoe verhuurders antwoorden naar beide kandidaten. Verhuurders kregen twaalf dagen de tijd om op de mails te antwoorden. De antwoorden van de verhuurders werden geordend per provincie en geturfd in vier categorieën per fictief persoon:

- 1) de verhuurder nodigt de fictieve persoon uit,
- 2) de verhuurder vraagt bijkomende informatie,
- 3) de woning is al verhuurd,
- 4) de verhuurder antwoordde niet op de e-mail.

Om te weten te komen of er effectief gediscrimineerd werd in de provincie vergeleken we de cijfers van elke categorie tussen Aboe en Maarten. Daarna werd het resultaat gedeeld door het aantal verstuurd e-mails. Als Maarten vaker uitgenodigd werd dan Aboe, wijst dit op discriminatie in het nadeel van Aboe. Hetzelfde geldt voor de antwoordkans: als Maarten in het algemeen meer antwoorden kreeg, kan er een vermoeden zijn van discriminatie.

## Verskil makelaar en privéverhuurder

Niet alle verhuurders discrimineren evenveel. Er is in sommige provincies een groot verschil tussen makelaars en particuliere verhuurders. In West-Vlaanderen discrimineert een makelaar bij de vraag naar een uitnodiging voor 19 procent, terwijl een privéverhuurder hier ‘maar’ voor zes procent discrimineert. Toch geldt niet in elke provincie dat verschil. In Limburg en Antwerpen is het omgekeerde te zien. In die twee provincies zijn het de particuliere verhuurders die meer discrimineren dan de makelaars. Zo discrimineren privéverhuurders in 16 procent van de gevallen en makelaars voor vijf procent.

## “Politici zoeken niet meer naar een échte oplossing”

Matthias Diependaele (N-VA)

Verbluffende verschillen zijn er ook in het aantal antwoorden. In West-Vlaanderen stuurden makelaars in bijna 33 procent van de gevallen minder terug naar Aboe dan naar Maarten. Bij de privéverhuurders was dat bijna tien procent. In Limburg is ongeveer het omgekeerde verhaal te zien. Daar antwoorden privéverhuurders in bijna 33 procent van de gevallen niet op de e-mail van Aboe, maar wel op die van Maarten. Bij de makelaars ligt dat verschil rond 14 procent.

Bij zowel de verhuurders als de makelaars lijkt er in Vlaams-Brabant een voordeel te zijn voor Aboe. Hier krijgt hij meer e-mails terug dan Maarten. Toch wijst dit niet meteen op een omgekeerde discriminatie. Een mogelijke reden is dat de e-mails van Aboe een dag eerder werden gestuurd, waardoor de ver-

huurder in die tijd al een geschikte kandidaat had gevonden.

## Genoeg inkomen

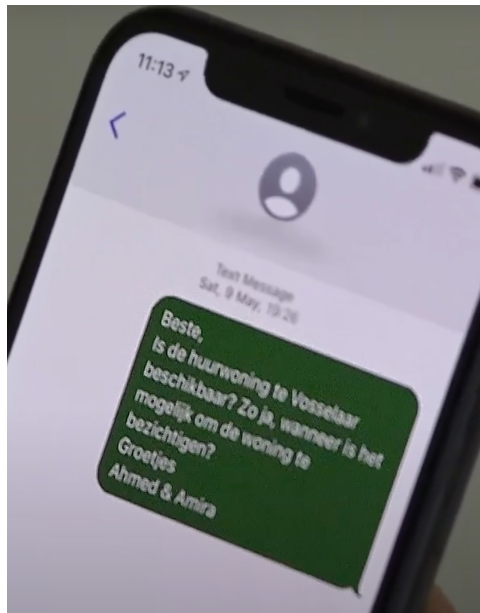
De redenen waarom verhuurders niet zouden kiezen voor iemand met een buitenlandse naam, zijn erg uiteenlopend. De benadeling van iemand met een niet-Vlaamse naam vloeit vaak voort uit angst en het vooroordeel dat die de huur niet zou kunnen betalen. “Tussen de huurders zitten een aantal rotte appels. Dat leidt ertoe dat je als verhuurder selectiever wordt”, zegt G.D. die al jaren woningen verhuurt in Oost-Vlaanderen. “Voor mij is dat verhuren mijn inkomen. Ik zal altijd naar het inkomen vragen. Ze zijn niet verplicht om me dat te zeggen, maar dan ben ik ook niet verplicht om hen te aanvaarden. Ik heb al vaak mensen gehad die van een uitkering leven. Nu zorg ik ervoor dat het OCMW rechtstreeks aan mij betaalt.”

Nochtans is het voor het OCMW niet gemakkelijk om iemand met een uitkering voor te stellen als kandidaat-huurder. “Als ik bel voor een cliënt naar een immobiënkantoor vragen ze onmiddellijk: ‘Wat is zijn inkomen?’ Bij het woord ‘leefloon’ haken ze vaak af”, vertelt Valentine Warlop, maatschappelijk werkster bij OCMW Brugge.

Toch kan de vraag naar het inkomen ook als excuus gebruikt worden om iemand voor zijn afkomst te weigeren. Ahmed Khattab (35) is van Egyptische afkomst. Samen met zijn vrouw Amira zochten ze een jaar en twee maanden naar een huurwoning in de Kempen. Dat is bijna zes keer langer dan iemand met een Vlaamse achtergrond. “Het immobiënkantoor wilde geen afspraak maken voor ►

ze onze loonfiches en identiteitskaarten had gezien”, vertelt Ahmed. “Wettelijk mag dat niet, maar ik wilde niet moeilijk doen. Na tien minuten kreeg ik het antwoord dat we niet in aanmerking kwamen.” Nochtans heeft het koppel samen een netto-inkomen van 5000 euro en zochten ze naar een woning met een huurprijs rond de 1000 euro. Dat is voldoende aangezien immobiliënkantoren vaak de regel hanteren dat het totale inkomen gelijk moet zijn aan driemaal de huurprijs.

“Ik heb toen gebeld om te zeggen dat het een vergissing moest zijn. Uiteindelijk mochten we de woning bezoeken, maar achteraf kregen we weer het mailtje dat we afgewezen werden. Om onbekende redenen”, zegt Ahmed ontgoocheld. Ahmed en Amira bezochten ongeveer 20 panden, allemaal via een makelaar. Geen enkele gaf hen de kans om te huren.



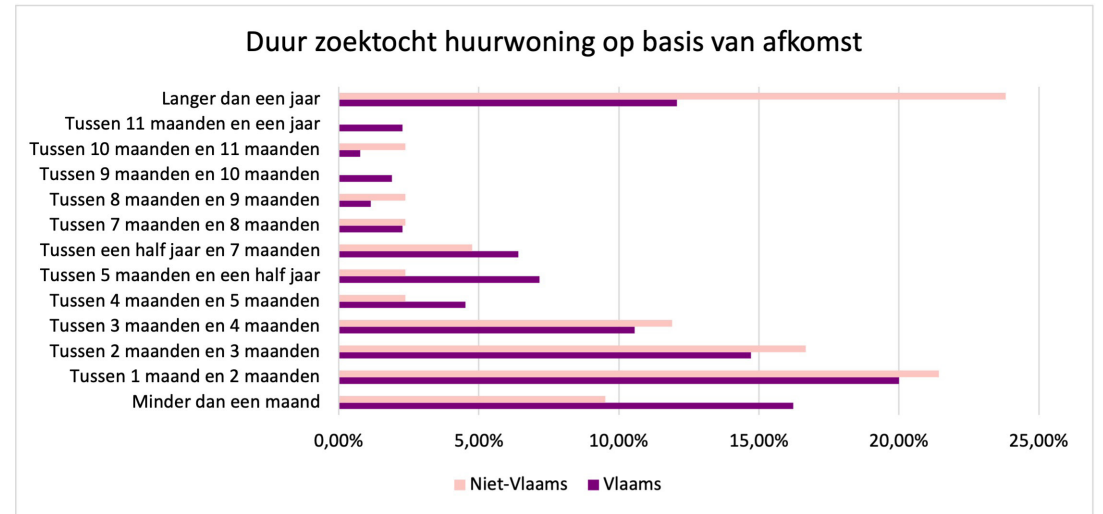
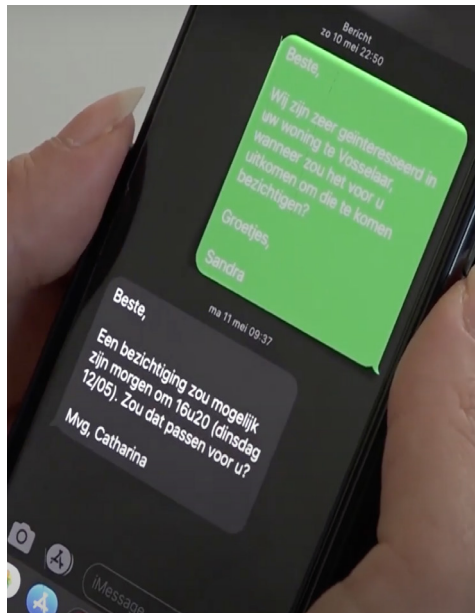
## “Het kantoor wilde geen afspraak maken voor ze onze loonfiches en identiteitskaarten had gezien”

Ahmed Khattab

Niet alleen zochten Ahmed en Amira langer naar een huurhuis. Het koppel kwam ook concreet bewijs tegen dat ze gediscrimineerd werden door hun buitenlandse naam. “We hebben een bericht gestuurd naar een eigenaar met daarin ‘Met vriendelijke groetjes, Ahmed en Amira’ en wij kregen gewoon geen antwoord. Een dag later stuurde mijn vrouw hetzelfde bericht, maar in naam van Sandra, en ze kreeg onmiddellijk het antwoord dat ze de woning mocht bezoeken.”

### Geweigerd

Ahmed is niet de enige die het gevoel



heeft dat hij gediscrimineerd werd op basis van zijn naam en buitenlandse achtergrond. Muhsin Böcük (21) zocht samen met zijn ouders, broer en zus naar een ruimere woning in de ruime buurt van Gent. Zijn familie is van Turkse afkomst, maar woont al drie generaties in België. “Het huis was voor ons iets te klein geworden en er waren ook serieuze parkeerproblemen in Gent. Mijn vader runt een schoonmaakbedrijf en parkeert de bedrijfs-wagens bij ons thuis. Die auto’s in combinatie met onze privéwagen zorgden ervoor dat we nooit dichtbij huis konden parkeren”, zegt Muhsin.

In februari 2020 besliste de familie om het ouderlijke huis te verkopen en een huurwoning te zoeken, maar zonder veel succes: “We mochten van geluk spreken dat de nieuwe koper van ons oude huis door omstandigheden naar zijn familie moest in Afghanistan. Daardoor stond het huis nog een tijdje leeg. Wij konden er dus iets langer blijven wonen, tot we effectief een huurhuis gevonden hadden.” Muhsin gebruikt niet graag het woord ‘racis-

me’, maar in deze situatie ziet hij geen enkele andere reden. “Alle makelaars hadden ons afgewezen voor ongeldige redenen. Sommigen gaven zelfs geen reden. Ze hielden ons aan het lijntje om dan na twee weken te zeggen dat we niet geaccepteerd werden als huurder.”

De zoektocht leidt de familie uiteindelijk tot Deinze, zo’n 20 kilometer verwijderd van het centrum van Gent, maar ook daar verliep niet alles van een leien dakje: “We hadden ons gekandideerd voor een huis met een huurprijs van 1300 euro”, legt Muhsin uit. “Na twee weken niet te antwoorden, hebben ze ons uiteindelijk afgewezen. Zonder reden. De makelaar zei nochtans dat we de enige kandidaat waren. Na 60 dagen stond het huis nog altijd te huur en was de prijs zelfs verlaagd naar 1150 euro. Vreemd, want wij waren akkoord om die 1300 euro te betalen. We begrijpen dus echt niet waarom wij niet aanvaard werden als huurder. Volgens ons kan het niet anders dan dat het aan onze afkomst ligt.” Na negen maanden vond de familie uiteindelijk een huurwoning via een privéverhuurder. ►

Uit een eigen uitgevoerde enquête met meer dan 300 mensen in de Vlaamse provincies blijkt dat huurders met een buitenlandse afkomst gemiddeld langer zoeken naar een huurwoning dan iemand met een Vlaamse afkomst. Zo zochten Ahmed en zijn vrouw langer dan een jaar naar een woning en Muhsin en zijn familie deden er negen maanden over, terwijl iemand met een Vlaamse afkomst er gemiddeld een maand à twee maanden over doet. Opvallend is ook dat het merendeel van de mensen die langer dan een jaar naar een huurwoning zoeken, van niet-Vlaamse afkomst is.

### Impact coronacrisis

Ook makelaars beantwoorden vaak aan de eisen van privéverhuurders om niet te verhuren aan mensen met een migratieachtergrond. Een van de onderzoekers stapte met een geheime camera naar drie makelaars met de vraag om een huis te verhuren. Zijn enige voorwaarde was dat hij niet wilde verhuren aan allochtonen.

Alle drie de makelaars gaven te kennen dat ze wettelijk niet mogen discrimineren op basis van afkomst. Al lieten ze ook tussen de lijntjes weten dat de interpretatie om iemand te weigeren breed is. “Wij screenen op een andere manier dan een particuliere huurder. Een particulier kan moeilijker iemand weigeren. Die krijgt al gemakkelijker een discriminatieklacht: ‘Hij heeft mij niet gepakt, want ik heb een andere huidskleur’”, vertelt een van de makelaars tijdens een undercovergesprek. “Kantoren kunnen subtieler zeggen dat de kandidaat niet voldoet,

omdat we ook de 1/3de regel van loon hanteren.” Een vastgoedmakelaar kan dus toegeven aan de vraag van een eigenaar om te discrimineren, zolang het niet als discriminatie kan benoemd worden.

### “Kantoren kunnen subtieler zeggen dat de kandidaat niet voldoet”

Vastgoedmakelaar

Een kandidaat-huurder met buitenlandse afkomst afwijzen, is dus niet al te moeilijk voor een makelaar. Bovendien is het door de coronamaatregelen nog gemakkelijker geworden om iemand subtiel te weigeren omwille van een buitenlandse afkomst. “Wij kunnen al screenen op voorhand en zeker nu met de coronacrisis. Wij hebben het nu zo geregeld dat kandidaten vóór het bezoek al een aantal informatievragen moeten beantwoorden onder het mom van: ‘Als er een corona-uitbraak is, kunnen we u makkelijk bereiken.’ Normaal mogen we dat niet doen, maar met corona wordt dat allemaal een beetje aanvaard. Achteraf is dat ook gemakkelijker om de telefoon te pakken en te zeggen dat ze niet gekozen zijn. Die mensen weten toch niet wie er nog allemaal mee in de route zit. Je moet daar ook geen verdere uitleg aan geven”, geeft de vastgoedmakelaar toe in hetzelfde gesprek.

In een normale selectieprocedure krijgen kandidaat-huurders een infofiche die ze moeten invullen. Daarin wordt onder andere gevraagd naar het inkomen, de gezinssituatie, het beroep en de nationa-



“Ik ga nooit zeggen dat we de persoon niet kiezen voor zijn afkomst, maar kan wel zeggen dat het huis niet geschikt is voor andere redenen.” - Foto ter illustratie (Kjenta Vangampelaere)

liteit. Bij wet is het verboden om deze vragen te stellen. Enkel de naam, geboortedatum en huidige woonplaats mogen gevraagd worden.

Zelfs bij het tekenen van een huurcontract is het verboden om de huurder te vragen naar de nationaliteit, etnische oorsprong, burgerlijke staat of een referentie van de vorige huurbaas. Dat weet ook de makelaar waarbij we undercover op bezoek gingen. Toch worden deze vragen vaak gesteld en baseren makelaars en particuliere verhuurders zich op deze fiches om hun keuze te maken.

Corona of niet, makelaars leven van eigenaars die via hen hun huis willen verhuren. Krijgen ze een klant over de vloer die liever niet aan allochtonen verhuurt, deinzen ze daar niet altijd voor terug. “De interpretatie is heel breed. Ik ga nooit zeggen dat we de persoon niet kiezen voor zijn afkomst, maar kan wel zeggen: ‘U heeft vier kinderen en er zijn maar vier

slaapkamers, we denken niet dat dat geschikt is.’”, vertelt een makelaar.

### Vooroordelen

Natuurlijk mogen niet alle verhuurders over eenzelfde kam geschoren worden. Vaak spelen onderliggende ervaringen of vooroordelen mee in de selectie van een nieuwe huurder. Dikwijls zorgen negatieve ervaringen voor een veralgemening en vooroordelen over huurders met een buitenlandse afkomst. “Ik heb een negatieve ervaring gehad met een Chinese dame. Die haalde echt het bloed vanonder mijn nagels. Sindsdien verhuur ik niet meer aan Chinezen”, zegt G.D.

Toch is niet alleen het financiële plaatje van belang. G.D. verhuurt regelmatig aan mensen met een migratieachtergrond, maar op vlak van geloofsovertuiging spreekt hij klare taal: “Met agnostische moslims die alleen in naam ►

moslim zijn, maar niet gelovig zijn, heb ik geen probleem. Maar een vrouw met een hoofddoek is een strenggelovige moslima. Die verzen in de Koran moeten eerst afgezworen worden door mensen die zich willen integreren in onze samenleving. Ik selecteer niet op basis van uiterlijk, wel op basis van geloofsovertuiging.”

## “Ik selecteer niet op basis van uiterlijk, wel op geloofsovertuiging”

Verhuurder G.D.

Naast een vroegere negatieve ervaring of de angst voor extreme geloofsovertuigingen zijn er nog andere vooroordelen waarom een verhuurder iemand met een buitenlandse achtergrond niet zou kiezen. Er werd aan enkele verhuurders telefonisch gevraagd waar zij nog voor vrezden. Een makelaar uit het Mechelse antwoordde: “Ik moet u eerlijk zeggen dat alle eigenaars hier een huurder willen die Nederlands spreekt, omdat ze met de huurder willen kunnen communiceren als er problemen zouden zijn.” Vaak gaan verhuurders er dus vanuit dat mensen met een buitenlandse afkomst de Nederlandse taal niet helemaal machtig zijn, wat dus voor problemen kan zorgen tijdens de verhuur. Niet alleen hebben verhuurders twijfels over de vlotte communicatie, ook vrezden makelaars ervoor dat buitenlandse families met te veel gezinsleden de woning zullen betreden. “Als zij daar met vier kinderen zitten, terwijl die woning maar twee slaapkamers heeft, komen zij niet in aanmer-

king.” Toch zijn vier kinderen niet bepaald een ongewone gezinssituatie.

## Onbekende hulp

Normaal kunnen mensen die vermoeden dat ze gediscrimineerd zijn, terecht bij Unia. Dat is de onafhankelijke organisatie die discriminatie bestrijdt en vecht voor gelijke kansen. Uit een bevraging in Leuven en Deinze bij 100 Vlamingen blijkt dat 90 mensen nog nooit van Unia gehoord hadden. Unia zelf wenst niet te reageren in kader van dit onderzoek.

Ook Muhsin was niet bekend met de organisatie. Hij sprak wel de burgemeester van Deinze aan om de problematiek aan de kaak te stellen. Verder twijfelen gediscrimineerde verhuurders ook aan het nut om de discriminatie aan te kaarten. “Ik heb wel van een aantal mensen gehoord dat we klacht kunnen indienen bij Unia, maar wat haalt dat uit? Als je de eigenaar bent van dit pand en je wijst mij af voor mijn naam en ik dien een klacht tegen jou in? Ik denk dat geen enkele wet een eigenaar kan forceren om mij hier te laten wonen”, zegt Ahmed Khattab die zelf gediscrimineerd werd op basis van zijn Egyptische afkomst.

## “Slachtoffers hebben het gevoel dat ze gediscrimineerd worden, maar kunnen het moeilijk bewijzen”

Socioloog Pieter-Paul Verhaeghe

En ook al kennen ze Unia en dienen ze een klacht in, krijgen ze nog altijd niet wat ze willen, vindt ook Joy Verstichele

van het Huurdersplatform: “Er kruipt enorm veel tijd en energie in het indienen van een klacht. En voor wat? De persoon heeft uiteindelijk nog altijd geen woont, ook al haalt hij gelijk.” Dat tonen ook de cijfers van Unia. Slechts drie dossiers binnen het thema goederen en diensten, waaronder ook huisvesting valt, zijn in 2019 voor de rechtbank verschenen, terwijl er 86 klachten waren. “Veel slachtoffers hebben wel het gevoel dat ze gediscrimineerd worden, maar kunnen het moeilijk bewijzen. Door gebrek aan bewijsmateriaal worden heel veel zaken geseponeerd bij Unia”, zegt Pieter-Paul Verhaeghe, socioloog en expert in het thema.

## Vertekend beeld

De Huurdersbond van Oost-Vlaanderen ziet dat het aantal meldingen van discriminatie op de huurmarkt enorm laag ligt. Slechts negen mensen deden in 2020 een melding, waarvan zes met een niet-Vlaamse naam. Toch is er een vermoeden dat discriminatie in de praktijk vaker voorkomt dan dat ze merken bij de Huurdersbond. “Na elk gesprek duiden wij de probleemgebieden van de klacht aan. Ik vermoed dat discriminatie door afkomst niet altijd zo geregistreerd wordt. De cijfers geven dus een beetje een vertekend beeld”, zegt een medewerker.

Valentine Warlop helpt mensen bij het OCMW van Brugge aan een huurwoning. Als daar een vermoeden is van racisme en discriminatie, is het de bedoeling dat ze dit melden aan Unia. In realiteit gebeurt dit niet. “Elke week zouden wij voor 25 personen in het opvangcentrum zeker drie klachten kunnen indienen. Eigenlijk zou ik dat moeten doen, maar ik heb er geen tijd en energie voor.” Geen klacht en dus

ook niet opgenomen in de cijfers van Unia, waardoor de gevallen van discriminatie door afkomst in realiteit veel hoger liggen.

## Praktijktesten: geen oplossing

Bevoegd minister Matthias Diependaele is niet van plan is om praktijktesten door de overheid te laten uitvoeren, want die zullen volgens hem het discriminatieprobleem niet oplossen. “Wat je wel moet doen, is ervoor zorgen dat verhuurder en huurder elkaar ontmoeten. Dan zullen al veel van de vooroordelen die ze tegenover elkaar hebben verdwijnen”, zegt Diependaele.

De oplossing waarmee minister Diependaele de discriminatie wel wil oplossen is de CLEE-tool, een platform waarop een kandidaat-huurder enkele basisgegevens invult, zoals het loon en aantal kinderen. Het verschil met de infofiches die momenteel gebruikt worden, is dat de verhuurder de naam niet te zien krijgt. “De verhuurder kiest een kandidaat om het pand te bezoeken puur op basis van algemene informatie. Als daar dan plots Mohammed voor de deur staat, heeft de eigenaar niet veel te zeggen. Die weet dat het inkomen goed is en dat hij dus een geschikte huurder zal zijn. Dan hebben we effectief een probleem aangepakt. Een praktijktest gaat nooit zo ver”, zegt Diependaele.

Toch blijft het afwachten of het systeem van de minister een droomscenario is of effectief een oplossing zal bieden voor het discriminatieprobleem in de samenleving.

# REFLECTIE AUKE DEHON

---

## Procesverslag

Na de bepaling van het onderwerp, namelijk hoe de afficheringsplicht de discriminatie op de huurwoningmarkt al dan niet veranderde, ben ik snel beginnen zoeken naar achtergrondinformatie. Het was namelijk nodig om meer informatie over het thema op te zoeken aangezien mijn kennis over de woningmarkt vrij beperkt is, en zeker in het kader van het opstellen van een onderzoeksopzet. Ik spitste me toe op de huidige wetgevingen, actuele en voorgaande beleidsplannen en convenanten; een materie waar ik hiervoor nog niet bekend mee was. Het meteen toespitsen op deze materie had als nadeel dat ik wel al een bepaalde visie of kennis had voor we begonnen met het vormen van de tijdlijn. Ik benoem het als een nadeel omdat het anders misschien mogelijk was dat de tijdlijn in het begin een andere vorm zou hebben gekregen. Aan de andere kant gaf de achtergrondkennis wel een zekere bodem om vanuit te beginnen.

De gretigheid in het verzamelen van relevante bronnen heeft zich gedurende het hele onderzoeksproces doorgezet. Zo kwam ik al snel op rapporten van Pieter-Paul Verhaeghe, socioloog aan de VUB, wiens onderzoek nauw aansloot bij het onze. Om verdere informatie over praktijktesten te verkrijgen interviewde ik Pieter-Paul. In dit gesprek focuste ik op zijn praktijktesten, de verschillende soorten en de ethische factor, maar ook het effect van de afficheringsplicht op de huurwoningmarkt. De vondst van deze rapporten alsook de bevinding dat het effect van de afficheringsplicht op de discriminatie op de huurwoningmarkt waarschijnlijk niet te onderzoeken valt vanwege meerdere factoren, hebben ertoe geleid dat de hoofdhypothese van ons onderzoek veranderde. We concludeerden namelijk uit de rapporten van Pieter-Paul een hiaat; enerzijds een gebrek aan duidelijkheid over discriminatie bij kleinere gemeenten in tegenstelling tot centrum- en provinciehoofdsteden, anderzijds een gebrek aan een link met diversiteit op basis van afkomst.

Vanaf dit punt draaide de focus van het onderzoek. Eerst werd er nagedacht over een haalbare methode om eigen praktijktesten uit te voeren op een grotere schaal. Aan de hand van die praktijktesten konden we dan de graad en ernst van de discriminatie op Vlaamse schaal aantonen. Hiervoor deed ik onderzoek naar antidiscriminatiebeleid op lokaal niveau, waaruit bleek dat gemeentebesturen vaak samenwerken als het aankomt op de strijd tegen discriminatie waardoor de steekproefgrootte groter kon worden. Na een verdere gezamenlijke bepaling van de methode voor de praktijktesten voerden we een eerste test uit met twee e-mailadressen die ik aanmaakte; een voor de controlepersoon en een voor de testpersoon. Ik stuurde voor beide fictieve personen e-mails in de provincie Vlaams-Brabant, Kjenta voor de provincie West-Vlaanderen. Na de vooropgestelde wachttijd voor de antwoorden bleek deze aanpak haar gebreken te hebben. Zo werd het onoverzichtelijk en moeilijk te traceren welk antwoord en dus welke woning uit welke provincie kwam waardoor de analyse in categorieën bemoeilijkt werd. Voor



de volgende provincies maakte ik telkens nieuwe e-mailadressen aan. Bij alle provincies werden de provinciehoofdsteden apart geteld. Hierop terugkijkend was het niet logisch om dit te doen. We deden maar 50 praktijktesten per lokaal gebied. 50 praktijktesten voor enkel een provinciehoofdstad is sowieso te weinig om representatief te zijn. Na het verzamelen van de gegevens probeerde ik de data op dezelfde manier te berekenen als Pieter-Paul maar met onze meerdere categorieën. Op dit cijfer baseerde we ons verdere proces, want dit koppelden we aan het diversiteitscijfer dat ik berekende aan de hand van de cijfers van Statistiek Vlaanderen. Hiervoor nam ik ook contact op bij Jo Noppe die verantwoordelijk was voor deze cijfergegevens. Terugkijkend op het proces van de praktijktesten zou er eigenlijk de eindanalyse het moment geweest moeten zijn waar onmiddellijk terugkoppeling nodig was bij Piet-Paul zelf of een andere statisticus aangezien de eigen statistische achtergrond tot dit punt vrij beperkt was. De berekeningen bleken later in het proces dan ook niet te kloppen.

Na het kwantitatieve onderzoek spitsten we ons toe op het verzamelen van kwalitatieve gegevens. Allereerst deden we elk apart een oproep via social mediakanalen om mogelijk gediscrimineerde huurders te bereiken. We spraken weer af welke provincies we elk zouden contacteren, respectievelijk de provincies waarvoor we verantwoordelijk waren tijdens de praktijktesten. De dagen erna verzamelden we elk mogelijke cases met een korte beschrijving in een document. Wel hielden we toen nog geen lijst bij van welke Facebookgroepen gecontacteerd werden. Uit praktische overweging pasten we dit later wel toe. Verder belden we enkele gecontacteerde verhuurders uit onze praktijktesten wiens antwoorden opvielen. Hier viel ons op dat de antwoorden die gegeven werden niet echt matchten met de reacties op de praktijktesten. Hieruit kwam later het idee om undercover te gaan bij enkele makelaars. Een volgende stap was om enkele diepte-interviews uit te voeren met huurders en een verhuurder door ze in het echt te ontmoeten. Deze interviews werden ook samen uitgevoerd. Aan de verhuurder en een huurder werd ook anonimiteit beloofd aan de hand van het gebruik van initialen. Aan verschillende andere gesproken personen werd ook inzage beloofd. Uit de gesprekken viel op dat Unia ongekend was. Hiervoor stelden we dan ook een enquête op om de naambekendheid van Unia bij gediscrimineerde huurders te testen. Dit deden we weer op dezelfde in de hiervoor genoemde social mediakanalen waarvan we ditmaal wel een lijst bijhielden. Uit deze enquête kwamen echter heel min resultaten. Waarschijnlijk komt dit omdat de doelgroep zo klein werd gehouden. Hierop terugkijken zou ik de enquête anders opgesteld hebben. Dit probleem hebben we echter later opgevangen door een korte bevraging te houden over hetzelfde onderwerp bij burgers in Leuven en Deinze.

Ter controle om academisch betrouwbaar te blijven besloten we om onze methodologie en berekeningen te laten nalezen door Pieter-Paul Verhaeghe. Een stap die we eerder niet deden, uit angst dat onze researchvelden te veel zouden samenvallen. Uit het nazicht bleek dat de berekeningen fout waren. We contacteerden vervolgens verschillende statistici met de vraag of ze de tijd hadden om dit deel van het onderzoek na te kijken. Uiteindelijk contacteerde ik Roeland Beerten, hoofdstatisticus voor de Vlaamse Overheid. Hij deed enkele suggesties in verband met de berekeningen en welke kanten we

met onze gegevens nog uitkonden. Aan de hand van deze suggesties deed ik de nieuwe berekeningen waardoor een nieuwe vergelijking tussen de provincies gemaakt moest worden.

Hierna plaatsen we een laatste enquête online, omdat de duur van de zoektocht van een woning opviel tijdens de diepte-interviews. Ook hier werd dit op dezelfde manier georganiseerd als bij het online plaatsen van de vorige twee enquêtes.

Vervolgens nam ik het initiatief om al een heel aantal interviews te transcriberen zodat we uit de transcripties de masterfile vorm konden geven. Hierop terugkijkend ben ik blij met dit initiatief omdat het transcriberen een tijdrovende activiteit was binnen het onderzoeksproces.

Zoals al benoemd dachten we tijdens de telefonische interviews dat er sociaal wenselijk werd geantwoord. Om te weten te komen of een makelaar eventueel zou ingaan op een verzoek van een eigenaar van een woning om niet te verhuren aan mensen met een buitenlandse afkomst, ging ik undercover. We zagen dit genoodzaakt omdat we geen andere manier zagen om te testen of makelaars ingaan op zulke suggestieve aannames. Ik koos drie makelaars uit in de buurt zonder enige aanleiding of vermoeden of ze mijn verzoek zouden overwegen. Ik nam mijn eigen identiteit aan, maar veinsde de hoedanigheid dat ik een huis ging erven waarvan de huidige huurders zouden vertrekken. Ik nam de stelling aan dat ik niet aan mensen met een buitenlandse afkomst wou verhuren uit een slechte ervaring om te kijken wat de reactie van de makelaar zou zijn. Ik ging hiervoor telkens langs op het kantoor van de makelaar met een knoopsgatcamera, een verborgen camera in de bril en nam ik de audio op via m'n gsm. Ik gebruikte de verschillende media omdat ik zeker wou zijn dat er materiaal over was zodat het interview getranscribeerd kon worden. Ik ben blij dat ik het zo gedaan heb omdat de knoopsgatcamera uitviel na enkele minuten waardoor deze beelden niet bruikbaar waren. De gsm lag te ver weg van de makelaar voor goede audiokwaliteit te hebben. Enkel de undercoverbril die ik op tafel plaatste, had zowel goede audio- als beeldkwaliteit. Dit was een manier van interviewen die ik hiervoor nog nooit toepastte en mezelf dus moest aanleren.

In een volgende stap deden we tezamen enkele handelingen. Ten eerste deden we enkele interviews met belangengroepen zoals huurdersbonden. Ten tweede werd een ondervraging over de naambekendheid van Unia bij 100 burgers uitgevoerd in Deinze en Leuven (met camera). Tenslotte bereidde we vragen voor voor minister Diependaele die we op voorhand dienden door te sturen.

Tijdens het interview met minister Diependaele stelde ik de vragen. Toch hadden we enkele vragen achter de hand gehouden om dieper door te vragen indien hij oppervlakkig antwoordde. Deze vragen kwamen handig te pas want het leek erop dat hij de antwoorden op de doorgestuurde vragen zeer goed had voorbereid en wat vanbuiten had geleerd. Met de extra vragen konden we dus toch nog wat doorvragen.

Na het interview analyseerde ik de data die gekomen is uit de enquête rond de duur van de zoektocht naar de huurwoning. Vervolgens werden de laatste interviews verdeeld om te transcriberen en werd afgesproken wie welke deelhypothese op zich nam, en dus zou uitschrijven. Na het uitschrijven van bijna alle deelhypothese deden we de eindredactie en verbetering van elkaars uitgeschreven deelhypothesen. Tenslotte richtten we onze aandacht op het eindproduct: een journalistiek artikel. Om deze vorm te geven stelde ik een gegeven structuur voor die ik invulde met enkele mogelijke quote's. Hierna vulden we elk afwisselend enkele onderdelen van het artikel aan.

Terugkijkend op het hele proces van het onderzoek kan ik met trots zeggen dat ik ontzettend veel heb bijgeleerd. Ten eerste ben ik vaardiger geworden in het verwerken van enerzijds beladen teksten zoals convenanten en wetgevingen, anderzijds ben ik bekwaamer geworden in het verwerken van zowel kwalitatieve als kwantitatieve gegevens. Er zijn een punt waarvan ik denk waar nog verbetering mogelijk is. Dit heeft te maken met het enthousiasme waarmee aan het onderzoek begonnen is. Door dit enthousiasme dook ik vaak in bepaalde probleemstellingen. Dit zorgde voor een nauwere kijk op de zaak waardoor er later een stap terug genomen moest worden. Daardoor waren er al ondernemingen gedaan die later nutteloos bleken zoals bijvoorbeeld de online enquête rond de naambekendheid van Unia.

Met de masterproef onderzoeksjournalistiek heb ik verschillende manieren van journalistiek werk zoals datajournalistiek en undercover gaan, kunnen uittesten, en dit allemaal in een maatschappelijk relevant verhaal kunnen gieten. Hiermee zijn ook mijn persoonlijke doelstellingen bereikt.

## **Academische reflectie**

In het onderzoek merkte ik dat er vaak een grijze zone en onzekerheid ontstond tussen wat journalistiek helemaal koosjer was en wat minder door de beugel kon zoals bijvoorbeeld het undercover gaan. Naar aanleiding daarvan spits ik in de academische reflectie toe op de beroepsethiek binnen het thema nieuwsgaring. Geleid door het hiervoor geschreven procesverslag bekijk ik vanuit verschillende bronnen de gestelde handelingen in het onderzoek. Eerst zal er in deze uiteenzetting een algemene schets getekend worden van beroepsethiek en beroepsethiek in Vlaanderen. Hierna zal de geschetste beroepsethiek naast het uitgevoerde onderzoek gehouden worden. Dit onderdeel heeft als doel om te evalueren of in het onderzoek beroepsethisch gehandeld werd.

Ten eerste wordt geschetst wat de huidige situatie is van de beroepsethiek in Vlaanderen. Ze staat niet gelijk met de wetgeving of rechtspraak. De rechtsregels zijn regels die worden opgelegd door de staat gericht tot alle (abstracte) burgers om hen te verplichten iets te doen, verbieden iets te doen, of de keuze laten iets te doen en daar een gevolg aan geven. Zo is bijvoorbeeld de vrijheid van meningsuiting voor iedereen van toepassing. Deontologische regels zijn niet gericht tot abstracte burgers, maar

zijn beroepsspecifieke regels. Ze zijn bottom-up ontstaan en verheven tot gedragsnormen. De Raad voor de Journalistiek legde deze gedragsnormen vast in de Code van de Raad voor de Journalistiek, of kortweg de Code. Doch kunnen de normen alleen functioneren wanneer journalisten zich ertoe verbinden. De Code bestaat uit 27 artikels, verdeeld over vier hoofdstukken (waarheidsgetrouw berichten, onafhankelijk informeren, fair play en respect voor het privéleven en de menselijke waardigheid) en een aantal richtlijnen die allemaal een minimum aan gedragsregels stellen (Raad voor de Journalistiek, z.d.). De wet en de Code lopen echter niet altijd gelijk. Het is dus mogelijk dat naar aanleiding van de Code iemand veroordeeld wordt, maar dat dit juridisch niet hoeft. Wel wordt er met ernst gekeken naar journalistieke beroepsethiek zoals beschreven in de Code. Zo stelt het Europees Hof Europees Hof in de rechten van de mens voorop dat een journalist zich gedraagt in respect tot de deontologie. Het doel van de Raad is om de journalistieke beroepsethiek te behartigen en te verdedigen, beroepsethische richtlijnen te formuleren voor de journalistieke praktijk, algemene vragen te behandelen en na bemiddeling klachten te beoordelen die over een journalistieke praktijk worden ingediend. De bevoegdheid van de Raad reikt over alle Vlaamse media en over elk handelen in de diverse fasen van het journalistieke proces. Bij een klacht zal een ombudsman altijd eerst proberen bemiddelen. Als een conflict onvermijdelijk is, gaat ze naar de voltallige Raad voor de Journalistiek, namelijk alle 18 leden uit diverse werkvelden binnen en buiten de journalistiek. Voor de klachtenbehandeling is er wel een belangrijke drempel. Hij die de klacht indiende, moet immers een voldoende belang hebben bij de zaak (De Brabander, 2010).

Hoe journalisten zich verhouden tot ethische regels, kan in se wel verschillen. Hanitzsch beschrijft in zijn model onder andere ethische ideologieën om journalistiek als cultuur te begrijpen. Deze ideologieën splitst hij op in ethische codes en ethische dilemma's. Beide verhouden zich in een spectrum van twee uitersten. (Hanitzsch, 2007)

Binnen ethische codes heb je aan de ene kant van het spectrum het contextuele. Binnen deze visie zijn de ethische regels voor een journalist dus context-afhankelijk. Langs de andere kant van het spectrum is het universele te zien. Deze is strikt en zegt dat de ethische regels te allen tijde gevolgd dienen te worden. Zo wordt er bijvoorbeeld standvastig vastgehouden aan het respecteren van privacy, het geen schade toebrengen aan mensen en het niet betalen voor informatie.

Binnen ethische dilemma's zijn twee andere uitersten, namelijk middelen en doelen. Aan de kant van de middelen is de visie te zien dat een journalistiek product het resultaat moet zijn van 'correct' journalistiek handelen. Aan de andere kant van het spectrum, de kant van de doelen, zien we de spreekwoordelijke visie dat 'het doel de middelen heiligt'. In het belang van een goed journalistiek product kan en mag een journalist de regels overtreden. (Hanitzsch, 2007)

Toch gaat de Code beschreven door de Raad voor de Journalistiek verder dan de ethische ideologieën van Hanitzsch. Op vlak van ethische keuzes is de Raad zelf vaak vaag. Zo verwijst ze naar het

maatschappelijk belang en dat in geval van twijfel beroep gedaan moet worden op de eindredactie. Zelf vertrekt de Code vanuit een aantal beginselen die de journalistieke cultuur in Vlaanderen verder specificeren. Zo vertrekt ze onder meer vanuit de principes van vrije meningsuiting, het recht en de plicht om te informeren door de pers, en de plicht waarheidsgetrouw te berichten. (Raad voor de Journalistiek, z.d.)

Vanuit het kader van de Code opgesteld door de Raad voor de Journalistiek en de ethische ideologieën beschreven door Hanitzch wordt er nu gekeken naar het uitgevoerde onderzoek in het kader van de masterproef Onderzoeksjournalistiek.

Allereerst bespreek ik de nieuwsgaring van de kwantitatieve gegevens aan de hand van de enquêtes.

Bij het bericht voor elke enquête dat verspreid werd via social mediakanalen, werden telkens onze namen gebruikt. De data uit deze eigen gegenereerde bronnen van informatie werden verwerkt indien deze voldeden aan de statistische voorwaarden om betrouwbaar te zijn zoals bijvoorbeeld het minimumaantal respondenten.

Het doen en het verwerken van de enquêtes kunnen getoetst worden aan de verschillende hoofdstukken uit de Code. Zo heeft artikel twee rond het enkel publiceren van informatie dat gekend is binnen het hoofdstuk ‘Waarheidsgetrouw’ berichten betrekking op deze handelingen. Dit omdat hiervoor nog geen resultaten rond de bevroegde thema’s bekend was. Er kon dus enkel een conclusie komen indien de bronnen zelf verwerkt werden. Binnen het hoofdstuk ‘Fair play’ is artikel zeventien rond de bekendmaking van de naam van de journalist en het doel van het optreden bij het vergaren van informatie ook hier van toepassing (Raad voor de Journalistiek, z.d.). We hebben namelijk onze namen in elke post vermeld en wat het doel was van de enquête. Artikel zeventien werd hier dus correct gevolgd.

Als er gekeken wordt naar de ethische ideologieën van Hanitzch zien we dat de handelingen die hier gesteld zijn het meeste verband houden met het ‘universele’ wanneer er gelet wordt op de ethische codes, en met ‘middelen’ wanneer er gelet wordt op de ethische dilemma’s. (Hanitzch, 2007)

Een tweede onderdeel van het kwantitatieve onderzoek was het doen van praktijktesten. Bij het doen van de praktijktesten werden twee andere namen aangenomen, die van Aboe en Maarten. Vanuit hun naam werd één e-mail gestuurd voor een woning naar een makelaar of privéverhuurder. Bij afwijkende antwoorden op beide identiteiten werden de namen en contactgegevens van de respondenten bijgehouden voor later contact.

Interessant bij dit gegeven is in artikel zeventien van de Code. Deze stelt dat bij het vergaren van informatie de journalist zichzelf kenbaar moet maken en het doel van zijn optreden bekend dient te maken. In sommige gevallen moet dit echter niet. In het geval van de praktijktesten werd gekozen voor aliasjournalistiek waarbij de journalist een andere hoedanigheid aanneemt en dus ‘liegt’ over zijn

identiteit. Dit mag enkel een uitzondering zijn indien er sprake is van een gewichtig maatschappelijk belang en in overleg met de hoofdredactie (Raad voor de Journalistiek, z.d.). In het geval van dit onderzoek was het doel om discriminatie op de huurwoningmarkt op basis van afkomst aan te tonen. Volgens mij kunnen we hier spreken van gewichtig maatschappelijk belang. Ook werden de praktijktesten afgetoetst bij de promotoren. Hier was ook een akkoord verkregen.

Toch valt niet te ontkennen dat deze handelingen, hoewel toegelaten door de Code, zich in de marge begeeft van wat mag binnen de journalistiek. Binnen het werk van Hanitzch is dit dus eerder te kaderen in ‘doelen’ wanneer we spreken over de ethische dilemma’s. Hoewel er geen regels of gedragsnormen overtreden zijn, werd er omwille van gegronde redenen zich wel begeven naar een vastgelegd achterpoortje. Binnen het thema van ethische codes kunnen we eerder spreken van ‘contextueel’. Dit omdat er een keuze gemaakt is om afhankelijk van de context waarin we ons begaven, de universele regels voor de abstracte burger niet geheel te volgen. (Hanitzch, 2007)

Naast het kwantitatieve onderzoek werd er ook kwalitatief onderzoek uitgevoerd. Dit werd gedaan aan de hand van verschillende soorten interviews en op verschillende manieren.

Allereerste werden de verhuurders die een afwijkend antwoord gaven op beide fictieve identiteiten opgebeld. Deze personen werden op de hoogte gesteld dat ze getest waren, wie wij waren en in welk kader het onderzoek plaatsvond. Aan hen werd gevraagd waarom ze een afwijkend antwoord gaven. Deze gesprekken werden ook opgenomen om later te verwerken.

Als we deze handelingen schetsen binnen de Code, is het relevante artikel binnen het hoofdstuk ‘Fair play’ artikel 15 die stelt dat een journalist loyale methodes gebruikt om informatie te verkrijgen en verwerken. Zo wordt er duidelijk gecommuniceerd wie we waren en wat de bedoeling was. Ook artikel 20 is hier van toepassing. Dit artikel zegt dat er een loyale kans op wederhoor is wanneer er ernstige beschuldigingen worden uitgesproken. De gegevens werden immers gebruikt in het onderzoek om te kaderen naar de beweegredenen van verhuurders. (Raad voor de Journalistiek, z.d.)

Als we deze handelingen schetsen binnen de ethische ideologieën, leunen ze eerder aan naar middelen wat ethische dilemma’s betreft, en naar universeel wat ethische codes betreft.

In het kader van het onderzoek deed ik ook een undercoveroperatie bij drie makelaars. Deze interviews werden ook gebruikt binnen het kwalitatief onderzoek. De reden voor de keuze om undercover te gaan is omdat we vermoedden dat er anders sociaal wenselijk geantwoord zou worden op de vraag of makelaars, en dus zichzelf, ingingen op de vraag om niet te verhuren aan mensen met een buitenlandse afkomst. Deze makelaars werden willekeurig in de buurt gekozen zonder enige aanleiding of vermoeden of dit gedrag zich daar stelde. Bij het maken van de afspraak gaf ik mijn eigen identiteit mee. Bij de drie makelaars ging ik persoonlijk langs op kantoor met drie manieren van opnamemateriaal: een undercoverbril, een knoopsgatcamera en de audio-opnametool van mijn gsm. Ik maakte de keuze om

er drie te gebruiken zodat de gesprekken zeker niet verloren zouden gaan. Bij de drie makelaars werd dezelfde geveinsde hoedanigheid voorgesteld: ik zou binnenkort een huis van mijn grootmoeder ervan waarvan de huidige huurders zouden vertrekken. Ik gaf hen mee dat dit nieuw voor mij zou zijn en dat ik waarschijnlijk via een makelaar wil verhuren. Mijn vraag was of het mogelijk was om niet aan mensen met een buitenlandse afkomst te verhuren omdat er daarmee zich al slechte situaties hadden voorgedaan.

Ook deze handelingen bevinden zich zoals bij de praktijktesten in de marge van wat mag binnen de journalistiek. Dit keer werd mijn identiteit niet verzwegen, maar wel mijn hoedanigheid. Hier is dus sprake van een gemengde vorm van incognitojournalistiek, waar een journalist zijn hoedanigheid verzwijgt omdat er vaak een *mise-en-scène* wordt opgevoerd, en de aliasjournalistiek (De Brabander, 2010). Artikel zeventien van de Code stelt dat bij het vergaren van informatie de journalist zichzelf kenbaar moet maken en het doel van zijn optreden bekend dient te maken (Raad voor de Journalistiek, z.d.). In dit geval gebeurde dit niet. In sommige gevallen moet dit echter niet, als aan een aantal voorwaarde voldaan is. Zo moet er een grote maatschappelijke relevantie zijn, mag er geen andere gebruikelijke methode zijn voor de informatiegaring, moeten de risico's in verhouding staan met het gehoopte resultaat en moet het in overleg gebeuren met de hoofdredactie of haar gemachtigde (Raad voor de Journalistiek, z.d.). In het geval van dit onderzoek is er dus sprake van een grote maatschappelijke relevantie zoals hiervoor al aangehaald. Zoals benoemd in de uitleg was er geen andere methode waarbij sociaal wenselijke antwoorden geen effect zouden hebben. De risico's voor de journalist waren desbetreffende ook beperkt en de uitvoering van de operatie werd ook afgetoetst bij de promotoren.

Wanneer gekeken wordt naar het model van Hanitzsch, begeven deze handelingen zich weer naar 'doelen' binnen het spectrum van ethische dilemma's en 'contextueel' binnen het spectrum van ethische codes. Dit omdat weer naar de marge getreden is van wat journalistiek mag. (Hanitzsch, 2007)

Verder werden er ook diepte-interviews uitgevoerd met verhuurders en huurders die ervoeren dat ze gediscrimineerd werden, alsook met enkele organisaties en publieke personen die betrokken kunnen worden bij het huurproces. Deze interviews werden opgenomen zodat deze later verwerkt konden worden en indien mogelijk ook gepubliceerd. Aan een huurder en een verhuurder werd ook anonimiteit beloofd. Aan verschillende andere gesproken personen werd ook inzage beloofd.

Binnen het hoofdstuk 'Fair play' in de Code zijn hier artikels vijftien, negentien, twintig en eenentwintig. Deze gaan respectievelijk over het op een loyale manier inwinnen van informatie, het beschermen van de identiteit van bronnen, de kans op wederhoor en de afspraken rond inzage en anonimiteit van de bron. Er werd in het onderzoek rekening gehouden met verschillende kanten van het discriminatieverhaal en er werden uit alle hoeken meningen aangehoord zodat er kans was op

wederhoor. Indien gewenst konden de bronnen ook anonimiteit en inzage aanvragen. Dit werd ook telkens gerespecteerd. De namen werden in dit geval onherkenbaar gemaakt door het gebruik van initialen in samenspraak met de interviewee. (Raad voor de Journalistiek, z.d.)

Binnen het werk van Hanitzsch zijn deze handelingen te kaderen binnen ‘middelen’ en ‘universeel’ respectievelijk binnen de ethische dilemma’s en codes. Er werd namelijk niet afgetreden van de Code. (Hanitzsch, 2007)

Tenslotte de verwerking van de kwalitatieve gegevens. Deze gegevens werden aan de hand van de opnames verwerkt in transcripties. Hier werd zo nauw mogelijk tegen de realiteit opgeschreven wat gezegd werd. In de verwerking in de masterfile werden de stukken ingekort of uitgekozen die het meest relevant waren voor dat respectievelijke deelaspect van de hypothese.

Deze handelingen vallen te kaderen in artikel twee van de Code binnen het hoofdstuk ‘Waarheidsgetrouw berichten’. Deze stelt dat een journalist alleen informatie publiceert waarvan de oorsprong hem gekend is. Door de transcripties weer te geven wordt er ook voor een zekere transparantie gezorgd. (Raad voor de Journalistiek, z.d.)

Binnen Hanitzsch’ ethische ideologieën kan dit geschetst worden binnen ‘middelen’ wanneer het aankomt op de ethische dilemma’s en ‘universeel’ wanneer het aankomt op de ethische codes. De Code wordt namelijk gevolgd. (Hanitzsch, 2007)

Er valt te besluiten dat de artikels van de Code van de Raad voor de Journalistiek in het onderzoek gevolgd werden, en dus in die zin deontologisch correct uitgevoerd. Er werd gebruik gemaakt van de richtlijnen die dienen als uitzondering wanneer er geen andere manier mogelijk was om aan nieuwsgaring te doen. Het onderzoek valt binnen Hanitzsch’ ethische ideologieën vooral te schetsen binnen ‘middelen’ binnen de ethische dilemma’s en ‘universeel’ wanneer het aankomst op ethische codes. Enkel in de uitzonderingsgevallen veranderden de spectra naar ‘doelen’ en ‘contextueel’ respectievelijk.

## **Gebruikte bronnen**

Raad voor de Journalistiek. (z.d.). *Journalistieke code* | Raad voor de Journalistiek. Geraadpleegd op 2 mei 2021 (<https://www.rvdj.be/journalistieke-code>)

Raad voor de Journalistiek. (2007). *Richtlijn over undercoverjournalistiek*. RVDJ. Geraadpleegd op 2 mei 2021 ([https://www.rvdj.be/sites/default/files/pdf/richtlijn\\_undercoverjournalistiek.pdf](https://www.rvdj.be/sites/default/files/pdf/richtlijn_undercoverjournalistiek.pdf))

De Brabander, B. (2010). *Ethische en juridische grenzen aan undercoverjournalistiek: een vergelijkende analyse van uitspraken en richtlijnen in België, Nederland en Groot Brittanië*. [Wetenschappelijke verhandeling, Universiteit Gent]. Geraadpleegd op 2 mei 2021 ([https://libstore.ugent.be/fulltxt/RUG01/001/490/903/RUG01-001490903\\_2011\\_0001\\_AC.pdf](https://libstore.ugent.be/fulltxt/RUG01/001/490/903/RUG01-001490903_2011_0001_AC.pdf))



Hanitzch, T. (2007). Deconstructing journalism culture: Toward a universal theory. *Communication theory*, 17(4), 367-385.

# REFLECTIE KJENTA VANGAMPELAERE

---

## Procesverslag

Als ik terugkijk naar de start van deze thesis onderzoeksjournalistiek kan ik al teruggaan naar de infodag in 2019. Ik kwam informatie opvragen aan de VUB over het schakeljaar en de master journalistiek. Daar was ik verkocht, mede door de uitleg over de masterproef onderzoeksjournalistiek. Na het schrijven van een bachelorproef in mijn vorige opleiding communicatiemanagement, wilde ik iets uitdagender dan voor het merendeel andere rapporten en thesissen doorpluizen. Een onderzoeksjournalistiek werk waarbij je zelf een bepaald maatschappelijk relevant onderwerp uit de doeken doet en eventueel botst op zaken die je aan het licht kan brengen? Dat was helemaal op mijn lijf geschreven.

## Onderwerpkeuze

In het schakeljaar leerde ik Auke kennen, het klikte eigenlijk meteen. We zijn beide gedreven studenten en waren dus al snel aan het brainstormen over ideeën voor de masterproef, wetende dat slechts een beperkt aantal die effectief mag uitvoeren. Aan het begin van de master journalistiek hadden we dus al een lijstje met allerlei topics. Een daarvan was ‘de afficheringsplicht op de private huurwoningmarkt om discriminatie tegen te gaan; in welke mate werkt dit?’. Het idee was ontstaan tijdens mijn vakantiejob op het gemeentehuis. Ik schreef toen een tekstje dat het verplicht was als eigenaar om de huurprijs van de woning overal te vermelden, dit om eventuele discriminatie tegen te gaan. Maar, in hoeverre wordt dit gecontroleerd en lost dit effectief het discriminatieprobleem op? Het leek me een onderzoek waard.

Wonder boven wonder werd ook dit onderwerp gekozen door onze promotoren Wilfried en Luuk. We konden aan de slag. Alles begon met het opzoeken van media die ook maar iets schreven over die afficheringsplicht en discriminatie op de huurwoningmarkt. Mijn taak was ook om Auke goed in te lichten over het onderwerp, aangezien hij er minder in thuis was. Ik merkte al snel dat Auke heel veel informatie op zocht, wat ik deels niet zo bevorderend vond voor het onderzoek. Eerst en vooral moet je nadenken hoe die afficheringsplicht tot stand is gekomen, om daarna eventuele gevolgen te onderzoeken en te kijken hoe de situatie de dag van vandaag is.

## Nieuwe hoofdhypothese

We botsten op tal van problemen. Er werd al heel veel gedaan over het onderwerp in de media en we waren bang dat ons onderzoek weinig zou bijdragen. Maar na een interview met Pieter-Paul Verhaeghe werd al snel duidelijk dat er in zijn onderzoeken een aantal zaken ontbraken. Zo focuste hij zich vooral op provinciehoofdsteden en centrumsteden om een conclusie te maken voor heel Vlaanderen. Een foute

conclusie in onze ogen, want wat met alle (kleinere) gemeenten die uiteindelijk ons Vlaams Gewest vormen? We gooiden onze hoofdhypothese over een andere boeg.

Na er veel over te spreken met mijn mama en met de kleine boerendorpen in het achterhoofd, kwam ik tot het idee dat er in de plattelandsgemeenten waarschijnlijk meer gediscrimineerd wordt, omdat er daar minder diversiteit is. Ik zit op kot in Brussel en zie daar een heel diverse bevolking. Het zou me verbazen dat er in Brussel bijvoorbeeld meer gediscrimineerd zou worden, terwijl mensen daar dag in dag uit samenleven met andere nationaliteiten. De nieuwe hoofdhypothese was geboren.

Nu kwam het erop aan om de tijdlijn met de deelhypothese te herwerken en na te denken hoe we ons onderzoek zouden uitvoeren. We kwamen samen tot de vaststelling dat interviews heel belangrijk zouden zijn om zo een of meerdere cases aan bod te laten komen, ook in ons eindwerk dat gekoppeld is aan deze masterproef. Daarnaast wilden we niet alleen huurders, maar ook verhuurders spreken om hun ervaringen te delen. Zo konden we woord- wederwoord geven. Ook wilden we graag de bevoegde minister spreken over wat hij concreet nog van plan is in zijn legislatuur en dé organisatie bij uitstek, Unia, mocht al helemaal niet ontbreken. Die laatste bleek moeilijker dan gedacht. Na heel veel communicatiepogingen met de persverantwoordelijke en de directrice, gaven ze mij te kennen dat ze niet konden antwoorden op vragen van studenten. Een beetje dubieus als je het mij vraagt: een organisatie tegen discriminatie discrimineert omdat we studenten zijn?

### **Eigen praktijktesten**

Er restte ons nog een ding, misschien wel het belangrijkste van allemaal: zelf cijfers halen. Auke vroeg raad aan Pieter-Paul om zelf aan de slag te gaan met praktijktesten. Ik was ervan overtuigd dat we dat met ons twee perfect konden klaarspelen. Het zou bandwerk worden om al die mails te versturen, maar ik wilde per se zelf die cijfers halen. Onze promotoren hadden er weinig vertrouwen in dat we dit zouden klaarspelen. Ik was koppig en zette door. Samen met Auke verdeelden we alle gemeenten en begonnen we te reageren op advertenties online. En met succes. We verstuurden op nog geen maand tijd bijna 7000 e-mails, of 3350 praktijktesten. Ik verstuurde bijvoorbeeld e-mails voor de provincie West-Vlaanderen en Auke voor Vlaams-Brabant. Alles werd gegroepeerd onder een fictief mailadres, maar ik vond dat totaal niet overzichtelijk. Daarom gaf ik het voorstel om aparte mailadressen te maken per provincie. Dit werkte veel efficiënter om de resultaten op te lijsten.

Toen kwamen we op misschien wel het moeilijkste punt van de hele masterproef: de cijfers analyseren en een conclusie maken. Cijfers zijn niet mijn sterkste punt en ik had nooit gedacht dat ik een masterproef zou schrijven met behulp van Excel. Ik was dus blij dat Auke wel betrokken was in die vorm van datajournalistiek. Achteraf bekeken was ik eigenlijk helemaal nog niet zo slecht in die berekeningen. Ik ontdekte vaak fouten of nuanceerde in de conclusies die we trokken. Na een overleg met Pieter-Paul bleek dat onze manier van rekenen niet juist was. Mijn zwakte is dat ik dan al snel vrees voor het verdere verloop van het onderzoek. Gelukkig kon ik vaak terecht bij Auke om mijn hart te

luchten en pepte hij me op. Na lang beraadslagen, vonden we eindelijk een manier waarop we de gegevens juist konden weergeven. De uitkomsten waren lager dan in onze vorige methode, minder sensationeel. Maar uiteindelijk is waarachtige berichtgeving nog altijd het belangrijkste. Ook statisticus Roeland Beerten gaf aan dat de dataverwerking correct verlopen was. Ik goot de cijfergegevens in visuele en interactieve kaartjes.

## **Interviews**

Na heel veel kwantitatief onderzoek was het eindelijk tijd geworden voor het kwalitatieve luik: de interviews. Iets waarin ik mij volledig kon uitleven als journalist. Helaas nam Auke het voortouw in de interviews, omdat ik alles zou filmen om later eventueel te gebruiken in ons eindwerk. Ik ben heel blij dat ik alles gefilmd heb, want zo verbeterde ik mezelf in die vaardigheden. Al gaf dit als nadeel dat ik vaak niet akkoord was met de manier waarop het interview verliep. We stelden wel samen vragen op, maar toch merkte ik dat ik het op momenten anders aangepakt zou hebben. Zeker bij het interview met Diependaele, zou ik veel kritischer en scherper geweest zijn. Ik probeerde vaak tussen te komen, zeker bij de online interviews lukte dit wel. Ook bij het interview met de Spaanse Melissa, die niet zo goed Nederlands kon, nam ik het voortouw om in het Spaans en in het Frans de vragen te stellen. Hier kwam mijn gevoel voor taal opnieuw boven, wat ik heel fijn vond. Tijdens de online interviews transcribeerde ik al voor een deel, zodat we dit later niet moesten doen.

Ik was enorm blij met de oproepen die we op Facebook hadden gedaan om zo huurders te vinden die met ons wilden spreken. Toch was ik geschrokken van de persoonlijke aanvallen in de reacties die ik kreeg bij de oproep. Mensen noemden we ‘linkse rat’, ‘riooljournalist’, gewoon omdat ik aandacht vestigde aan de problematiek. Het werd duidelijk dat niet iedereen fan is het onderwerp. In het begin trok ik mij dit aan, maar ik heb geleerd dat het dat niet waard is. Uiteindelijk ontbraken nog enkele expertises in ons onderzoek, daarom contacteerde ik tal van OCMW ’s, stadsdiensten, huurdersbonden en het Vlaams Huurdersplatform. Dankzij hen kregen we nog meer inzicht in de problematiek.

## **Helder schrijven**

Na het verzamelen van alle data en interviews was het tijd om alles in een overzichtelijke masterfile te gieten. Ik merkte dat ik iets meer ervaring had dan Auke in het gebald schrijven en analyseren van de gegevens. Zo gaf ik tips om quotes te gebruiken in de masterfile. Ook over het schrijven van de methodologie gaf ik tips. Het schrijven zelf ging enorm vlot. Ik merk ook dat ik heel graag eindredactie doe, omdat ik vaak taalfouten sneller signaleer. Tijdens het uitschrijven van de deelhypotheses kwam ik vaak nog op de proppen met andere deelhypotheses die we extra konden belichten. Daarnaast nam ik het persbericht op mij, waarbij ik me als een vis in het water voelde door mijn vorige opleiding communicatiemanagement. We schreven samen het artikel, maar ik gaf het uiteindelijk vorm en zette de puntjes op de i in de eindredactie. Ook de eindredactie van de finale masterproef, inclusief lay-out nam ik voor mijn rekening.

Tijdens deze masterproef onderzoeksjournalistiek ben ik mezelf meerdere keren tegengekomen. Ik heb geleerd om kritisch na te denken over een structuur om alle verworven kennis op een heldere manier naar de lezer te brengen. Daarnaast leerde ik mij meer toespitsen op datajournalistiek en het belang van juiste en genuanceerde cijfergegevens. Ik merkte van mezelf dat ik op een objectieve en neutrale manier naar dit moeilijk maatschappelijk onderwerp kon kijken en ben enorm tevreden met het resultaat dat we teweeg hebben gebracht.

## **Academische reflectie: waarheid of waarachtigheid?**

De eeuwige discussie in de journalistiek is volgens mij: achterhalen we de waarheid of proberen we een verhaal zo waarachtig mogelijk te vertellen? In se lijken beide termen min of meer hetzelfde te betekenen, toch leiden ze vaak tot dilemma's en uiteindelijk tot andere uitkomsten. In deze academische reflectie bespreek ik de rollen van een journalist met de focus op de complexiteit van objectiviteit binnen de journalistiek en dus: waarheid of waarachtigheid?

De objectiviteitsnorm waar journalisten aan zouden moeten voldoen, is een idee dat ontstaan is aan het eind van de 19de eeuw in de Amerikaanse journalistiek. Tijdens de eerste helft van de 20ste eeuw kwamen ook Europese journalisten in aanraking met de term (Broersma, 2010 & Schudson, 2001). In de ideologie van de journalistiek onderscheidt Deuze (2004) vijf waarden: publieke dienstverlening, autonomie, actualiteit, ethiek en objectiviteit. Vooral dat laatste zorgt vaak voor discussies binnen de journalistiek. De norm schrijft voor dat journalisten enkel feiten mogen geven, zonder de persoonlijke mening op te dringen (Broersma, 2010). Maar wanneer is iemand neutraal en is dat zelfs in elke situatie mogelijk?

### **Interventionisme of activisme?**

Een van de journalistieke rollen van Hanitzsch (2007) is hoe je als journalist in de maatschappij staat. Ben je passief, dan neem je alles op een onpartijdige en neutrale manier van op een afstand waar. Het klinkt als de perfectie voor een journalist. Het tegenovergestelde is een interventionist. Die zal zich betrokken voelen in de materie die hij of zij brengt en bepleit sociale verandering door op te komen voor de sociaal zwakkeren. (Hanitzsch, 2007). Als ik beide rollen vergelijk met mijn rol binnen deze masterproef onderzoeksjournalistiek, vind ik mezelf in beide terug.

Om informatie te verzamelen, hebben we enorm veel interviews afgenomen met huurders die gediscrimineerd werden. Velen van hen waren echt teleurgesteld en boos in de maatschappij. Zelf ben ik iemand die niet tegen onrecht kan, zeker als dat onrecht ontstaan is door afkomst. Niemand kiest ervoor om in België geboren te worden, of ergens in het zuiden van de wereld. Hoezeer ik dus wil dat daar sociale verandering in komt, probeerde ik alle informatie op een neutrale en kritische manier te verwerken. Zo vond ik het belangrijk om bewijsmateriaal op te vragen bij de huurders zodat die hun verhaal konden staven, ook las ik andere rapporten en vond ik het belangrijk om genoeg cijfergegevens te hebben. Vandaar het idee om zelf ook praktijktesten uit te voeren. Hier kom ik later in dit essay op terug. Ondanks de keuze voor een maatschappelijk relevant onderwerp, vond ik het noodzakelijk om mijn mening niet te verkondigen in het onderzoek en de zekere nuances toe te voegen.

### **Loyaal aan de politiek?**

Een tweede keuze waarvoor een journalist staat is: hoe verhoud ik me tegenover de machthebbers? (Hanitzsch, 2007) Als journalist vind ik het vanzelfsprekend om eventuele politieke voorkeuren niet publiekelijk te maken. Ik sta enorm kritisch tegenover het beleid en alles wat politici verkondigen. Daarom was het noodzakelijk om ook het politieke aspect van het discriminatieprobleem te belichten. In eerste instantie wilden we ons focussen op de lege wet rond discriminatie, maar achteraf bekeken leek dit niet de meest voor de hand liggende onderzoeksfocus. Deels omdat het beleid dat enkele jaren opgesteld werd, de dag van vandaag in handen is van een nieuwe Vlaams minister. Zowel voormalig

bevoegd minister, Liesbeth Homans, als huidige minister Matthias Diependaele zitten in de N-VA, een eerder rechtsgezinde partij.

Veelal komen vooroordelen en vervolgens discriminatie tegenover mensen met een migratieachtergrond uit rechtse hoek. Het leek me dus interessant om de minister die instaat om het probleem aan te pakken, aan de tand te voelen. Volgens het schema van Hanitzsch (2007) leunt mijn standpunt dus aan bij een antagonistische houding. Ik stel machthebbers kritisch in vraag en wil de waakhond zijn van de democratie. Want een journalist maakt in mijn ogen geen nieuws voor alleen mensen die puur Vlaams zijn. Met het nodige respect wordt de oplossing van Diependaele dus ook in vraag gesteld. Moest het van mij afhangen, was ik nog kritischer geweest. Maar dan zou het gevaarlijk zijn, omdat een eventuele persoonlijke mening de bovenhand zou nemen. Mij lijkt het enigszins logisch dat een minister van een eerder rechtse partij de verhuurders niet per se wil afstraffen door praktijktesten in te voeren, want er is een grote kans dat hij dan zijn eigen kiespubliek straft en bijgevolg verliest.

### **Plezier en bijleren?**

Een derde keuze die je als journalist kan maken is de marktoriëntering (Hanitzsch, 2007). Ofwel zie je de doelgroep als burgers, ofwel als consumenten. In een marktgerichte maatschappij waar cijfertjes en goede resultaten belangrijk zijn, begrijp ik de keuze om als medium in te zetten op nieuws wat het publiek wil weten of wil zien en lezen. Toch heb ik er in deze masterproef voor gekozen om me weinig aan te trekken van wat het publiek wil weten en eerder te focussen op wat het publiek zou moeten weten.

Dat er nog altijd etnische discriminatie is op de huurwoningmarkt, zal voor een pak lezers niet als een verrassing komen. Ook het feit dat huurders met een buitenlandse achtergrond als slachtoffer zouden worden gezien, kan voor Vlaamsgezinde burgers in het verkeerde keelgat schieten. Zij zullen niet geïnteresseerd zijn in dit nieuws, maar toch is het belangrijk om het hen voor te schotelen. Je kan ervoor kiezen om de lezer of kijker dom te houden en hen te plezieren door te geven wat ze willen, maar dat is je taak niet als journalist vind ik. In de Facebookreacties die ik kreeg op mijn oproep om een huurder te vinden, was duidelijk dat niet iedereen interesse heeft in dit onderwerp. Zo noemden ze mij riooljournalist en linkse rat, maar ik weet beter. Als zij de krant openslaan en de kop lezen dat er discriminatie is op de huurmarkt, lezen ze er misschien niet graag over, maar hebben ze het intussen wel gelezen. Om het publiek toch deels tevreden te houden, zorgde ik er wel voor dat we ook spraken met verhuurders en makelaars die ons eventuele discriminatieredenen konden uitleggen. Zo kregen we inzicht in de problematiek en begrijpen we in sommige situaties ook zeker de verhuurders. Ook wilden we de woorden slachtoffers en daders vermijden, tenzij die zelf zo gebruikt werden door de interviewees.

### **Spiegel van de waarheid**

Dit brengt ons tegelijk bij de volgende journalistieke rol: objectivisme. Als je als journalist de waarheid achterna gaat, sta je haaks tegenover subjectiviteit. Je gelooft in de waarheid en vindt dat de media een spiegel moeten zijn van de werkelijkheid. (Hanitzsch, 2007). Hoe mooi dit ook klinkt, vind ik het enorm moeilijk om dit doel na te streven. Ik wil zeker zo dicht mogelijk naar de waarheid leunen, maar zou nooit op eer verklaren dat alles honderd procent enkel en alleen de waarheid is. Zo wilde ik een inkomensbewijs van Ahmed die verklaart dat hij en zijn vrouw 5000 euro netto verdienen. Dit wilde hij ons niet geven, puur omdat hij dit te privé vindt. Geheel te begrijpen, maar dan is het moeilijk om zulke zaken te staven. Vaak probeerden we dergelijke dilemma's op te lossen door ze in quote te zetten. Zo leggen we de woorden in de mond van de geïnterviewde en niet in die van onszelf, de journalisten.

Daarnaast was het enorm moeilijk om woord-wederwoord te bieden. We vonden genoeg huurders die met ons wilden spreken, maar verhuurders zoeken was een hele opgave. In de Facebookreacties lieten ze ons duidelijk weten dat ze vonden dat we ook moesten luisteren naar hun verhaal en niet enkel naar die van de huurders. Als we hen contacteerden om hun verhaal te doen, negeerden ze ons of haakten ze af. Ook qua keuze van het onderwerp en dus nieuwsselectie zou je al kunnen zeggen dat we subjectief zijn geweest, want we kozen voor etnische discriminatie terwijl er zoveel andere doelgroepen zijn die gediscrimineerd worden. Ook op basis van de persoonlijke verhalen die we eruit pikten voor ons artikel, kan je ons 'verwijten' dat we subjectief gezien kozen voor de meest frappante verhalen. Qua

neerschrijven van de resultaten van de praktijktesten hebben we enorm gevloekt. We vonden geen manier om de cijfers in een kop te gieten, die tegelijk choquerend, correct én helder was. Achteraf kozen we ervoor om een andere aanpak te gebruiken om de cijfers te analyseren. Dat zorgde ervoor dat de resultaten minder hallucinant waren dan eerst, maar wel juist. In mijn ogen hebben we hier dus gekozen om vooral waarachtig bericht te geven, in plaats van sensatie te zoeken.

### **Leugentje om bestwil**

Als laatste wil ik de ethische codes en ethische ideologie bespreken. Eerst en vooral kan je er als journalist voor kiezen om altijd en overal de ethische regels voor de journalistiek te volgen, ongeacht de situatie waarin je verkeert. Maar je kan er ook voor kiezen om contextueel te handelen en soms af te wijken van de ethische codes. (Hanitzsch, 2007) In mijn ogen kadert dit onderzoek in het contextueel volgen van de regels. Dit omdat we zelf praktijktesten hebben uitgevoerd. In principe mag dit enkel als er een vermoeden is van discriminatie. Na een bespreking met Pieter-Paul Verhaeghe hebben we ervoor gekozen om toch aan de slag te gaan. We hebben ervoor gekozen om dit zelf uit te voeren, omdat er geen recente cijfers voor handen waren en omdat we vonden dat er een gebrek was aan informatie over de situatie in de kleinere gemeenten.

Daarnaast is Auke ook undercover gegaan als verhuurder bij drie makelaars. Hierin stelde hij zich voor als eigenaar van een huurwoning, maar wilde niet verhuren aan allochtonen. Hij droeg een camera in zijn bril en eentje in zijn knoop. Bovendien nam hij het gesprek op met zijn gsm. Hij heeft niet gelogen over de woning of over zijn identiteit, maar deed zich wel voor als geïnteresseerde verhuurder. Terwijl hij eigenlijk gewoon uit was op het antwoord of de makelaar mee zou gaan in zijn vereiste of niet. In principe mag dit niet, maar wel als de informatie op geen enkele andere manier te verkrijgen is en als het maatschappelijk belang groot genoeg is. Aangezien de makelaars toegaven dat ze soms discrimineren en hoe ze dat doen, was er geen enkele andere manier om dit te weten te komen. Ze gaven ons zelfs te kennen dat het door de coronacrisis allemaal gemakkelijker is om te discrimineren. Iets wat we nooit geweten zouden hebben zonder de undercovergesprekken. In eerste instantie hebben we verschillende makelaars opgebeld die anders hadden geantwoord in de praktijktesten. Ze nodigden bijvoorbeeld Maarten wel uit en Aboe niet. Als we hen vroegen hoe dat kwam, zeiden ze dat het waarschijnlijk toevallig was en dat ze zeker niet discrimineren. Volgens ons was dit een sociaalwenselijk antwoord. Natuurlijk gaan ze ons niet zomaar zeggen dat ze soms eens mensen met een migratieachtergrond benadelen. Daarom kozen we ervoor om undercover te gaan. Een leugentje om bestwil dus. Iets wat ook thuishoort in het idealisme bereiken met doelen: het doel heiligt de middelen. Soms moet je eens de regels overtreden om goed journalistiek werk te verrichten (Hanitzsch, 2007).

### **Watchdog of change agent?**

In 2011 verfijnde Hanitzsch de journalistieke rollen en kwam hij uit op vier journalistieke houdingen: populist disseminator, detached watchdog, critical change agent en opportunist facilitator. De eerste en de laatste kan ik in elk geval al uitsluiten, aangezien ik in dit onderzoek totaal niet consumentgericht gehandeld heb en eerder kritisch stond tegenover de machthebbers. In mijn ogen zit ik ergens tussen een detached watchdog en een critical change agent. Ik stelde de machthebber kritisch in vraag en maakte nieuws op basis van wat de burger moet weten. Het enige verschil is dat de detached watchdog passief is, terwijl de critical change agent – de naam zegt het zelf – ingrijpt om sociale verandering teweeg te brengen. Zoals aangehaald in de eerste alinea's wil ik op een neutrale manier aan verslaggeving doen, maar hoop ik dat ons artikel opgepikt wordt door de media en er zo verder gesproken wordt over het thema en het discriminatieprobleem. Op maatschappelijk en persoonlijk vlak, maar zeker ook binnen het politiek beleid.

### **Gebruikte bronnen**

Broersma, M. (2010). *The Unbearable Limitations of Journalism. On Press Critique and Journalism's Claim to Truth*. *International Communication Gazette*, 72(1), 21-33.

Deuze, M. (2004). *Wat is journalistiek?* Amsterdam: Het Spinhuis.

Hanitzsch, T. (2007). Deconstructing journalism culture: Toward a universal theory. *Communication theory*, 17(4), 367-385.

Hanitzsch, T. (2011). Populist disseminators, detached watchdogs, critical change agents and opportunist facilitators: Professional milieus, the journalistic field and autonomy in 18 countries. *The International Communication Gazette*, 73(6), 477–494. doi: 10.1177/1748048511412279.

Schudson M. (2001) The objectivity norm in American journalism. *Journalism*, 2(2):149-170.



## BIJLAGEN

---

### **Bijlage 1: transcriptie interview Pieter-Paul Verhaeghe**

*Telefonisch interview op 11 december 2020 met expert in discriminatie op de huurmarkt en socioloog aan de Vrije Universiteit Brussel.*

**Auke: “Ok goed, De eerste vraag is: waarom zijn praktijktesten dé manier om discriminatie op de huurmarkt te bestrijden?”**

**P.P. Verhaeghe:** “Om te bestrijden of om aan te tonen? Dat is natuurlijk al een eerste goede vraag. Om heel veel verschillende redenen. Ik denk dat je de praktijktesten ten eerste al moet onderverdelen naargelang hun doelstelling. Ik maak een onderscheid tussen academische testen, sensibiliserende testen en juridische testen. Academische testen zijn een soort van foto die je neemt van wat nu het niveau van discriminatie is en het patroon van discriminatie van de huurwoningmarkt of de arbeidsmarkt. Daar schrijf ik dan een academisch rapport van en hebben beleidsmakers of het publiek een foto van hoe erg is het probleem is en waar het probleem specifiek zit. Maar dan gebeurt er daar eigenlijk niets mee. Je kan dat misschien wel op een website zetten en makelaars kunnen dat misschien lezen, maar het is niet daardoor dat de discriminatie gaat dalen. Maar op basis van zo’n rapport kan je wel je beleid uitstippelen en kijken van ‘dat is de nulmeting’ en dan kan je over pakweg zoveel jaar een opvolgmeting doen, ook met academische testen, om te kijken of je beleid effect heeft. Dat zijn academische testen. Dan heb je ook sensibiliserende praktijktesten, correspondentietesten of situatietesten. Daar is de bedoeling natuurlijk om met de makelaars aan de slag te gaan, en daar weten ze natuurlijk wel dat ze getest worden. Op de sensibiliserende manier heb je eigenlijk twee mechanismen om discriminatie tegen te gaan. Een eerste mechanisme is via controle, het zogenaamde Hawthorne-effect. Dat wil zeggen dat wanneer mensen weten dat ze gecontroleerd worden, ze sociaalwenselijk handelen. Sociaalwenselijk betekent in deze situatie dat er minder gediscrimineerd zal worden. Er is ook nog een tweede manier om te sensibiliseren en dat is in dialoog gaan met de makelaars, samen met de resultaten van die specifieke makelaar. Stel dat ze weten dat ze gecontroleerd kunnen worden, we testen en ze blijken nog steeds te discrimineren, kan je er wel mee in gesprek gaan. Dan kan je zeggen van ‘dit hebben we vastgesteld’, en zo kan je wel proberen om hen op andere gedachten te brengen. Want het kan ook zijn dat ze bijvoorbeeld discrimineren met onbewuste vooroordelen of op vraag van de klant. Dus met sensibiliserende testen probeer je de discriminatie te verminderen door middel van controle of dialoog. Dan heb je nog een derde type testen en dat zijn eigenlijk de juridische praktijktesten. Die hebben als doeleinde een procedure op te starten. Je hebt verschillende mogelijke procedures. De meest bekende is via de rechtbank. Dus wat doe je dan? Je dient een klacht in bij het unicum en zij kunnen beslissen om een burgerrechtelijke procedure op te starten bij de rechtbank. Maar er is ook nog een andere manier die eigenlijk veel efficiënter is en die tot meer sancties kan leiden en dat is een tuchtrechtelijke

procedure bij het BIV. Het BIV is het beroeps instituut voor vastgoedmakelaars. En waarom zijn die praktijktesten zo belangrijk voor die juridische procedure? Omdat het eigenlijk het moeilijkste is om discriminatie te bewijzen. Heel veel slachtoffers hebben eigenlijk wel het gevoel dat ze gediscrimineerd worden, maar kunnen het heel moeilijk bewijzen. We zien bv. dat heel veel zaken geseponneerd worden bij Unia door gebrek aan bewijsmateriaal. Met die praktijktesten kan je dat wel zwart-op-wit aantonen.”

**Auke: “U gebruikt heel veel cijfergegevens, ook in uw onderzoeken. Wij zijn zelf ook op zoek naar gegevens over discriminatie op de huurmarkt, maar wij botsen een beetje op een muur. We komen niet aan ons cijfermateriaal. Bijvoorbeeld uw discriminatiecijfers van binnen elke stad, bent u die zelf gaan meten? Of waar vindt u die?”**

**P.P. Verhaeghe:** “Dat is eigenlijk gebaseerd op de metingen dat ik zelf gedaan heb. Dus de laatste cijfers dat ik een paar dagen geleden gepost heb op mijn twitteraccount dat zijn de meest volledige cijfers van alle steden. Dus dat is Antwerpen, Brussel, Kortrijk, Gent, Luik, Namen, Charleroi of Bergen.”

**Auke: “Dus daar zijn eigenlijk niet echt cijfers over en je moet zelf gaan testen?”**

**P.P. Verhaeghe:** “Of in studies van mij, of in studies van Stijn Baert voor de arbeidsmarkt. Maar het is niet dat er echt cijfers zijn.”

**Auke: “U heeft dan ook zelf situatietests gedaan. Dus u hebt zichzelf voorgedaan als iemand met een buitenlandse afkomst. Hoe pakt u zo’n situatietest aan? Want u moet ethisch correct blijven natuurlijk. Wat mag en wat mag niet?”**

**P.P. Verhaeghe:** “Nu ja, als onderzoeker hebben we het dan over de academische praktijktesten, niet de juridische, want dat is nog iets helemaal anders. Voor de academische praktijktesten heb je eigenlijk toestemming nodig van de ethische commissie. Die vraag ik natuurlijk altijd en krijg ik ook. Er zijn een aantal dingen die gevoelig liggen bij die praktijktesten. Ten eerste neem je een valse identiteit aan – ik doe me dan voor als Mohammed of Fatima of een homoseksueel koppel of als een rolstoelgebruiker – eigenlijk is dat dan ook een beetje misleiding van de makelaar of van de particuliere verhuurder. Een tweede misleiding is eigenlijk een principe dat niet mag. Je moet als onderzoeker altijd eerlijk zijn en niet de respondenten misleiden. Een tweede ethisch principe dat we eigenlijk overtreden met die praktijktesten, is het hele punt dat je *informed consent* al dan niet kan vragen. Normaal als je een survey doet, moet je altijd toelating vragen en dat moet een geïnformeerde toelating zijn zodat ze weten wat er gebeurt. Natuurlijk kan je dat hier niet doen, want als je eerst zegt van ‘mag ik je testen met die fictieve persoonlijkheid’, hebben ze de test door. Er is al heel wat literatuur over verschenen, maar wat je eigenlijk moet doen, is afwegen. En het is altijd afwegen ‘weegt de misleiding op en het niet vragen van *informed consent* tegen de doelstelling, een maatschappelijke doelstelling en een wetenschappelijke doelstelling.’ En die afweging moet een ethische commissie maken. Wegen die principes op

daartegenover? Achteraf gaan we ook altijd de rapporten bekendmaken en communiceren naar de makelaars. Ten tweede gaan we er ook voor zorgen dat de hinder zo minimaal mogelijk is. We sturen enkel een e-mailtje via Immoweb en Zimmo naar die makelaars of particuliere verhuurders. En niet met acteurs die plaatsbezoeken doen, of op een zaterdagochtend een afspraak maken en niet komen opdagen. Met die twee principes en argumenten kunnen we meestal de ethische commissie wel overtuigen, altijd eigenlijk, om het goed te keuren.”

**Auke: “Dat is een academische situatietest, hoe zit dat dan juridisch? Zij mogen wel mensen misleiden?”**

**P.P. Verhaeghe:** “Ja, dus bij juridische praktijktesten, daar zijn de academici zijdelings bij betrokken om het methodologisch te controleren, maar zijn het niet de academici zelf die het uitvoeren. Dus dan zijn het eigenlijk de inspecteurs en ambtenaren van de overheid, maar dan is het probleem dat ze in Vlaanderen die toelating nog niet hebben, in Brussel wel. Een tweede mogelijke persoon of organisatie die dat kan doen, zijn middenveldorganisaties of de sector zelf natuurlijk. Als zij een andere identiteit aannemen, is dat liegen, maar is het niet strafbaar. Er wordt heel vaak misleid in de wereld, dus dat is niet strafbaar. Dat is misschien niet koosjer, maar het is niet strafbaar. Je moet gewoon wel kijken dat de hinder voor de makelaar of de particulier niet disproportioneel is, want dan zou die misschien wel klacht kunnen indienen, maar op dat vlak zijn ze misschien minder gebonden dan academici.”

**Auke: “U bent dan ook een expert voor de overheid. Wordt er naar experts geluisterd volgens u?”**

**P.P. Verhaeghe:** “Dat is een moeilijke vraag. Dat is moeilijk na te gaan. Laten we zeggen dat naar wetenschappers vaak geluisterd wordt als de wetenschappelijke boodschap in het kraam past van de politieke partij.”

**Auke: “Ik ga nu hard zijn. Past het advies dat u nu geeft aan de overheid binnen hun ‘kraam’ zoals u het zegt?”**

**P.P. Verhaeghe:** “Dat is naargelang de partij waarmee je spreekt. Heel concreet in de Vlaamse regering; CD&V en Open Vld eerder wel. Natuurlijk zijn er altijd wel een aantal condities, van de N-VA duidelijk niet. Maar dat is een publiek geheim, of zelfs geen publiek geheim, dat is vrij expliciet al gezegd geweest. Dus wordt er door de N-VA naar mij geluisterd? Nee (*lacht*), maar door de andere partijen wel en daar zien we wel een verschuiving. Toen ik met deze academische methode begon in 2015, was dat vrij moeilijk, ook bij centumpartijen. Ondertussen zie je wel een open geest bij Open Vld en CD&V voor die praktijktesten. Dus je ziet dat het aan het opschuiven is en we zien nu ook recent in Antwerpen dat de praktijktesten toch aanvaard zijn als academische methode. De juridische praktijktesten zullen er niet komen met de huidige stadscoalitie in Antwerpen, maar de academische testen zijn aanvaard, ook door N-VA in dat stadsbestuur.”

**Auke: “Welke test heeft dan het meeste nut volgens u? Welke gaat het meeste teweegbrengen qua bestrijding van discriminatie? Dat zijn toch de situatietesten?”**

**P.P. Verhaeghe:** “Je moet dat specificeren naar de doelgroep die je wil bereiken. In Antwerpen heb ik bv. ook een onderscheid kunnen maken tussen type makelaars. Je hebt makelaars die consequent discrimineren, waarschijnlijk uit racistische attitudes. Dat is een goede achttien procent in Antwerpen. Dan heb je ook makelaars in Antwerpen, een goede 23 procent, die af en toe discrimineert of die enkel discrimineert bij heel populaire panden of op vraag van de klant. Bij die tweede groep denk ik dat sensibilisering kan volstaan. Dat je discriminatie tot nul kan herleiden bij die tweede groep die af en toe discrimineert.”

**Auke: “Wat bij de privéverhuurders, welke test heeft daar het meeste nut?”**

**P.P. Verhaeghe:** “Ik zal misschien eerst mijn redenering afmaken. Bij consequente discrimineerders denk ik dat een combinatie van handhaving en juridische testen en sensibiliserende testen het beste werkt. En vaak zie je al dat het dreigen van ‘we gaan juridische testen uitvoeren’ en ‘je kan gesanctioneerd worden’ al voldoende is. Bv. in de Gentse aanpak hebben we nooit effectief sancties moeten uitspreken met stad Gent. Daar volstond de dreiging al bij die kleine groep. We zien dat daar dan een *spill-over*- effect was naar bij particuliere makelaars. Dus als je de cultuur kan veranderen bij de professionele makelaars, de particuliere verhuurders op den duur ook wel veranderen, tot op een zekere hoogte. Maar het is veel moeilijker, want om een juridisch stevig bewijs te hebben, zou je normaal gezien die persoon meerdere keren moeten testen. Bij makelaars is dat geen probleem, die hebben meerdere advertenties per week, dus je kan die meerdere keren testen. Bij particulieren is dat veel moeilijker.”

**Auke: “Wij gaan binnen ons onderzoek ook op die particulieren focussen. Wij willen echt nagaan ‘wat is daar gaande’. Als ik goed de wet heb bekeken, de afficheringsplicht, dan moeten de lokale besturen die zelf opvolgen van de Vlaamse regering. Merkt u veel wrevel tussen de Vlaamse regering en de lokale besturen? Want zij krijgen het vuile werk dat ze eigenlijk moeten opknappen.”**

**P.P. Verhaeghe:** “Je bedoelt de afficheringsplicht? Dat gaat niet zo heel veel verschil maken. Dat is gewoon dat je de huurprijs altijd vermeld moet staan. Bij Immoweb is dat sowieso verplicht. Dus dat gaat meer over de raamaffiches bijvoorbeeld. Maar de stad Gent, maar ook andere steden, doen dat eigenlijk al een lange tijd om die afficheringsplicht op te volgen. Dat is een beetje werk voor de ambtenaren, de wooninspecteurs. En dan wordt er soms met GAS-boetes gewerkt, maar ik denk niet dat dat het verschil gaat maken in de strijd tegen discriminatie. Het is ook niet daar waar de spanningen liggen tussen de gemeentes en de Vlaamse overheid. De spanning zit eerder dat een aantal gemeentes veel verder wil gaan met die praktijktesten, maar dat de Vlaamse overheid daarin niet meegaat.”

**Auke: “Dan zijn er ook gemeentes en steden die zeggen dat ze daar niet aan willen meedoen, dat ze niet mee willen gaan in dat verhaal. Heeft u geen advies gegeven van hoe het best zulke steden en gemeentes aan te pakken aan de Vlaamse overheid?”**

**P.P. Verhaeghe:** “Het advies dat we gegeven hebben, waren antwoorden op de vragen die gesteld werden door de Vlaamse regering. Die vragen waren zoals ‘wat is de beste methode om discriminatie te monitoren?’ en dan hebben wij er een aantal voorgesteld. Dan was er ook de vraag van welke methodes kunnen lokale gemeentes doen? Dat zijn vaak dezelfde methodes met het enige verschil dat je wel de nodige schaalgrootte nodig hebt. Het is gemakkelijk om testen te doen in Leuven, Antwerpen, Gent of Kortrijk, maar veel moeilijker om dat te doen in Genk of Wetteren, van die kleine gemeenten. Daar zijn het aantal huuradvertenties te klein om daar geen significantiefouten te hebben. Het is daarom dat ik aanspoor om het verhaal op Vlaams niveau of provinciaal niveau of klustering van gemeenten te doen. Anders is dat gewoon niet efficiënt.”

**Auke: “Er zijn ook intergemeentelijke projecten om zo de discriminatie tegen te gaan. Dat zijn dan twee à drie gemeenten, een regio van gemeenten die gaan samenwerken tegen discriminatie.”**

**P.P. Verhaeghe:** “Waar heb je dat gelezen?”

**Auke: “In de wet zelf. Daar staan intergemeentelijke samenwerkingen, IGS, gemeenten die dan samenwerken en een beleid opstellen tegen discriminatie en allerlei woonbeleid. Dus die werken inderdaad wel samen. En dan zou het wel significantere gegevens hebben volgens u, toch?”**

**P.P. Verhaeghe:** “Ja zeker. Maar ik verwacht dat de Vlaamse regering op dat vlak gaat communiceren de komende weken wat ze van plan is. Maar ik denk dat je het verkeerde domein hebt uitgekozen, want ik vrees dat er qua huisvesting niet veel gaat gebeuren. Qua arbeidsmarkt zal er zeker veel gebeuren, qua lokale overheid aanwerving ook, maar qua huisvesting gezien de bevoegde minister, denk ik niet dat die veel gaat doen.”

**Auke: “Die gaat zich dan eigenlijk qua discriminatie afzijdig houden en het laten oplossen door de lokale besturen?”**

**P.P. Verhaeghe:** “Ja, dat gaat betekenen dat de grote steden en gemeenten, die doen sowieso al aan een anti-discriminatieplan en die gaan daarmee verdergaan. Bij de kleine gemeenten gaat er nauwelijks iets gebeuren. Misschien een klein beetje klustering van de kleine gemeenten gesteund vanuit Bart Somers zijn kabinet die bevoegd is voor lokale gemeenten en besturen, maar dat zal het ook zijn denk ik.”

**Auke: “Artikel 4, dat is de afficheringsplicht om discriminatie tegen te gaan. Is de wet tegen anti-discriminatie gewoon te moeilijk om opgevolgd te worden? Zijn er te veel gaten in deze wet om echt hard te kunnen maken tegen de lokale besturen van ‘jullie moeten dit doen’ volgens u?”**

**P.P. Verhaeghe:** “Nu ik ben zelf geen jurist, maar juristen zeggen dat wij een van de beste anti-discriminatiewetgevingen van de wereld hebben, vrij uitgebreid, vrij goed uitgebouwd, maar het is natuurlijk een papieren tijger. Dus je hebt de letters die op papier staan, maar je hebt natuurlijk ook de instrumenten nodig om het te kunnen testen. Praktijktesten staan niet expliciet in die wet, maar dat hoeft op zich ook niet. Het is aan de rechter om te oordelen of dat aanvaard wordt of niet en rechters aanvaarden praktijktesten als bewijsmateriaal. Nu in België zou je kunnen zeggen ‘kijk het is aan de overheid om dit te controleren en actief op te sporen’ en dat bestaat niet. Misschien zou je de wet nog wel strenger kunnen maken door er ook verplichting aan te koppelen aan lokale besturen of op Vlaams niveau om het ook effectief na te gaan en te controleren.”

**Auke:** “**Dus het staat mooi op papier, maar een verplichting om het in de praktijk echt uit te voeren, ontbreekt een beetje?**”

**P.P. Verhaeghe:** “Om het te controleren ontbreekt. Vergelijk het met de voedselveiligheid. We hebben een hele lijst waaraan voedsel qua veiligheid moet voldoen. Maar er zijn ook heel veel inspecteurs die controleren op het terrein. En daarom is dat een goede wet die ook in de praktijk goed uitgevoerd wordt. Bij de anti-discriminatiewetgeving is dat niet zo. Dat staat allemaal goed op papier die criteria van wat mag wel en wat niet, maar er zijn geen inspecteurs die daarvoor bevoegd zijn om het met de juiste instrumenten om op te sporen.”

## **Bijlage 2: transcriptie interview Ahmed Khattab**

*Fysiek interview op 21/2/2021 met huurder van Egyptische afkomst in Olen (Antwerpen).*

**Auke:** “Ahmed, jullie hebben een aantal problemen gehad, maar waar is het begonnen? Kan je het verhaal een keer schetsen?”

**Ahmed Khattab:** “Een lang verhaal kort: ik had eigenlijk een eigendom tot 2012. Toen scheidde ik en in die periode ben ik terug beginnen huren. Wanneer begon het probleem? Dat was *(even nadenken)* in augustus 2019 ongeveer. Toen hebben we beslist om een nieuwe woning te zoeken; een huurwoning of een huurappartement. En toen begon het. Dus we hebben ongeveer een jaar en 2 maand – een jaar en een maand zitten zoeken tot we dit pand gevonden hebben.”

**Auke:** “Een jaar en een maand is heel wat. Waar konden jullie dan terecht?”

**Ahmed Khattab:** “Ook in een huurwoning.”

**Auke:** “En waarom wouden jullie daar weg?”

Ahmed Khattab: “Dat was een iets ouder en klein huis. We hadden een kindervens, dus we dachten dat we iets groter en mooier wilden wonen. En aangezien ik nog een faillissement heb lopen van mijn bedrijf, kan ik eigenlijk niet kopen. Daarom moesten we opnieuw iets huren.”

**Auke:** “Een jaar en een maand is niet niets. Dat is een hele lange periode. Jullie hebben intensief gezocht?”

**Ahmed Khattab:** “Ja.”

**Auke:** “En wat was jullie ervaring tijdens die periode? Wat is er precies gebeurd?”

**Ahmed Khattab:** “We hadden gezegd: we willen iets met drie slaapkamers. Een woning liever. Een appartement mag ook, maar het moet rustig gelegen zijn. We hadden een heel mooi budget. We hadden gezegd: ‘we gaan tot 1200 euro per maand’, wat absoluut niet slecht is. We hebben heel veel panden bezocht, maar we werden nooit gekozen door onbekende redenen.”

**Auke:** “Hebben jullie bewijs dat jullie gediscrimineerd werden?”

**Ahmed:** “Ik denk dat wij een heel goed bewijs hebben. We hebben een bericht gestuurd naar een eigenaar van een pand waarin we veel interesse hadden. Dat was op 9 mei 2020 om 19u26 met daarin ‘Met vriendelijke groetjes, Ahmed en Amira’ en wij kregen gewoon geen antwoord. Een dag later stuurde Amira hetzelfde bericht, maar in naam van Sandra, en ze kreeg onmiddellijk een bericht terug.”  
*(zie bijlage 30)*

**Amira:** “Ja, dus...”

**Ahmed:** “De rest was misschien aan de telefoon, dus dat kunnen we niet echt bewijzen. Maar dit bericht kunnen we gerust laten zien.”

**Auke:** “Zijn jullie dan vooral naar makelaars gegaan of ook privéverhuurders?”

**Ahmed Khattab:** “Het waren voor 99 procent makelaars.”

**Auke:** “Dus geen goede ervaring met die makelaars?”

**Ahmed Khattab:** “Er waren een paar goede tussen. Mag ik namen zeggen?”

**Auke:** “Ja hoor.”

**Ahmed Khattab:** “Dus Heylen, super super super slecht. Dat heb ik nog nooit gezien. Je hebt me gevraagd voor bewijsstukken. Ik kan je een paar mails laten zien. De eerste ervaring, dat was een woning die ongeveer 950 euro per maand kost. Ik had gebeld en ze zeiden: ‘We kunnen geen afspraak maken voor we jullie loonfiches hebben gezien en jullie identiteitskaarten’, wat wettelijk eigenlijk niet mag. Bon, we gaan niet moeilijk doen, want we hebben niets te verbergen. Dus ik stuur onze twee identiteitskaarten. Het mag gezegd worden: ik en mijn vrouw hadden inkomsten van ongeveer 5000 euro netto per maand, wat eigenlijk niet slecht is. Ik verstuur alles via mail en na tien minuten krijg ik een antwoord: ‘Sorry jullie komen niet in aanmerking voor deze woning. Jullie loon is niet voldoende.’ Toen heb ik teruggebeld en zei ik van: ‘Mevrouw, hebt u goed gerekend? Want als ik goed weet moet je 1/3<sup>de</sup> van je loon rekenen voor huishuur. Dat is dus 950 euro. Dus eigenlijk kan ik tot 1500 euro huur gaan.’ ‘Ahja, ik ga nog even checken. Ahja, het klopt, het is een foutje. Ok, jullie mogen komen.’ Goed, dus we gaan. Ik heb gevraagd of het een persoonlijk bezoek was, maar iedereen kreeg maar een kwartiertje tijd. Dat was voor de COVID-periode. Dat was augustus 2019. Het was een huurwoning ergens in de buurt van Herentals. Ik ben tot daar geweest, en je komt daar aan en tien families staan te wachten. Er komt een jonge dame aan. Geen goeiendag of niets. Die doet de deur open en zegt: ‘Ga maar kijken. Als jullie vragen hebben, kom maar terug naar mij.’ Dus we waren meteen afgeknapt door de manier waarop, maar het was een splinternieuwe woning met zonnepanelen en toestanden. Dus dat sprak ons aan. Dus we hebben onze kandidatuur voorgesteld en we kregen een neen. En hetzelfde verhaal kwam later terug. Daarmee zijn zij *ranking* nummer 1 slechtste makelaar ooit. We hebben een heel slechte review gezet op hun Facebook daarna. Dus dat was een van de slechtste, maar er zijn ook correcte makelaars. Meestal zijn dat de kleine makelaars die heel correct zijn. Die hebben ons ook geprobeerd te helpen, maar ook daar word je geweigerd. Niet door hen, dat is m’n buikgevoel, maar door de eigenaars. Als de eigenaar drie voorstellen krijgt van Ahmed, Jos en Sven, dan is direct de keuze gemaakt.”

**Auke:** “De keuze op basis van ras?”



**Ahmed Khattab:** “Dat gaat nooit gezegd worden, maar geef mij een reden. Ik kan u mails laten zien van 17 à 18 woningen die we zijn gaan bekijken. Geen enkele. Dus geef mij een reden.”

**Auke:** “Hoeveel woningen hebben jullie in die periode gecontacteerd?”

**Ahmed Khattab:** “Gecontacteerd? Dat weet ik niet vanbuiten. 25-30. Effectief gaan bezoeken, 15-17-18.”

**Auke:** “En hoe jullie zijn dan hier terecht gekomen?”

**Ahmed Khattab:** “Dat was eigenlijk iets dat al een tijdje te huur stond. We vonden, omdat het geen huis was, dat het iets aan de dure kant was. Hier onder zit een notaris en dat is eigenlijk van hem. Het stond twee jaar leeg, want hij had het eigenlijk gezet om zelf in te wonen samen met zijn vrouw en dochter. We zijn het komen bekijken en waren direct verkocht. Het contact was goed, we hadden er een goed buikgevoel bij. We hadden bij onze vorige huurwoning wat problemen met de eigenaars. Als er iets aan de hand was, duurde het heel lang voor er iets gedaan werd. We waren het een beetje beu dus voor mij was het ook heel belangrijk dat we ergens wonen dat er... We verzorgen ons, maar dat moet langs twee kanten komen. Dus dat was voor ons heel belangrijk dat de eigenaar ook belang gaf aan het pand. En dat was direct een correct buikgevoel op alle vlakken. Op een week tijd hadden we alles geregeld.”

**Auke:** “U denkt dat privéverhuurders minder snel afwijzen dan makelaars op basis van afkomst?”

**Ahmed Khattab:** “Ik denk van wel omdat... Weet je, laten we een kat een kat noemen: criminaliteit, dat wordt meer in de schoot geduwd van mensen met een andere afkomst of origine. Dat kan, dat de meerderheid van de criminelen een buitenlandse afkomst heeft, maar ik denk dat als je rechtstreeks met de persoon contact hebt, je direct meer voelt wat voor iemand dat is. Ik ben er 100 procent tegen om iedereen over een kam te scheren. Makelaars maken dossiers klaar. Ik heb verhalen gehoord van ‘we hebben het aan de eigenaars voorgesteld’, maar in werkelijkheid is dat niet zo. Dus ik denk gewoon dat als je *face-to-face* contact hebt met de eigenaars, ze meer kunnen zien wat voor iemand je bent. Dan heb je ook een gesprek. Dan kan je ook je buikgevoel laten spreken. Als je gewoon een kandidaat op papier krijgt, geloof ik dat het soms een invloed heeft op de beslissing van de eigenaar.”

**Auke:** “En denk je dat dat vooral te maken heeft met je huidskleur? Of je geloof?”

**Ahmed Khattab:** “Ik denk dat als ik mijn naam zou veranderd hebben naar Kevin, dat ze er geen probleem mee zouden hebben. Ik heb een collega... Dat is een waargebeurd verhaal. Die was vroeger samen met iemand van Irakese afkomst. Ze zijn samen een woning gaan bezoeken. En omdat ze ook dezelfde problemen hadden – ik spreek nu over 7 à 8 jaar geleden – dachten ze om alleen de Belgische vrouw te sturen. En toen – de man zijn nettoloon was zelfs hoger dan dat van haar - hij had het niet, en zij had het wel. Dat is een waargebeurd verhaal.”

**Auke: “Het is dus echt de naam die afschrikt?”**

**Ahmed Khattab:** “En zoals we voor de opname hebben gezegd, er wordt altijd gezegd: het wordt gecontroleerd. Het wordt in het oog gehouden. Dat is hetzelfde als ze iemand ontslagen door iets, en je zegt: dat mag niet, of iemand afwijzen voor een bepaalde job door hun naam, huidskleur, *whatever*. En je zegt: dat wordt heel streng gecontroleerd en daar staan zeer zware boetes op, maar hoe kan men dat vaststellen?”

**Auke: “Er is wel een orgaan dat discriminatie wil tegengaan: Unia. Hebben jullie Unia gecontacteerd?”**

**Ahmed Khattab:** “Nog nooit van gehoord. Nog nooit van gehoord, nee.”

**Auke: “Het is onbekend voor jullie?”**

**Ahmed Khattab:** “Ja. Ik heb wel van een aantal mensen gehoord dat we een klacht kunnen indienen daartegen, maar wat haalt dat uit? Snap je wat ik wil zeggen? Als je de eigenaar bent van dit pand en je wijst mij af voor mijn naam, en ik dien een klacht tegen jou in. Ik denk niet dat eender welke wet die bestaat een eigenaar kan forceren om mij hier te laten wonen. Snap je wat ik wil zeggen?”

**Auke: “De wet is dus te laks?”**

**Ahmed Khattab:** “Ik denk dat... Hoe kan ik dat zeggen... Ik denk dat mensen gewoon met een andere mindset moeten leven. We zijn 2021. Het maakt niet uit wat je naam of je huid of je religie of je afkomst is. Je zit hier voor mij, je bent wie je bent. Ik ben wie ik ben. En zo moet iedereen kunnen samenleven. Anders... ja... gaat het de verkeerde kant op.”

**Auke: “Wie kan er voor die verandering in de mindset zorgen volgens jou?”**

**Ahmed Khattab:** “Ik denk dat onze media een heel grote rol spelen. En vooral ook de mensen zelf. Dat is gewoon de mindset en dat kan niemand voor u veranderen. Je moet gewoon aanvaarden dat wij in een multiculturele gemeenschap leven en dat iedereen elkaar gewoon moet accepteren voor wie dat hij is. En voila, ik vind niet dat iemand moet gestraft worden voor zijn geloof of voor zijn huidskleur of voor zijn naam. Dat mag gewoon niet bestaan.”

**Auke: “Dit is nu jouw ervaring, maar denk je dat er een groter probleem is van discriminatie op de huurwoningmarkt in Vlaanderen?”**

**Ahmed Khattab:** “Ik denk ook dat het ervan afhangt waar je zoekt. Als jij naar het centrum van Antwerpen gaat of Brussel – Brussel is niet Vlaanderen - maar als jij naar Brussel centrum gaat, gaat u dit niet echt veel meemaken. Want in Brussel bijvoorbeeld, 60 à 70 procent van de mensen dat daar woont, is eigenlijk van een andere afkomst. In Antwerpen is dat ook misschien het geval. Discriminatie

is meer in de Kempen en Limburg. Dat is mijn persoonlijke ervaring hé. Het kan ook dat het ergens anders bestaat, maar ik denk dat de Kempen er nog niet klaar voor is.”

**Auke: “Dus volgens jou gaan de gebieden waar er amper diversiteit is meer discriminatie kennen?”**

**Ahmed Khattab:** “Ook, en ik denk ook... ik snap niet waarom, maar in de eerste paar jaar waarin ik bijna geen Nederlands sprak, voelde ik dat zelfs niet. Ik voelde niet dat als ik Engels begon te spreken, dan voel ik ook niet meteen dat ik gediscrimineerd werd. Ze doen moeite bv. in het gemeentehuis om mij verder te helpen. Als jij soms een winkel binnenwandelt, voel je een bepaalde *look*, een bepaalde *attitude*. Op wat slaat dat? Snap je? Ik heb ook een job waarmee ik heel veel in contact kom met mensen. Ik werk voor een dealerbedrijf, een showroom. Dus ik kom elke dag verschillende mensen tegen. Soms voel je dat als ze binnenlopen en je begroet die mensen dat die zelfs niet naar mij kijken. Die gaan gewoon verder naar iemand anders. Ik ben volwassen genoeg om dat te aanvaarden, maar ik vind dat jammer.”

**Auke: “Waarom denk je dat het nu erger is?”**

Ahmed Khattab: “Nu gaan we een stukje politiek spelen. (*Lacht*) Daar zou ik graag niet op antwoorden. Nee, nee, dat is gewoon puur de politiek en hoe het allemaal op tv gepromoot wordt. En iedereen die Allahu Akhbar roept, is een terrorist, terwijl Allahu Akhbar een woord is dat staat voor Vrede, voor God. Inderdaad in ieder geloof zijn er de goeden en zijn er de slechten, maar dat wordt gewoon... ‘Ah, je bent een moslim dan ben jij hetzelfde. Dan ben je het eens met vrouwenslagen en noem maar op wat over ons dagelijks gezegd wordt’, maar dat is niet waar.”

**Auke: “Dus er is een trend naar een rechtser politiek dat daarvoor zorgt?”**

**Ahmed Khattab:** “Ook, plus en ik zeg het... Gewoon hoe het in de media en in de films en in de series allemaal gepromoot wordt. Als iemand – ik zeg maar iets – een lange baard heeft en Djalba aanheeft, - een Djalba is een lang, wit kleed dat de mannen dragen - dan is hij meteen een terrorist. Dat kan niet anders. Snap je? Terwijl... hij is gewoon iemand dat zijn religie volgt, net zoals de paus. Hij heeft ook zijn kleed. Dat wil niet zeggen dat hij een terrorist is. Gewoon dat hij iemand is die zijn geloof strikt volgt. Het kan ook zijn dat hij gewoon een moslim is die zijn geloof strikt volgt zonder een terrorist te zijn. Maar de media - ik weet niet wat jullie mening daarover is – maar de media promoot dat altijd zo, in mijn ogen toch. Dus... dat vind ik niet correct. Ik kom heel veel collega’s en vrienden tegen, waarvan 70 procent amper iets weet over de islam. Ze weten dat wij geen seks mogen hebben voor het huwelijk, dat we vasten in de Ramadan en dat we geen varkensvlees mogen eten. Dat is wat gepromoot wordt, maar de islam staat voor vrede, voor veel meer dan dit. Dus bijvoorbeeld de laatste gebeurtenissen in Parijs (*aanslagen in 2015, red.*), ik was zo woest. Ik heb zo’n verhaal geschreven op mijn Facebook en Instagram. Het wordt altijd gezegd als iets gebeurt door een moslim dan is het een moslimterrorist,

terwijl er twee dagen erna twee vrouwen gedood zijn met messteken aan de Eiffeltoren en dat is dan gewoon een incident. Die Anders Breivick in Oslo, die is zelfs geen terrorist genoemd, terwijl dat de definitie is van terreur. Dat je gewoon *innocent people* doodschiet. Dat is terreur. Snap je? Maar die worden nooit terrorist genoemd. Het woord terrorist wordt altijd gelinkt aan moslims. En dat aanvaard ik gewoon niet.”

**Auke:** “We zijn gisteren bij een verhuurder geweest en we hebben een aantal foto’s getoond o.a. van een gesluierde moslima. En hij zei direct: ‘aan haar verhuur ik niet. Ze houdt te strak vast aan haar geloof.’ Wat vindt u daarvan?”

**Ahmed Khattab:** “Wacht, wacht, ik kan even niet volgen.”

**Auke:** “Wel, we zijn gisteren bij een verhuurder geweest en we hebben een aantal foto’s getoond van mensen. Daar zat een foto bij van een moslima met een sluier, een gewone jonge dame. En de verhuurder zei: ‘aan haar ga ik niet verhuren. Ze houdt te strak vast aan haar geloof.’”

**Ahmed Khattab:** “Is dat echt?”

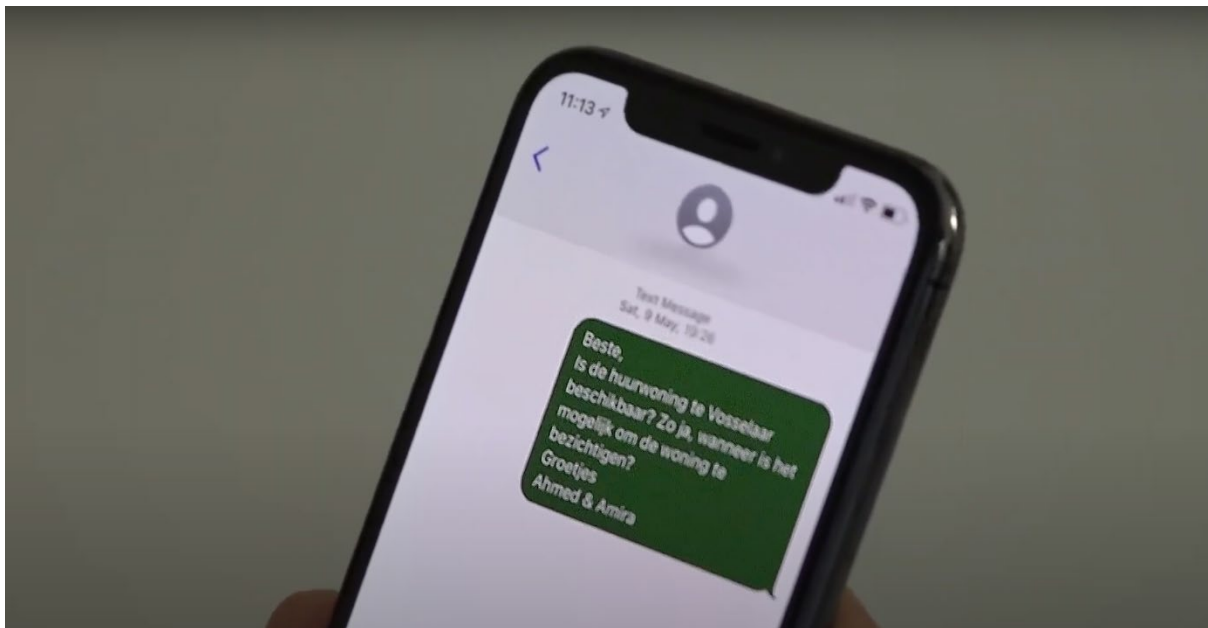
**Auke:** “Ja. Wat denkt u daarvan?”

**Ahmed Khattab:** “Wat denkt u daarvan?”

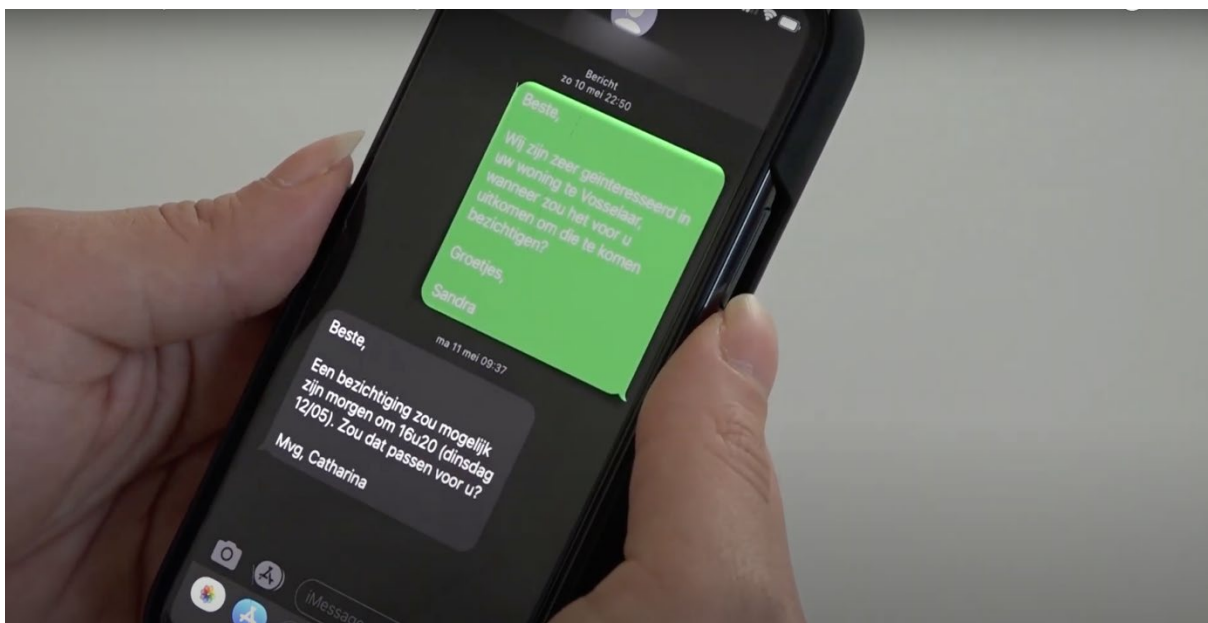
**Auke:** “Ja, wat denkt u daarvan?”

**Ahmed Khattab:** “Nee, wat denkt u daarvan? (*Lacht*) Nee, u stelt de vragen. Nee, dat is gewoon onaanvaardbaar. Onaanvaardbaar. Ik zeg het: als een vrouw een djalaka op haar hoofd heeft, omdat het mode is – Angelina Jolie en Beyonce hebben dat eens gedaan op een concert – dan is het mode. Maar als iemand dat doet voor zijn geloof, is het wel een probleem. Mijn ex was gesluierd. Ze was een Belgische gesluierde en ze werkte als privé (*onverstaanbaar woord*) voor onze vorige eerste minister. Dat weet niemand. Dus die heeft een top job. Maar als een verhuurder gewoon een foto van haar ziet en zegt ‘Ah nee, daar verhuur ik niet aan’, maar die verdient misschien tien keer zoveel als wat hij verdient. Die is tien keer slimmer dan hij en meer *openminded* dan hij, maar hij wijst haar gewoon af omdat hij denkt dat ze achterlijk is omdat ze een hoofddoek aanheeft. Op wat slaat dat? Ik noem dat – met alle respect - achterlijk. Sorry, ik kan dat niet anders verwoorden.”

### Bijlage 3: bewijs berichten Ahmed



Ahmed en Amira kregen geen bericht terug als ze hun eigen namen gebruikten.



Ahmed en Amira kregen wel een bericht terug als ze onder de naam van Sandra stuurden.

## **Bijlage 4: transcriptie interview Mazen Daouk**

*Online interview op 15/2/2021 met huurder van Libanese afkomst in Kessel-Lo (Vlaams-Brabant).*

**Auke:** “Dag Mazen, waar woon jij?”

**Mazen Daouk:** “Ik woonde in Wijgmaal, naast Leuven.”

**Auke:** “En jij wilde verhuizen naar dezelfde regio of naar ergens anders? Vertel eens.”

**Mazen Daouk:** “Ja, Kessel-Lo, maar dat is ook nog altijd Leuven, groot Leuven. Maar ja, dat is gewoon weg van thuis. Naar een wijk, eigenlijk een rustigere buurt buiten Leuven, achter het station van Leuven een beetje. Eerder een woonbuurt.”

**Auke:** “Je zoektocht naar een huis is nu afgelopen. Van wanneer tot wanneer was je op zoek naar een huis?”

**Mazen Daouk:** “Euhm, eigenlijk van begin, midden januari ergens tot vorige week, tien dagen geleden ongeveer (*begin februari, red.*). Dus dat is tamelijk rap gegaan, ongeveer drie weken gezocht zou ik zeggen. Dus ja tamelijk rap gegaan.”

**Auke:** “Heb je problemen gehad tijdens je zoektocht? Beschrijf eens hoe je op zoek bent gegaan naar een huis; jij en je vriendin?”

**Mazen Daouk:** “Ja.”

**Auke:** “Hoe is die zoektocht gegaan? Hoe hebben jullie die aangepakt?”

**Mazen Daouk:** “Mijn vriendin is heel veel bezig, meer dan ik, met het kijken op Immoweb en facebook. Die kijkt daar heel veel naar en ik minder. Dus die had overal een account en ze zei: ‘we zullen gewoon alles vanuit mijn account doen, ook voor - zoals jullie in jullie onderzoek doen - het geval dat er die huizenmarkt discriminatie is. Dus deden we het gewoon op haar naam. Ik vond dat goed, ik had daar niet echt een probleem mee. Euhm, en ik belde eigenlijk meestal naar de mensen, want ik mail niet zo graag, want dan krijg je niet zo snel antwoord. Dus ik belde meestal en zij stuurde meestal zo berichtjes via Immoweb of andere immokantoren. Ze stuurde dan de mails. Wat we wel meestal deden was uit haar e-mailadres, maar wel met onze beide namen in. Dus ja, en dan gewoon naar alle typische immosites gaan kijken naar goede deals of leuke appartementjes die we wel zagen zitten.”

**Auke:** “Dus eigenlijk was er wel een bewuste keuze om vanuit haar e-mailadres de mails te versturen, maar jij deed de telefoontjes. Deden ze raar als ze jou hoorden?”

**Mazen Daouk:** “Euh, nee, echt totaal niet. Ja, toch wel het standaardantwoord ‘wablief’, want mijn naam is niet zo gemakkelijk. Maar niet raar of zo, helemaal niet.”

**Auke: “Dus problemen zijn jullie niet zoveel tegengekomen?”**

**Mazen Daouk:** “Eigenlijk echt niet. Ik denk dat dat ook wel iets te maken heeft met de buurt? Kessel-Lo is al een hele diverse buurt, veel beter dan iets in West-Vlaanderen of iets in bepaalde delen van Limburg. Dus daaraan kan dat ook wel wat liggen, maar eigenlijk totaal niet. We zochten vooral in en rond Leuven, waar het wel al tamelijk divers is.”

**Auke: “Sommige verhuurders zijn makelaars, andere privéverhuurders. Merkten jullie daar verschil in? Aan wie huren jullie nu?”**

**Mazen Daouk:** “Euh, nu zijn we bij een privéverhuurder terechtgekomen, maar we hebben ook via makelaars twee appartementen bezocht. En ook daar merk je niet veel verschil. Het enige was dat die makelaars merkt dat dat een business is. Die privéverhuurders weten van minder, als ik het zo kan zeggen. Over bepaalde zaken, zoals die rekeningen hoe die nu met Covid worden geregeld, zoals de huurwaarborg. Bij die makelaars merk je... die beantwoorden al je vragen voor je die stelt. Die weten wat je aan het denken bent op dat moment. Maar voor de rest, qua gevoel niet zo veel verschil.”

**Auke: “Was er een verschil in het aantal vragen dat ze je stelden tussen de makelaars en de privéverhuurders?”**

**Mazen Daouk:** “Nee, ik denk dat dat tamelijk hetzelfde is. Alé, ze vragen altijd – ik denk dat dat niet enkel bij mij is - een bewijs van inkomen natuurlijk, zodat ze ook een beetje financiële zekerheid hebben. Dat vroegen ze aan mijn vriendin ook, maar die studeert nog, dus dat was ja, dan was de vraag uiteindelijk of haar ouders daarvoor garant konden staan. Maar gelukkig voor ons willen haar ouders dat gerust doen, dus dat is wel tof natuurlijk. Maar voor de rest eigenlijk niet heel veel vragen. Een iemand heeft wel eens gevraagd van waar ik was, maar in mijn hoofd is dat ook gewoon uit interesse. Ik antwoord dan ook gewoon Wijgmaal. Het is niet dat ik... ik denk niet dat je aan mij kan zien van waar ik kom of zo. Nu met mijn baard iets langer misschien wel, maar...”

**Auke: “Dus er heeft wel iemand gevraagd naar uw background zeg maar?”**

**Mazen Daouk:** “Ja, dat wel. Maar dat was ook de persoon aan wie we nu gaan huren. Dus dat was niet uit slechte bedoeling denk ik.”

**Auke: “Heb je het gevoel dat er discriminatie is op de Vlaamse huurwoningmarkt?”**

**Mazen Daouk:** “Ik denk van wel, maar ik denk ook dat dat afhankelijk is van de buurt. Bijvoorbeeld in Leuven is dat er ook. Mijn ouders bijvoorbeeld, dat was niet met huren, maar met kopen. Mijn papa is van origine van Libanon. Die zijn Nederlands is, zelfs na al die jaren, nog niet optimaal, want die is naar hier gekomen en in plaats van Nederlands heeft die Frans geleerd. Dus zijn Frans is perfect, zijn Nederlands niet. Zijn Nederlands is ok, maar je merkt dat wel. Zij wilden iets kopen, ik denk dat dat ondertussen vier jaar geleden is, een appartement kopen en ze merkten – mijn papa zei dat. Hij is 100

procent overtuigd, mijn mama 99 procent - dat ze daar gediscrimineerd zijn. Want ze wilden iets gaan kopen, het was super goed, via mail super goed en dan kwamen ze daar en was het opeens verkocht. Zo opeens een dag later: 'ah nee, het is verkocht aan iemand anders.' Dus mijn papa heeft altijd gezegd dat hij het daar wel merkte. Maar ze hebben uiteindelijk wel een ander appartement in Leuven gekocht en daar was er geen probleem. Dus ik denk dat dat heel hard afhangt van persoon tot persoon. Ik denk dat dat in Leuven veel beter meevalt dan in andere steden, maar het is wel nog aanwezig. Het is aanwezig, sowieso. Ik denk dat dat ook vooral afhangt bij wie je huurt. Bij die privéverhuurders merk je wel – dat kan ik wel zeggen – ik zei: 'ik ben van Leuven, want ik ben opgegroeid in Leuven' en die was direct al van 'ah oké, dus je kent de buurt?'. En ik ken de buurt. Dan zijn ze ook wel al enthousiaster. Ik weet niet of dat ook interessant is in wat jullie onderzoeken. Maar ik merkte dat wel. Ook al ben je niet honderd procent Belg, als je de buurt kent en je bent misschien van die buurt, word je misschien ook rapper geaccepteerd dan mensen die – ook van Nederland komen zelfs – die zeggen 'ah nee, ik kom uit Maastricht, ik heb geen idee'. Dus dat weet ik niet, maar bij mij was dat wel. Die vrouw was meteen enthousiast, omdat ik de buurt kende en ik daar ook regelmatig kwam."

**Auke: "Worden er volgens jou bepaalde etnische – of culturele groepen meer gediscrimineerd dan andere?"**

**Mazen Daouk:** "Ik denk - alé, dat denk ik hé - dat dat sowieso wel is. Zwarte of Marokkanen - ik ken Marokkanen die er zoals mij uitzien, je ziet het niet zo goed, misschien een beetje -, maar je hebt er ook, Marokkanen die er heel Noord-Afrikaans uitzien, want die zijn geen honderd procent Belg. Ik denk dat die er misschien veel meer last van hebben. En ook zwarte mensen, jammer genoeg, en ook Turken; aan wie je het echt heel hard aan ziet, daar vaker last van hebben dan andere mensen. Ook al zijn die misschien 75 procent Belg tegenover ik die maar 25 procent Belg is. Ik denk dat het er dus een beetje van afhangt hoe je er uitziet, puur uiterlijk. Ik denk dat dat (discriminatie) wel bestaat. Ik ben er vrij zeker van dat het er is."

**Auke: "Is het oké dat dat er is?"**

**Mazen Daouk:** "(Lacht) Nee hé, alé ja, nee, tuurlijk niet. Ik vind dat altijd een beetje gek. Mijn ouders verhuren appartementen en die zeggen ook: 'het maakt ons niet uit hé van waar die mensen zijn. Als die op tijd betalen en het kot niet afbreken is dat goed hé.' Wij hebben iemand van China en een Belgisch koppel. Mijn ouders maken geen onderscheid daarin, maar ik denk dat het er wel is, sowieso. Ook in Leuven. In elke stad denk ik wel."

**Auke: "Begrijp je sommige situaties? Bijvoorbeeld, een Chinees breekt het kot af van uw ouders, zouden ze dan meer biased zijn naar Chinezen toe?"**

**Mazen Daouk:** "Ik denk mijn ouders niet, maar ik denk misschien oudere mensen wel. Ook al is dat onbewust en zeg je van niet, dat dat toch gebeurt. Misschien niet de eerste keer, maar stel de tweede



keer is het ook weer een Chinees die het kot afbreekt, dat ze dan wel gaan oppassen. Mijn ouders dan misschien ook wel. Ook al zeg je dat niet, denk ik dat dat onbewust wel meespeelt. Ik weet het niet zeker, het is nog niet gebeurd bij ons, chance. Maar ik denk dat dat wel kan bij sommige mensen. Als je dan al 50 jaar verhuurt, kan het misschien wel zijn dat je al enkele slechte huurders hebt gehad, dat dat ook begint mee te spelen. Dat kan wel, denk ik.”

**Auke: “Zijn er nog zulke situaties waarin je het standpunt van een discriminerende verhuurder begrijpt?”**

[Mazen denkt na]

**Auke: “Waarom die discrimineert op buitenlandse herkomst?”**

**Mazen Daouk:** “Ja snappen? Het is niet dat ik dat snap, maar je kan wel zien van waar ze komen natuurlijk. Het is niet dat je akkoord gaat, maar ik kan hun standpunt wel een beetje volgen. Het is niet dat ik dan akkoord ga en zeg dat het oké is, maar je kan die redenering wel volgen. In principe is er geen andere situatie. Ik denk dat dat zo... in mijn hoofd zal dat wel de hoofdreden zijn dat je begint te discrimineren als verhuurders. Omdat er bijvoorbeeld toevallig drie keer een Nederlander je huis kapot maakt, dat je zegt: ‘die Nederlanders vertrouw ik niet meer.’ Dat kan, ik weet het niet. Misschien... hopelijk kan ik ooit ook iets verhuren, ik weet niet of ik ooit geld genoeg ga hebben, maar ik weet niet of ik dat ook zou doen dan. Na drie keer? Dat je dan zegt bij de volgende die komt ‘ja tuurlijk’. Hmm, ik weet het niet. Misschien wel, misschien niet. Ik denk dat je daar nooit over kunt oordelen zonder het mee te maken.”

**Auke: “Ik ga daar even tussenkomen. Je zegt dat dat kan gebeuren als een Nederlander of een Marokkaan, of gelijk wie het kot afbreekt, maar denk je dat dat even snel gebeurt bij een Belg?”**

**Mazen Daouk:** “Dat denk ik niet. Ik denk dat mensen bij Belgen, zeker bij Belgen, misschien ook Nederlanders, meer geduld zouden hebben. Dat denk ik wel. Daar ben ik heel zeker van. Op school merk je dat ook wel, ik heb een lerarenopleiding gedaan en je merkt wel dat ze meer geduld hebben met Belgen dan met andere nationaliteiten. Ik kan dat niet met honderd procent zekerheid zeggen, dat is zo mijn gevoel, maar ik denk dat dus niet.”

**Auke: “Waarom denk je dat dat is dan?”**

**Mazen Daouk:** “Dat weet ik eigenlijk niet. Ik denk dat dat zo een beetje meespeelt met de angst voor onbekende dingen. Bij Belgen, ja, je kent Belgen, je bent Belg, je bent altijd rond Belgen. En je denkt: ‘ah ja, maar Belgen doen dat niet.’ Ik denk dat je dan meer relateert en niet slecht gaat praten over je eigen volk. Belgen zijn dan eigenlijk niet nationalistisch, ik denk dat dat bij Vlamingen nog meer gaat hebben. Ik denk dat het zelfs zo ver zou kunnen gaan dat je zegt: ‘ah, het was drie keer op rij een Waal’ en dan is je geduld misschien ook al minder dan bij een Vlaming. Ik denk dat dat bij Vlamingen al meer

het geval zal zijn dan ‘het was een Belg’. Ik denk dat mensen al sneller het onderscheid gaan maken. Maar ik denk dat dat komt omdat je je eigen volk waarmee je je identificeert niet slecht gaat praten. Dat je daar meer geduld mee hebt. Dat is zoals je eigen fouten inzien hé. Dat je die ook pas later inzielt dan andere mensen hun fouten. Omdat je daar misschien niet echt mee geconfronteerd wil worden. Ik weet het niet hé, maar dat is iets wat ik zou denken dat meespeelt.”

**Auke: “Zijn er volgens jou bepaalde types huurders?”**

**Mazen Daouk:** “Pff, types... ja ik weet niet. Je hebt types, dat is zoals types mensen hé. Je hebt luidere mensen, mensen die socialer zijn. Dus het kan zijn dat je een huurder hebt die drie keer een feest geeft op een maand. Ik weet het niet. In mijn hoofd heb je goede en slechte huurders. Betalen ze op tijd en heb je niet de hele tijd problemen met je burens, dan denk ik dat je daar niet zo veel problemen mee hebt. Ik denk niet dat het types zijn.”

**Auke: “Jij hebt geen klacht ingediend bij Unia, want je had niet het gevoel dat je gediscrimineerd werd hé?”**

**Mazen Daouk:** “Ah, nee totaal niet. Unia? Is dat die vereniging voor ... Ja, ik weet eigenlijk niet wat Unia is, sorry.”

**Auke: “Geen probleem, dat is goed dat je dat aanhaalt. Unia is...”**

**Mazen Daouk:** “Is Unia die vereniging voor klachten over discriminatie dan of?”

**Auke: “Ja, zij staan voor gelijke rechten voor iedereen, dus onder andere ook op de woningmarkt. Als er sprake is van discriminatie, kan je daar melding doen.”**

**Mazen Daouk:** “Ah ja, ik heb er nog van gehoord. Maar ik wist niet dat dat Unia was.”

**Auke: “Vind je dat er te weinig informatie is over Unia en wat zij doen?”**

**Mazen Daouk:** “Ja, aangezien ik daar niets over wist, misschien wel ja (*lacht*). Op die immosites staat daar ook niets over hé. Stel je wordt geconfronteerd met discriminatie, het is niet dat er een soort ratingsysteem is waarbij je kan zeggen ‘deze verhuurder is een racist of zo’. Ik denk dat dat ergens ook goed is dat dat er niet is. Want dan zouden misschien mensen die geen goede huurders zijn dat systeem misbruiken. Of bijvoorbeeld iemand die niet gekozen is door andere redenen, dat die huurder toch gaat zeggen ‘dat was omdat ik zwart ben, of omdat ik wit ben’. Dus ik denk dat het misschien goed is dat het er niet is. Maar ergens zou er wel iets, misschien anoniem, moeten zijn waarin je kan zeggen welk gevoel die verhuurder je gaf. Een soort rating. Zoals ik nu zou kunnen zeggen: ‘die persoon gaf mij een goed gevoel’. Zodat ze binnen vijf jaar, als ik daar weg ben, kunnen zien ‘ah, top, die gaf die een goed gevoel, dat is misschien een goede verhuurder’. Zoals op tweedehands of zo. Niet met sterretjes, niet met ratings, maar eerder met commentaren van mensen die daar gehoord hebben.”

**Auke: “Soort van reviewsysteem?”**

**Mazen Daouk:** “Ja, soort van. Maar niet met scores, want dat zou heel hard misbruikt worden.”

**Auke: “Denk je dat die racecard vaak gespeeld wordt?”**

**Mazen Daouk:** “Ik denk dat wel. De dag vandaag heeft iedereen een mening over alles, een standpunt over alles. Ik denk dat dat nu veel meer gespeeld wordt dan vijf jaar geleden. Terwijl ik denk dat het vijf jaar geleden relevanter was, ze nu te veel gespeeld wordt. Terwijl ze vijf jaar geleden misschien meer gespeeld moest worden. Pas op, ze moet nog steeds gespeeld worden, maar ik denk dat dat nu wat vervaagt. Ik denk dat dat gevaarlijk kan zijn. Zeker op de huizenmarkt. Soms ben je gewoon niet de beste kandidaat. Ook voor jobs hé. Ik heb ook even gezocht voor een job, maar ik was gewoon niet goed genoeg voor de job. Soms moet je dat inzien dat je gewoon niet goed genoeg bent. Ik denk dat je dat moet kunnen relativeren.”

**Auke: “Denk je niet dat dat bij jobs makkelijker is om te zeggen dat iemand niet voldoet voor de job, want iedereen heeft een cv. Maar om een huis te huren is er niet echt een vereiste, behalve dat je de huur moet kunnen betalen?”**

**Mazen Daouk:** “Ja, ik denk het ergens wel. Maar ergens ook niet. Nu tijdens Covid merk je ook dat er heel veel kandidaten zijn. Zo is dat met huren ook, je weet dat je voldoet aan de vereisten, want je hebt geld om te huren, maar je wordt toch niet gekozen. Dus dan kan het zijn dat andere mensen nog beter voldeden. Ze gaven de verhuurder misschien een beter gevoel, of het waren mensen van dichtbij of zoals bij mijn vriendin een sterke financiële garantie. Ze vragen heel vaak naar je inkomen, dan gaan ze ook sneller gaan voor iemand die een hoger inkomen heeft dan iemand met een lager inkomen. Als pure financiële zekerheid. Maar ik denk dat het voor een job inderdaad gemakkelijker is, maar het gevoel is wel hetzelfde om afgekeurd te worden.”

**Auke: “Weet je nog voor hoeveel advertenties je je kandidaat hebt gesteld?”**

**Mazen Daouk:** “Tien of zo? Ongeveer. We zijn er vijf of zes gaan bezoeken. Want van twee hebben we nooit antwoord gekregen en eentje zelf gezegd van niet. We zijn er een paar gaan bezoeken, ook eentje twee keer, die die we uiteindelijk gekozen hebben. Tijdens de bezoeken verliep alles ook vlot, vriendelijke mensen.”

**Auke: “Je zei dat je van twee advertenties nooit antwoord hebt gekregen, heb je ook negatieve antwoorden gekregen?”**

**Mazen Daouk:** “Nee, enkel twee keer geen antwoord. En onze verhuurder nu, die had eigenlijk ook niet geantwoord. Maar ik heb die dan gewoon gebeld.”

**Auke: “Weet je waarom die niet geantwoord had op de mail?”**

**Mazen Daouk:** “Ja, dat is omdat die oud is. Die zei: ‘Ja, die computer en mail, ik snap dat allemaal niet.’ Moeilijke vragen beantwoorden deed ze niet via mail. Want we vroegen om het gemeubeld appartement niet-gemeubeld te huren. Ze vond die vragen moeilijk (*lacht*). Toen ik belde met die vraag, vond ze dat wel bespreekbaar. Die heeft mij dan eigenlijk als eerste contact gehad.”

**Auke:** “**En de huizen die jullie bezocht hadden, was het vanuit jullie dat er niet voor gekozen is, of vanuit de verhuurders?**”

**Mazen Daouk:** “Nee, vanuit ons altijd. Want een keer was die vrouw ook heel enthousiast over ons, maar we hebben dan uiteindelijk gezegd van niet. Het was nooit zo dat wij wel wilden en dat zij ons niet wilden.”

**Auke:** “**Een goede ervaring dus in tegenstelling tot vele anderen.**”

**Mazen Daouk:** “Ja, ik had nooit het gevoel dat ik gediscrimineerd werd. Alles verliep vlot. Maar ik weet wel dat dat meespeelt. Ik heb veel vrienden die ook huizen zochten en je hoort zulke verhalen, je kent die verhalen. Bij was het niet. Maar bij mijn ouders die wilden kopen was het wel. Ik denk dat het ook gewoon een loterij is. Mensen zijn nu eenmaal soms argwanender tegenover vreemden of mensen die niet goed Nederlands kunnen. Ik denk dat je realistisch moet zijn en zeggen dat dat er effectief is in België, zelfs in Leuven, zelfs in Kessel-Lo.”

**Auke:** “**Die verhalen hadden je niet afgeschrikt om te huren?**”

**Mazen Daouk:** “Nee, helemaal niet. Ik ben van Leuven, ik weet ook dat er voor elke racist, vijftien mensen zijn die wel aan Marokkanen, Turken en Chinezen willen verhuren. In Leuven valt dat heel goed mee, maar ik denk in bepaalde regio’s van Antwerpen dat je dat wel hebt. Zelfs, bijvoorbeeld de Joodse wijken. In Kessel-Lo is het in sommige buurten gewoon divers en gaan die niet zo discriminerend zijn.”

**Auke:** “**Je sprak eerder al over een commentaarsysteem op immosites. Op welke andere manier zou er een oplossing kunnen komen voor het probleem?**”

**Mazen Daouk:** “Dat weet ik niet goed. Dat is net het ding; het is moeilijk om te meten. Zoals ik daarnet zei, sommige mensen gaan zich misschien gediscrimineerd voelen, terwijl het niet zo was. En andere mensen gaan zich niet gediscrimineerd voelen, terwijl het wel zo was. Ik ging het misschien ook niet doorgehad hebben. Dus, ik denk dat het heel moeilijk is om te meten. Ik denk daarom dat er niet echt een oplossing is op korte termijn. Ik denk dat dat eerder een bewustwording is. Dat is zoiets als dronken rijden, of sigaretten. Dat je je daar bewust van wordt en dat dat mainstream wordt. Zoals transgenders, vroeger mochten die bepaalde dingen niet, hadden die bepaalde rechten niet en nu, hoe meer je dat in de media laat komen en meer bewustwording, hoe beter. Zoals de week tegen pesten, tournée minérale voor alcoholproblemen... Ik denk dat als je zulke dingen doet, moet niet groot zijn, maar dat je daar

meer mensen mee bewust maakt, dat dat er is in België. Ook dat in scholen aan bod laten komen. Het is veel moeilijker om 80-plussers daarmee te bereiken dan vijftienjarigen en jonger. Voor hetzelfde geld heb je iemand van tien die zegt tegen zijn opa of oma dat dat niet oké is. Ja, bewustmaking, zodat dat niet verscholen wordt. Zoals armoede in België, dat is er ook hé. De voedselbanken met Covid zitten nu ook vol. Ik denk dat het daar begint.”

**Auke: “Dus vooral bewustwording zeg je? Niet de overheid die daar iets moet aandoen op vlak van wetten?”**

**Mazen Daouk:** “Hmm, ja, wetten. Ik denk dat dat heel moeilijk is om op te volgen. Die lijn is zo fijn. Wanneer discrimineer je en wanneer niet. Dat is heel moeilijk om daar een lijn op te plakken. Dat is meer iets in de maatschappij dat moet veranderen. Misschien dat je dat wel kan doen voor pure cases. Ik weet niet of daar al iets voor bestaat? Maar voor die andere 99 procent is het misschien moeilijk. Maar zoals ik zei, die commentaren, geen ratings, op imposables kunnen misschien ook al helpen. Maar het kan zijn dat dat ook subjectief beoordeeld wordt, omdat het bijvoorbeeld een introvert persoon is, dat de ontvangst dan niet warm was. Dan speelt dat weer in die mensen hun nadeel. Ik weet het niet goed. Op korte termijn is het heel moeilijk op te lossen denk ik. Maar op lange termijn is het wel heel realistisch oplosbaar.”

**Auke: “Ja, nochtans is het iets dat al een lange tijd aansleept, ook binnen de overheid is er veel discussie over de praktijktesten. Om die al dan niet te doen. Ik weet niet of je ervan op de hoogte bent?”**

**Mazen Daouk:** “Die vinden dat waarschijnlijk weer een verspilling van budget. Je kan die praktijktesten misschien wel doen, maar langs de andere kant gaan mensen daarop inspelen. Als ze weten dat die praktijktesten eraan zitten te komen, gaan ze misschien anders reageren. Ik geef zelf les, geschiedenis en aardrijkskunde, en die thema’s komen niet aan bod. Terwijl dat nu wel echt een maatschappelijk thema is dat echt aan bod zou kunnen komen. Ik zou dat wel doen als leerkracht. Ik denk dat als je dat aan bod laat komen, je dat op een leeftijd van vijftien of veertien wel snapt. Misschien niet tot op de diepte, maar je snapt dan wel dat er discriminatie is op de huizenmarkt op vlakken waar het niet zou mogen. Mag je gediscrimineerd worden op basis van geld? Ik denk het wel, misschien een beetje. Mag je gediscrimineerd worden op het feit dat ik vijftien rechtszaken heb lopen en de andere nul? Ja, vind ik ook. Maar mag je discrimineren omdat ik wit ben en jij zwart? Nee, dat misschien niet. Ik denk dat ze daar bewust van moeten gemaakt worden dat er dingen zijn die niet oké zijn.”

**Auke: “Is er volgens jou nog te veel ruimte voor verhuurders om te discrimineren?”**

**Mazen Daouk:** “Ik denk dat ergens wel. In Leuven zeker. Daar is de verhuurder koning hé. Er is zoveel vraag naar huizen, dus de verhuurder kiest wie hij wil. In andere gemeenten weet ik dat niet zo goed.

In Brussel weet ik ook dat er veel appartementen zijn die heel duur zijn, en mensen huren dat nog, want je wil daar wonen natuurlijk. Met andere steden ben ik niet vertrouwd.”

**Auke: “Denk je dat er te weinig huizen of appartementen zijn?”**

**Mazen Daouk:** “Nee, maar ik denk wel dat er te weinig goede appartementen zijn, waar mensen voor settelen. Dat het niet is wat ze zoeken, maar ze willen in die buurt wonen en ik denk dat die te duur zijn. Van sommige prijzen in Leuven viel ik echt achterover. Dat ik dacht ‘wat een afzetters’. Daarom pleit ik ervoor om te huren aan een betaalbare prijs. Mijn ouders zouden gerust 70 à 100 euro meer kunnen vragen per maand. Maar ze doen dat niet, ik ben een grote factor die hen daarin tegenhoudt. Voor hen is die extra 100 euro niet levensveranderlijk hé. Wat doe je daarmee? Eens goed op vakantie gaan. Maar voor de huurders is dat soms wel een grote factor, zeker voor een jong koppel of een alleenstaande huurder. Ik denk wel dat mensen de markt volgen in Leuven en het daardoor duurder maken.”

**Auke: “Als ik het een beetje mag samenvatten, zeg je dat mensen die in diverse buurten wonen, ook al meer aangepast zijn aan het samenleven met een diverser publiek, dat die sneller open staan om te verhuren aan mensen met een andere afkomst?”**

**Mazen Daouk:** “Ja, ik denk dat dat wel voor zich spreekt hé. Je ziet dat ook in de verkiezingen hé. Waar ze in West-Vlaanderen vooral op Vlaams Belang stemmen, waar er amper buitenlanders wonen (lacht). Ik denk dat dat logisch is. Als je samenwoont met mensen, leer je ze kennen. Je kent hun gebreken en hun voordelen. Vroeger had je in Kessel-Lo niet veel van die kruidenwinkels en tegenwoordig heb je er super veel, van Marokkanen bijvoorbeeld. Die leren de mensen iets bij. Jeroen Meus kookt in Dagelijkse kost ook niet meer alleen Belgische kost, maar ook eens iets speciaals. En ik denk dat dat meespeelt in die bewustwording ‘er is meer dan een steak friet en stoofvlees’. Ik denk dat dat indirect invloed heeft. Mensen zijn veel toleranter als ze met die mensen samenleven hé. Je ziet ook dat 95 procent van de diversiteit gewone mensen zijn die zich aanpassen en gewoon naast u leven.”

**Auke: “Je legt de verantwoordelijkheid voor die bewustmaking bijvoorbeeld bij de leerkrachten, zijn er nog personen?”**

**Mazen Daouk:** “Ja, de media, het nieuws voor oudere mensen, maar ook kinderprogramma’s. Ik weet dat die dat wel doen, zo meer divers maken. Ze doen dat wel steeds meer. Maar ook reclames, die zijn ook super blank. Of zo een zwarte persoon die er dan ook maar bij is om een zwarte persoon te hebben. Maar ik denk ook films, TikTok, YouTube. Als je daar een soort platform gaat hebben. Dat is een soort van echochamber. Als een racistisch persoon op dat platform zit, gaan racistische mensen mee in die comments komen. En dan krijg je een racistische bubbel. Maar als iedereen niet-racistisch is in die bubbel en er komt een racist, gaan ze zeggen: ‘wat doe jij hier?’. Omgekeerd ook: als iedereen racist is en een iemand zegt dat het niet oké is, gaan ze ook zeggen: ‘ga weg, wij willen racistisch zijn’. Maar ja dat begint van leerkrachten, nieuws, media, misschien ook de overheid. Zij beslist eigenlijk wat er

daarop ingezet wordt. Zij hebben misschien nog de grootste invloed. Soms moet je als overheid ook iets doorvoeren dat niet populair is.”

**Auke: “Doet de overheid te weinig op vlak van discriminatie?”**

**Mazen Daouk:** “Ik denk dat wel. Er zijn veel partijen die uiteenlopen op dat vlak. En zelfs de partijen die hetzelfde willen, willen eigenlijk nooit helemaal hetzelfde. Dus ik denk dat dat nogal moeilijk is voor hen om een soort van regel of wet te maken waar iedereen zich een beetje in zal vinden. Het is moeilijk voor hen om iets te realiseren. Maar ik denk dat het beter is om iets van vooruitgang te boeken, dan niets. Maar dat kan tientallen jaren gebeuren.”

**Auke: “Zal het nog binnen deze regering zijn?”**

**Mazen Daouk:** “Ik denk dat niet. Neen. Je hebt nu de covid-crisis, als we daaruit zijn, volgt de economische crisis. Ik denk dat dat eerder op het programma komt. Intussen zijn we dan al twee à drie jaar verder. Maar misschien komt het terug op de voorgrond bij de economische crisis, omdat mensen het minder breed hebben dan om te huren in het algemeen.”

**Auke: “Ik weet niet of je zelf nog iets wil toevoegen aan het interview?”**

**Mazen Daouk:** “Nee, ik denk het niet. Ik vind het wel goed, want hierdoor ga ik er zelf ook over nadenken. Niet per se over oorzaken, maar wel over hoe je ernaar moet kijken.”

**Auke: “Je zei ook dat je vrienden hebt die probeerden te huren, hebben zij discriminatie meegemaakt?”**

**Mazen Daouk:** “Euhm ja, ik heb wel buitenlandse vrienden, alé ja, vrienden met een andere afkomst. Maar ook veel Belgische vrienden. En ja, ik hoorde dan wel verhalen dat het niet altijd gemakkelijk was. Vooral voor mijn Marokkaanse vrienden in sommige buurten van Antwerpen. Maar dat is echt afhankelijk van de buurt. Want je hebt de Joodse wijk, maar je hebt ook veel Marokkaanse wijken, en daar is het misschien veel moeilijker om als Belg te huren. Dus ja.”

**Auke: “Denk je dat er een woningnood zou kunnen ontstaan bij mensen die keer op keer afgewezen worden?”**

**Mazen Daouk:** “Dat weet ik eigenlijk niet. Dat weet ik niet. Ik denk dat ik daar te weinig over weet.”

## **Bijlage 5: transcriptie interview Melissa Cigalini**

*Fysiek interview op 16/2/2021 met huurder van Spaanse afkomst in Brugge (West-Vlaanderen).*

**Auke: “Dag Melissa, kan je jezelf voorstellen en vertellen wat jouw probleem was in de zoektocht naar een huis?”**

**Melissa Cigalini:** “Ik ben Melissa, ik woon in Brugge en zoek een huis of een appartement voor mezelf en mijn dochter. Ik ben al op zoek sinds januari (2020), maar het is moeilijk voor mij om te huren.”

**Auke: “Waarom is het moeilijk om een huis te huren?”**

**Melissa Cigalini:** “Als ik de makelaars bel, praat ik Frans, omdat mijn niveau van Nederlands niet goed is. Dat is vaak een probleem. Het probleem is dat ik geen Belg ben, want ik kom uit Barcelona.”

**Auke: “Heb je nu al een huis gevonden om in te wonen?”**

**Melissa Cigalini:** “Normaal heb ik morgen en vrijdag nog een bezoek voor een huis. Ik heb ook al appartementen bezocht. Daarna verstuur ik de formulieren naar de makelaars en dan wacht ik op een antwoord.”

**Auke: “Hoeveel keer heb je eigenaars gecontacteerd om een huis te bezoeken?”**

**Melissa Cigalini:** “Ik heb nog maar twee huizen bezocht. Voor de andere huizen bel ik naar de immokantoren. Die zeggen dan: ‘ja misschien, ik bel je terug om te bezoeken’. Maar dat doen ze niet, ik blijf wachten.

**Auke: “Heb je ook privéverhuurders gebeld of gemaild?”**

**Melissa Cigalini:** “Ik stuur een e-mail of ik bel naar de immokantoren. Niet naar privé verhuurders. Het zijn altijd immokantoren.”

**Auke: “Is dat dan online? Op welke websites?”**

**Melissa Cigalini:** “Immoweb, Zimmo. Van bijvoorbeeld Dewaele.”

**Auke: “Heb je problemen ondervonden? Denk je dat je gediscrimineerd werd tijdens je zoektocht?”**

**Melissa Cigalini:** “Ja (*lacht*). Een voorbeeld: ik bel naar een kantoor, een, twee, drie, vier, zes, tien keer. Die mevrouw of meneer zegt: ‘oke, ik bel je misschien voor een bezoek’. Ik wacht, maar die belt me nooit terug. Als ik de fiches moet invullen, kom ik vragen tegen die ik niet normaal vind, illegaal zelfs. Bijvoorbeeld, mijn nationaliteit, mijn leeftijd, mijn job, de leeftijd van mijn dochter. Voor mij zijn dat rare vragen om een appartement te kunnen huren. Dat is niet normaal.



**Auke: “Wat heb je met die informatie gedaan? Ben je naar Unia gegaan?”**

**Melissa Cigalini:** “Ja, ik heb die informatie naar Unia gestuurd in een e-mail. Unia bevestigde me ook dat die vragen illegaal zijn, maar dat het geen groot probleem is.”

**Auke: “Ben je teleurgesteld in Unia dat ze niets doen? Hoe voel je je?”**

**Melissa Cigalini:** “Ja, voor mij is dat echt een grote teleurstelling. Ik ben verdrietig dat dit nog kan. Kwaad zelfs. Het is ook stresserend, want ik heb een dochtertje en het is echt moeilijk voor mij.”

**Auke: “Waarom ben je boos?”**

**Melissa Cigalini:** “Ik moest voor een immokantoor een fiche invullen, maar volgens mij stonden daar echt illegale vragen in, zoals ik net zei. Ik zei tegen Unia: deze fiche vul ik niet in. Ze zeiden ook tegen mij dat die vragen inderdaad niet in lijn lagen met de Belgische wet. Ik zei tegen het immokantoor dat ik de fiche dus niet ging invullen en daardoor mocht ik het huis niet onmiddellijk bezoeken. Van Unia moest ik toen vragen of het huis momenteel nog verhuurd werd en of dat dus misschien de reden was dat ik niet op bezoek mocht. Maar volgens het immokantoor was het huis dus gewoon leeg en moest ik wachten, omdat de eigenaars de kandidaten zouden beslissen op basis van de fiche. Ik vroeg dus aan Unia wat ze daaraan konden doen. En toen zeiden ze dat er niet genoeg bewijs was. Dat er niets aan te doen was. Ik was echt in shock, want voor mij was dat pure discriminatie door mijn afkomst. Ik ben echt boos eigenlijk. Toen heb ik beslist om zelf mijn telefoontjes ook te filmen en op te nemen, zodat ik in de toekomst meer bewijs zou hebben.”

**Auke: “Heb je problemen gehad bij een specifiek immokantoor?”**

**Melissa Cigalini:** “Ik heb vooral problemen gehad met Dewaele. Ik kreeg altijd hetzelfde antwoord als ik hen belde. Ze zeggen altijd dat ze me zullen terugbellen, maar dat doen ze nooit. Een keer hebben ze me gebeld om te zeggen dat ik een huis kon bezoeken om 12 uur ‘s middags, maar door mijn werk kon ik niet langsgaan. Toen gingen ze me opnieuw bellen, maar dat is nooit gebeurd. Ik heb ook reviews nagelaten op de website om te zeggen dat het geen serieus immokantoor is en zeker niet tegenover buitenlanders. Ze hebben me beantwoord en gezegd dat ze me een bezoek gingen aanbieden, maar dat is niet waar. Voor mij zijn de mensen die ik gesproken heb bij Dewaele echte racisten.”

**Kjenta: “Hoeveel jaar woon je al in België?”**

**Melissa Cigalini:** “Drie jaar. Ik praat misschien niet zo goed Nederlands, maar de man van mijn kindje wel. Thuis praten we Engels, Frans, Nederlands, Spaans, Catalaans, Italiaans. Taal kan dus zeker het probleem niet zijn. Ik denk echt dat het puur is omdat ik buitenlands ben. Het is echt lastig.”

**Auke: “Heb je het gevoel dat discriminatie een algemeen probleem is op de Vlaamse huurwoningmarkt?”**

**Melissa Cigalini:** “*Putain*, ja. Ik wil niet veralgemenen hé, want ik heb al goede mensen ontmoet ook, maar ja, het is echt een probleem. Het is ook moeilijk om erover te praten met andere mensen.”

**Auke: “Waarom?”**

**Melissa Cigalini:** “Ten eerste, heb ik geen bewijzen. Ten tweede denk ik dat het probleem al begint tijdens de opvoeding. Als je niet opgegroeid bent met het thema, ontstaat er een negatie tegenover discriminatie. En gaan mensen het probleem gewoon negeren. Het is niet iedereen, maar toch... De mensen doen dit (*kijkt op zij met haar handen voor haar ogen*) en dit (*stopt vingers in haar oren*). Het begint echt in de opvoeding en op school. Als ik mijn dochter ga afzetten op school, kijken de leerkrachten naar mij alsof ik een alien ben. Ik kom uit het buitenland, heb tatoeages en ze aanschouwen me echt als iets buitenaards. Precies alsof ik de pest heb en uit de middeleeuwen kom.”

**Kjenta: “Had je hetzelfde gevoel toen je nog in Spanje woonde?”**

**Melissa Cigalini:** “Oh nee, totaal niet. Ik heb ook het gevoel dat de Belgen lui zijn en het hen niet veel kan schelen. Want, als zoiets in Spanje gebeurt, of als Spanjaarden het niet eens zijn over iets, komen we op straat. We willen dat er een verandering komt. Hier blijft het gewoon zoals het al jaren is. Ik heb ook over discriminatie gepraat met andere Spanjaarden in België en gevraagd of we een manifestatie konden organiseren. Maar ze zijn bang om op straat te komen en hun werk te verliezen. Gewoon omdat ze opkomen voor hun rechten. Ik denk echt dat het aan de wet ligt. ”

**Auke: “Heb je het gevoel dat buitenlanders hier geen stem hebben?”**

**Melissa Cigalini:** “Ja. Je zou nochtans denken: Europa, een continent, waar de samenleving zowat op elkaar gelijkt, maar niets is minder waar. Hier is het niet mogelijk. Ik ken ook mensen uit België, Frankrijk, Verenigd Koninkrijk die in Barcelona zijn komen wonen. Die hebben niet te maken met discriminatie in de huizenmarkt of op het werk. Misschien omdat België kleiner is dan Spanje? Ik weet het niet. Ik merk ook dat het politiek gerelateerd is. Er is geen samenhang in het parlement.”

**Kjenta: “Kan je ons eens zo’n fiche laten zien die je moest invullen?”**

**Melissa Cigalini:** “Ja, ik heb deze dus zo teruggestuurd (*lege vakken*), omdat ik niet van plan was om hen mijn leeftijd te zeggen, of mijn job, of de leeftijd van mijn kind, of mijn nationaliteit. Dat maakt toch niet uit dat ik uit Spanje kom? Ik denk echt dat ze dit vragen zodat ze simpel en gemakkelijk de papieren kunnen rangschikken. Kom je uit Congo? Weg. Kom je uit Marokko? Weg. Ah, kom je uit België? Oké.

**Auke: “Bedankt Melissa om je verhaal te doen.”**

## Bijlage 6: bewijs e-mail van Melissa Cigalini

18:10



← Verhuur Delbecque – Verhuur

De melissacigalini@gmail.com

Re: Jan Boninstraat

El El mar, 2 feb 2021 a las 11:00, Melissa Cigalini <melissacigalini@gmail.com> escribió:

Goedemorgen, je hebt alleen mijn rekeningnummer nodig en de functie die ik doe in mijn werk. Ik denk niet dat de naam van mijn dochter belangrijk is om een flat te huren, ze is 7 jaar oud. Ze woont bij haar vader. Vanmiddag ik stuur je het ingevulde blad. Heel erg bedankt, nog een fijne dag.

El El mar, 2 feb 2021 a las 10:00, Verhuur Delbecque – Verhuur <[verhuur@immodelbecque.be](mailto:verhuur@immodelbecque.be)> escribió:

Beste,

Zou het mogelijk zijn om de inlichtingenfiche bijlage in te vullen?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groeten.

## **Bijlage 7: transcriptie interview Rafael Bofill-Gasset Amell**

*Fysiek interview op 16/2/2021 met huurder van Spaanse afkomst in Brugge (West-Vlaanderen).*

**Auke: “Dag Rafael, kan je beginnen met jezelf even voor te stellen en ons te vertellen wanneer je een huis zocht?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Ik ben Rafael, ik kom uit Spanje, ik ben 53 jaar. Ik ben begin 2020 begonnen met iets te zoeken. Niet zo effectief, beetje links, rechts gekeken. Maar toen kwam de pandemie en waren de immobiliënkantoren gesloten en kon ik geen bezoeken doen. Nu heb ik de laatste twee à drie maanden een tiental huizen bezocht, maar zonder succes.

**Auke: “Waar woon je nu?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Ik woon in Brugge bij een vriend.”

**Auke: “Heb je al veel naar immokantoren gestuurd of waar ben je aan het zoeken?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Momenteel is het allemaal online. Het is heel moeilijk, want ik werk in Torhout. Ik werk voor DPD, doe de route voor Torhout. Daar zijn drie immokantoren en ik ben gestopt en gevraagd of ze me een huis konden aanbieden, maar ze hadden niets. Ik zoek een huis in plaats van een appartement, want met die pandemie iedereen zoekt voor een huis. Het is moeilijk iets te vinden.”

**Auke: “Op welke sites zoek je dan?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Zimmo, immoweb, en af en toe de website van de immokantoren. Want niet iedereen zit op zimmo en immoweb. Soms ook tweedehands.be of facebook. Verschillende plaatsen eigenlijk.”

**Auke: “Ben je al vaak discriminatie tegengekomen op de huurmarkt?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Ik heb al een paar keer drie keer gebeld en dat ze zeggen dat het verhuurd is. En dat mijn dochter dan belt en ze zeggen ‘nee, het is nog niet verhuurd, je mag op bezoek komen een of twee dagen later’. Ik heb dat al vaker gehad.”

**Auke: “Heb je daar iets mee gedaan? Ben je naar Unia gegaan?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Nee, ik heb niets gedaan. Soms is het de moeite niet, je verliest veel tijd om alles te regelen. Ik rij de hele dag in een bestelwagen voor mijn werk, het zijn lange dagen dan is dat moeilijk om de hele tijd telefoontjes te plegen.”

**Auke: “Heb je het gevoel dat er een probleem is met discriminatie in Vlaanderen?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Ja, vroeger was dat niet zo. Ik ben naar België gekomen in 1992. Het was heel gemakkelijk toen, de mensen waren, heel gemakkelijk om iets te vinden. Immokantoren

zeggen altijd: het is de fout van de eigenaar, zij mogen kiezen wie hun huis huurt. Maar ik weet van bepaalde personen dat sommige dossiers de preselectie van de immokantoren niet halen.”

**Auke: “Waarom denk je dat het vroeger minder was?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Vroeger heb ik altijd een huis gevonden om te huren zonder veel moeite. Door de immigratiestroom zoeken heel veel mensen appartementen en huizen. Misschien dat het aanbod kleiner is dan de vraag. De vraag is veranderd in de loop der jaren. Vroeger was er meer aanbod, nu meer vraag.”

**Auke: “Denk je dat dat eerlijk is dat een verhuurder zelf de kandidaat huurder mag kiezen?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Dat is een moeilijke vraag. Als eigenaar probeer je de beste persoon te kiezen, de persoon waarvan je denkt die zal betalen. Maar dan belanden sommige mensen wel op straat, omdat ze geen huis vinden. Dat is een beetje oneerlijk. Maar ja...”

**Auke: “Maar je begrijpt het wel?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Ik kan het wel begrijpen in sommige situaties. Maar ja... voor mij ja, het is moeilijk te zeggen.”

**Auke: “Het draait niet altijd om de centjes? Jij hebt een loon, jij werkt, jij zou perfect een huis kunnen huren.”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Ja, maar ja, die familienaam. Als ik mijn familienaam moet spellen, die is heel lang, ja. Mensen bellen niet terug, ik krijg geen opvolging van de huizen waarvoor ik gebeld heb. Ik hoor niets meer van het agentschap.”

**Auke: “Je bent hier sinds 1992, je hebt al een aantal huizen gehuurd, nu is het het ergste?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Ja, nu is het het ergste. De vraag en aanbod zijn enorm veranderd. Er zijn heel veel mensen die een huis zoeken, maar met de betonwet mogen ze bijvoorbeeld geen nieuwe huizen meer bouwen. Het aanbod is beperkt.”

**Auke: “Hoe komt het dat de discriminatie nu erger is?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Er zijn meer migranten dan vroeger. Toen ik hier kwam, waren er vooral veel Spanjaarden, maar in de Europese Unie waren er nooit zoveel als nu.”

**Auke: “Dus het is niet de schuld van de Belgen, het is de schuld van de migranten?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Nee, dat wil ik niet zeggen. Het kan ook door de pandemie zijn. Alle Belgen willen nu ook een terras, een huis zoeken. Ze willen niet thuis in een klein appartementje vastzitten zonder naar buiten te kunnen en de zon te zien.”

**Auke: “De Belgen discrimineren meer dan vroeger, maar niet de schuld van de Belgen zelf, maar door externe factoren?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Dat kan ik niet met zekerheid zeggen, maar vroeger waren Belgen vriendelijker dan nu. De tijden zijn enorm veranderd.”

**Auke: “Hoe kan je dat dan oplossen denk je?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Dat is een moeilijke vraag om te antwoorden. Het is het probleem van vraag en aanbod.”

**Auke: “Dus het probleem kan enkel opgelost worden door het aanbod uit te breiden?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Ja dat denk ik wel. Of door de grenzen van de migratie een beetje te beperken. Om niet zoveel mensen binnen te laten. Maar dat is een moeilijke vraag, ik ben geen politicus.”

**Kjenta: “Denk je dat de huisbazen minder vertrouwen hebben in buitenlandse huurders door de migratiestroom?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Ik denk dat wel. Veel mensen hebben veel problemen, zoals schulden, ze verlaten de huizen zonder te betalen door zich te verplaatsen naar een ander land. Dat kan ook een reden zijn.”

**Auke: “Dus als je al een probleem hebt gehad met een Chinese huurder, is het oké dat de verhuurder niet meer wil verhuren aan Chinezen?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Nee, dat is niet oké.”

**Auke: “Maar het is normaal?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Nee, dat is niet normaal, maar ja. Elke persoon is een individu, niet iedereen is hetzelfde. Maar zulke dingen gebeuren wel.”

**Kjenta: “Je zei ook: ‘ik ben geen politicus.’ Denk je dat politici wel de discriminatie kunnen veranderen?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Zij kunnen wetten maken om discriminatie te verminderen. Maar dat is moeilijk hé. Het volk heeft de regering gekozen hé.”

**Auke: “Hoe voel je je bij die discriminatie?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** (Zucht) “Niet zo goed, een beetje angst. Ik kan hier misschien niet meer wonen bij die vriend. Ik kan niet elke dag veranderen van huis. Ik kan nu hier bij hem slapen. Ik heb een vaste job en het is toch heel moeilijk.”

**Auke: “Wat had je gedaan moest je hier niet kunnen verblijven?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Ik heb veel goede vrienden waar ik terecht kan, maar niet voor een lange periode natuurlijk. Door de pandemie is de zoektocht wel vertraagd. Het is moeilijk om iets te vinden.”

**Auke: “Ben je bang dat je vrienden gaan zeggen: nee het kan niet meer om je in huis te hebben en dat je op straat komt.”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “De straat is een groot woord. Ik heb een bestelwagen waar ik een matras in kan leggen. Maar dat is de laatste optie. Ik probeer altijd vrienden te bereiken.”

**Kjenta: “Jij bent hier nu al lang en toch heb je nog altijd dat probleem, wat dan met mensen die hier net binnenkomen?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Ja, dat is moeilijk hé. Ik ben lid van een Facebookpagina ‘Spanjaarden in België’ en daar vragen mensen dagelijks naar een plaats om te verblijven. Zij komen hier zonder werk, zonder geld, en die moeten allemaal een verblijfplaats zoeken. Dat is moeilijk, zeker als je de taal niet kan. Ze denken ook soms dat ze makkelijk een job zullen vinden, maar daarvoor heb je een vast adres nodig, een rekeningnummer, dat is een beetje een vicieuze cirkel hé.”

**Auke: “Was jij voorbereid toen je naar hier kwam?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Toen ik hier kwam in 1992 met mijn vriendin, zij was Belgische, en die tijden waren helemaal anders. Zij had hier al haar familie.”

**Auke: “En wil je in België blijven?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Ik ben eventjes terug naar Spanje gegaan, maar toen belde mijn dochter of ik terug naar hier wilde komen. Ze had me nodig. Ik kon Spanje niet zomaar verlaten, maar ja, ik ben teruggekomen. Toen had ik het ook lastig om iets te vinden, maar uiteindelijk was dat wel gelukt.”

**Auke: “Kan je bij je dochter terecht?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Nee, ze is 22 jaar. Ze zit op kot in Kortrijk. Daar kan ik niet bijwonen. Dat is een moeilijke situatie.”

**Auke: “Wat vindt zij van de situatie?”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Ze probeert me te helpen met bellen en appartementen en huizen te zoeken, afspraken te maken. Zij praat vloeiend Vlaams. Zij heeft nooit problemen met bellen en afspraken maken.”

**Auke: “Vind je dat niet choquerend? Je dochter heeft dezelfde naam, maar een andere geboorteplaats.”**

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Ja, het is de taal hé. Ik heb een accent en geen Brugs accent. Het is frustrerend, maar dat is het leven zeker. Daar kan ik niets aan doen.”

**Auke:** “Oké, bedankt Rafael. Wil je nog iets toevoegen?”

**Rafael Bofill-Gasset Amell:** “Nee.”



## **Bijlage 8: transcriptie interview Muhsin Böcük**

*Fysiek interview op 20/2/2021 met huurder van Turkse afkomst in Deinze (Oost-Vlaanderen).*

**Auke: “Jullie hadden problemen om een huurhuis te vinden, waar is jullie verhaal gestart?”**

**Muhsin Böcük:** “Sinds we een zaak hebben gestart, hadden we bedrijfswagens en privéwagens, we hadden parkeerproblemen en het huis was ook te klein, omdat we met vijf zijn. We waren begonnen om zowat occasioneel te kijken om een huis te zoeken, want we hadden ons eigen huis nog niet verkocht. Mijn papa keek dan bijvoorbeeld op zijn laptop. En dan in februari 2020 zijn we echt beginnen zoeken en in de zomer hebben we ons huis verkocht, maar we hadden nog niet echt een huurhuis gevonden. Alle makelaars hadden ons afgewezen door ongeldige redenen of geen reden te geven. Ze stuurden ons ook soms na twee weken om te zeggen dat we niet geaccepteerd werden als huurder. We hadden uiteindelijk geluk dat de koper van ons oude huis naar zijn familie moest in Afghanistan, en dus nog niet onmiddellijk het huis introk. Daardoor konden wij nog iets langer in ons oude huis blijven wonen, tot we effectief een huurhuis gevonden hadden. Anders stonden we met vijf op straat. In september moesten we ons huis leeghalen, maar we hebben dus tot november moeten blijven. In die korte tijd hebben we dan uiteindelijk dit huis gevonden in Deinze, deze keer zonder makelaar, maar met een privéverhuurder. En dat was dan echt redelijk snel gefikst.”

**Auke: “Heb je bewijs dat jullie gediscrimineerd werden op basis van je Turkse afkomst?”**

**Muhsin Böcük:** “Ja, we hadden ons gekandideerd voor een huis een beetje verder in de straat. De prijs was 1300 euro toen we gestuurd hadden. Na twee weken niet te antwoorden hebben ze ons afgewezen. De makelaar zei nochtans dat we de enige kandidaat waren. Nadat we gecheckt hadden, stond het huis nog 60 dagen leeg en was de prijs verlaagd naar 1150 euro. Terwijl wij akkoord waren met die 1300 euro. We begrijpen dus echt niet waarom wij niet aanvaard werden als huurder en ze gaven ook niet echt een reden.”

**Auke: “Unia is een organisatie die mensen die gediscrimineerd worden, probeert te helpen. Zijn jullie daarnaartoe te gaan?”**

**Muhsin Böcük:** “Ik wist daar eigenlijk niets van. Ik hoor het nu voor de eerste keer. Ik heb wel naar de burgemeester van Gent gestuurd. Die zei dat je je naam wel kon achterlaten bij een soort meldpunt, maar dat was super veel papierwerk. Ik had daar niet echt de tijd voor. Maar als ik Unia kende, zou ik misschien wel naar Unia gestapt zijn.”

**Auke: “Is het een te grote drempel om een klacht in te dienen?”**

**Muhsin Böcük:** “Hmm, dat weet ik niet. De burgemeester kon ik gewoon telefoneren, dus dat was niet echt een drempel, maar als je zo papierwerk moet invullen, duurt het wel lang.”

**Auke: “Dus, je verkiest hulp van de lokale politiek in plaats van een grote organisatie?”**

**Muhsin Böcük:** “Ja, zeker. Dat is persoonlijke hulp. Ik mocht de burgemeester e-mailen en die zei dat hij me ging helpen. Uiteindelijk is het niet echt nodig geweest, omdat we een huis hadden gevonden. Maar bij een grote organisatie zijn er misschien ook lange wachttijden. Wij hadden geen tijd om te wachten.”

## Bijlage 9: bewijzen e-mails Muhsin Böcük



Mevlüt Böcük



Aan: Paule Wallaert - THEBAE Fine Estates

Ma 22/06/2020 9:49

Beste

Ik was nog bezig met het invullen van dat fiche. Jullie zijn wel heel snel. Bedankt voor het melden.

Met vriendelijke groeten

Bocuk Mevlut

> Op 22 jun. 2020 om 15:14 heeft Paule Wallaert - THEBAE Fine Estates <paule@thebae.com> het volgende geschreven:

>

> Beste,

>

> De verhuurder wenst jullie niet als huurder te weerhouden. Zij opteert voor een andere kandidaat huurder.

>

> Met vriendelijke groeten,

>

>

>

> Paule Wallaert

> erkend vastgoedmakelaar BIV 504 960



Paule Wallaert - THEBAE Fine Estates



Aan: Mevlüt Böcük

Ma 22/06/2020 9:51

Beste,

Sorry, er zijn heel wat kandidaat huurders en de verhuurder heeft al enkele kandidaat huurders uitgekozen die ze wenst te ontmoeten, ...

Met vriendelijke groeten,



Elke De Paepe



Vr 3/07/2020 2:00

Beste,

U stelde zich kandidaat voor de villa gelegen te Ten Bosse 116 in Deinze, echter werd uw kandidatuur niet weerhouden.

Indien u interesse zou hebben in een ander pand in onze portefeuille, kan u ons steeds contacteren.

Wij wensen u verder veel succes in uw zoektocht naar een geschikte woning.

Met vriendelijke groeten,

**Elke De Paepe**

Immo Francis De Meester NV



*Kantoor **Deinze***

Kortrijkstraat 1 bus 1 – 9800 DEINZE

Telefoon: 09 380 11 10



Lisa Naudts



Aan: Mevlüt Böcük

Do 25/06/2020 7:45

Beste,

De verhuurders hebben een beslissing genomen voor de nieuwe huurders.

Ze hebben jammer genoeg iemand anders gekozen.

Alvast veel succes met de verdere zoektocht.

Met vriendelijke groeten,



Mevlüt Böcük

...

Aan: Elke De Paepe

Ma 6/07/2020 6:21

Beste

Zou ik mogen weten waarom het huis niet verhuurd werd aan ons? De prijs werd van €1300 verlaagd naar €1150.

Dit situatie hebben we direct verteld aan de burgemeester mnr. Jan Vermeulen en hij vindt dat dat oneerlijk is. Hij zei dat zulke zaken niet horen in Deinze. Het feit dat de huurprijs verlaagd werd, betekent dat wij in jullie lijst als enige kandidaat waren en tóch werden we afgewezen door een of ander reden.

Wij gebruiken de woorden 'discriminatie' en 'racisme' niet snel bij iedereen, maar deze keer lieten jullie ons geen kans over. We denken dat we gediscrimineerd werden en hebben daarvoor bij de burgemeester een klacht ingediend voor discriminatie.

Zulke zaken horen niet in België. Wij betalen ook belastingen aan dit land net zoals jullie.

Met vriendelijke groeten  
Bocuk Mevlut

MB

Aan: Margot Michels

Di 16/06/2020 7:04

Beste

Ik was de "enigste" kandidaat voor dat huis en ik was bereid om direct het huur voor 2 jaar te betalen. Het zal wel gemakkelijk geweest zijn voor jullie en voor ons als er "geen vreemdelingen" stond op jullie site. Jullie hebben voor niets mijn tijd weggenomen. Succes.

Met vriendelijke groeten

Bocuk Mevlut

Op 16 jun. 2020 om 15:51 heeft Margot Michels <Margot@immo-arnou.be> het volgende geschreven:

Beste

Hierbij moet ik u er van op de hoogte brengen dat de verhuurder nog geen kandidaturen mocht aanvaarden en de zoektocht verder zet.

Ik wens u alvast succes in het verdere zoeken naar een geschikte nieuwe woonst.



Aan: Wim Van Der Schueren

Do 21/05/2020 11:44

Beste

Deze pand staat meer dan 50 dagen online, toch zijn wij heel geïnteresseerd. U mag aan de eigenaar zeggen dat als wij de woning goed vinden en dat hij bereid is om te accepteren, wij zijn ook bereid om direct 6 maanden te betalen aan hem, en we garanderen dat er geen betalingsprobleem zal overkomen.

Toch bedankt voor uw hulp.

Met vriendelijke groeten

Bocuk Mevlut

Op 21 mei 2020 om 15:53 heeft Wim Van Der Schueren <Wim@vdsvastgoed.be> het volgende geschreven:

Beste,

Deze woning zal verhuurd zijn aan een indirecte bekende van de eigenaar.

## **Bijlage 10: transcriptie interview S.L.M.**

*Online vragenlijst op 12/2/2021 met huurder van Chinese afkomst in Mechelen (Antwerpen).*

**Kjenta: “Hebt u het gevoel dat er een probleem is op de Vlaamse woninghuurmarkt wat betreft discriminatie?”**

**S.L.M.:** “Er is zeker een probleem met discriminatie op de Vlaamse huurwoningmarkt op het gebied van respons en opvolging van informatieverzoeken en/of verzoeken tot bezichtiging. Op het gebied van toelating kan ik niet oordelen.”

**Kjenta: “Worden er volgens u etnische en culturele minderheidsgroepen gediscrimineerd op de woninghuurmarkt in Vlaanderen?”**

**S.L.M.:** “Ja.”

**Kjenta: “Hoe komt dat volgens u?”**

**S.L.M.:** “Ik vermoed dat de belangrijkste reden (bij makelaars) ligt in de wensen van de woningbezitters die de makelaars vervolgens direct of indirect zullen toepassen op hun verhuurbeleid. De woningbezitter zal door hetzij ongegronde vooroordelen, ofwel negatieve ervaringen in het verleden zijn toelatingscriteria opstellen. Hierbij is het makkelijker om te kijken naar etniciteit dan naar andere sociaal maatschappelijke aspecten.”

**Kjenta: “Heeft u zelf al problemen gehad met discriminatie?”**

**S.L.M.:** “Ja.”

**Kjenta: “Wat was uw ervaring? Waardoor voelde u zich gediscrimineerd?”**

**S.L.M.:** “Ik kreeg geen respons op schriftelijke informatieverzoeken (via website of mail) als ik mijn volledige naam gebruikte. Daarentegen kreeg ik wel onmiddellijk respons wanneer ik mijn voornaam niet vermeldde.”

**Kjenta: “Wat was de reden van discriminatie?”**

**S.L.M.:** “In mijn specifieke geval is het onmogelijk dit te bewijzen. Het ontbreken van iets is niet hetzelfde als een duidelijke discriminatoire verklaring op papier, mail of ander medium. Ik denk ook dat vrijwel elke doorgewinterde verhuurder de werkelijke reden zal verhullen en slechts drogredenen zal gebruiken om iemand niet toe te laten.”

**Kjenta: “Heeft u zo’n zoektocht al vaker meegemaakt?”**

**S.L.M.:** “Nee.”



**Kjenta: “Heeft u al een keer gehuurd?”**

S.L.M.: “Ja.”

**Kjenta: “Heeft u al eens een klacht ingediend bij Unia?”**

S.L.M.: “Nee, dit is de eerste keer dat ik dit hier meemaak. Vorige zoektochten op de huurmarkt werden door mijn ex-vrouw geregeld die geen bijzondere naam heeft.”

**Kjenta: “Heeft u ook al positieve ervaringen gehad met huren?”**

S.L.M.: “Ja.”

**Kjenta: “Indien u ondervindt dat er discriminatie is op de Vlaamse huurmarkt; op welke manier zou dat volgens u opgelost kunnen worden?”**

S.L.M.: “Dit is een dieper sociaal maatschappelijk probleem dat veel verder reikt dan alleen de huurwoningmarkt. Discriminatie is haast mens-eigen en de enige manier om dat tegen te gaan is in eerste instantie educatie en daarnaast opsporing en vervolging.”

**Kjenta: “Begrijpt u in sommige gevallen het standpunt van de verhuurder om niet te verhuren aan mensen met een buitenlandse herkomst?”**

S.L.M.: “Ja hoor, ik begrijp best waarom de verhuurder hier een probleem mee heeft of in ieder geval denkt een probleem mee te hebben.”

**Kjenta: “In welke situaties?”**

S.L.M.: “In een krappe huurmarkt met veel vraag en weinig aanbod ben je in de gelegenheid veel eisen te stellen en een verhuurder wil natuurlijk een huurder waarbij de meeste kans is dat hij/zij elke maand op tijd betaalt, de woning netjes onderhoud, niet voor problemen zorgt met de burens etc. Het is dan erg makkelijk om mensen met een buitenlandse herkomst buiten te sluiten vooral bij huurwoningen met een lage tot gemiddelde huurprijs. Dat ik de situatie begrijp wil natuurlijk niet zeggen dat ik het daar mee eens ben. Wellicht is het minder een issue als de verhuurder zich (onder bepaalde voorwaarden uiteraard) makkelijker kan ontdoen van huurders die zich herhaaldelijk niet aan de (in alle redelijkheid opgestelde) afspraken houdt. Ongeacht de etniciteit.”

## **Bijlage 11: transcriptie interview Immo IVA**

*Telefonisch interview op 19/2/2021 met vastgoedmakelaar in Oost-Vlaanderen.*

**Immo IVA:** “IVA, goeiemorgen, met \*.”

**Auke:** “Ja, hallo, u spreekt met Auke. Ik en mijn collega hebben een kleine test gedaan in januari met een van jullie huurwoning. We hebben onder de naam van Aboe Bakr en Maarten Roggebuurs gestuurd en daarin gevraagd of een woning vrij was en of we die konden bezoeken.”

**Immo IVA:** “Ja.”

**Auke:** “Nu wat ons opviel was dat er op beide namen een ander antwoord kwam.”

**Immo IVA:** “Ja.”

**Auke:** “En wij wilden daar eventjes een reactie op horen waarom u denkt dat dat zou kunnen gebeuren bij jullie.”

**Immo IVA:** “Zegt u maar hoor. En over welk pand ging dat juist?”

**Auke:** “Het ging over het pand in de Lozerstraat 17 in Kruisem.”

**Immo IVA:** “Ja.”

**Auke:** “Wij hebben op 17 januari gestuurd onder de naam van Aboe en op 18 januari hebben wij gestuurd in naam van Maarten. En op de mail van Aboe kwam de reactie dat een bezoek pas in februari zou kunnen. En voor Maarten kwam er meteen een bezoekevoorstel voor de zaterdag. Dus dat vonden wij een beetje vreemd.”

**Immo IVA:** “Ja, nee, het probleem is dat wij effectief niet binnengeraakten in dat huis, want ik weet niet of u het zoekertje gezien heeft, maar we hebben enkel een foto van de buitenkant mogen publiceren. En we hebben daar tot nu nog maar een keer een bezoeke dag mogen houden en wij wisten dat een weekje op voorhand. Dus dat kan misschien de reden zijn daarvoor. Die huurders hebben eigenlijk totaal niet meegewerkt om dat pand te komen bezoeken of zelfs foto’s van binnen te laten nemen.”

**Auke:** “Waarom heeft u Aboe ook niet teruggestuurd om een bezoek te plannen?”

**Immo IVA:** “Zit daar veel verschil op op die datum?”

**Auke:** “Toch zeker twee dagen.”

**Immo IVA:** “Goh ja, we hebben daar wel verschrikkelijk veel berichten voor gehad. Dat zal misschien de reden zijn. Ja, we hebben zelf ook niet veel kunnen reageren de tijd dat wij moesten wachten om daar binnen te mogen.”

**Auke: “Ahja, geen probleem. Krijgt u soms de vraag van sommige eigenaars om niet te verhuren aan bepaalde nationaliteiten of mensen van buitenlandse afkomst?”**

**Immo IVA: “Mag ik u ook iets vragen? Wie bent u juist?”**

**Auke: “Ik ben student aan de VUB en wij doen testen en onze masterproef rond discriminatie op de huurwoningmarkt.”**

**Immo IVA: “Ah ok, vandaar. Die vraag kan worden gesteld, maar daar gaan wij niet op in. Dat is voor ons ook per wet verboden en wij doen daar niet aan mee. Maar die vraag kan soms gesteld worden, ja.”**

*(Er werd nog gevraagd om een vragenlijst in te vullen in kader van dit onderzoek, maar ze hebben nooit meer gereageerd.)*

## **Bijlage 12: transcriptie interview Immo Thuis**

*Telefonisch interview op 19/2/2021 met vastgoedmakelaar in West-Vlaanderen.*

**Immo Thuis:** “Immo Thuis, goeiemorgen.”

**Auke:** “Ja hallo, u spreekt met Auke. Zou ik misschien X of Y aan de lijn kunnen krijgen?”

**Immo Thuis:** “X is momenteel bezig en Y is hier niet meer. En kan ik u helpen?”

**Auke:** “Goh ja, iets moeilijker, maar wie weet. Ik en mijn collega hebben een test bij jullie gedaan en wij kwamen iets eigenaardig tegen. Wij hebben namelijk onder de naam van Aboe Bakr en Maarten Roggebuurs een mail gestuurd voor een huurwoning bij jullie. Voor Aboe kregen wij het antwoord dat het al verhuurd was of zal zijn, en enkele dagen later kreeg Maarten het antwoord dat ze graag zouden willen bellen voor een afspraak. En wij vroegen ons af waarom daar een verschil was.”

**Immo Thuis:** “Normaal gezien als het verhuurd is, of als het verhuurd zal zijn, mailen we eigenlijk naar iedereen hetzelfde dat er iets verhuurd zal zijn. Het probleem is, het zal waarschijnlijk over de Oostmeers gaan, dat we daar redelijk wat aanvragen over krijgen... We zijn al een week bezig met een bepaalde kandidaat om de contracten te tekenen, daarom sturen wij dat de woning reeds verhuurd zal zijn. Soms gebeurt het eens dat er iets tussenkomt en dan kunnen we terug afspraken maken. En dan sturen we naar iedereen: ‘gelieve telefonisch contact op te nemen’.”

**Auke:** “Ahja, zeker?”

**Immo Thuis:** “Altijd. Waarom doen we dat? Omdat we al een eerste selectie maken aan de telefoon. We vragen of er een vast inkomen is, voor hoeveel personen het is, want we hebben soms mensen die zich melden met zes personen voor een woning met twee kamers. Dan gaat dat niet. En zeker met die corona proberen we geen onnodige bezoeken in te plannen en te vermijden.”

**Auke:** “En naar de kandidaten dat u al gestuurd heeft dat het al verhuurd is of zal zijn, mailt u niet terug voor een afspraak als blijkt dat het toch niet verhuurd zal zijn?”

**Immo Thuis:** “Neem nu dat er iets tussengekomen is, sturen we dat het niet doorgaat. Dan sturen wij meestal als we nieuwe mails krijgen om telefonisch contact op te nemen. Maar we gaan niet nog eens de mails die we al gehad hebben van een week geleden opzoeken, want wij krijgen hier dagelijks tussen 100 en 150 e-mails. Dus voor ons is dat onbegonnen werk om dat ook nog een keer te gaan bekijken.”

**Auke:** “Ahja, er waren nu toevallig drie dagen tussen. Maar is dat niet jammer voor de personen die u ervoor wel gecontacteerd hebben voor die woning?”

**Immo Thuis:** “Ik begrijp het, maar je moet weten dat als wij iets online zetten en niet eens op de grote immosites, dat wij gemiddeld rond de 30 en 40 mails op een dag krijgen om een bezoek in te plannen. Dus een week later zitten we rond de 100-150 mails voor een pand. Als wij iedereen nog een keer moeten contacteren, is dat voor ons niet te doen. Dan blijven wij eigenlijk bezig.”

**Auke:** “Aboe Bakr is een buitenlandse naam en Maarten Roggebuurs is een Vlaams-klinkende naam, krijgen jullie soms de vraag vanuit de eigenaars om te discrimineren naar mensen van een buitenlandse afkomst?”

**Immo Thuis:** “Eigenlijk niet echt meer. Voor ons maakt dat geen verschil. Je mag gerust komen kijken in mijn e-mails naar wie ik allemaal terugmail en dat is bijna overal hetzelfde. Natuurlijk hebben we soms personen - dat maakt niet uit dat kan ook met een Vlaamse naam of niet- die bijvoorbeeld voor tien panden een mail sturen op een avond en dan stuur ik wel maar een mail terug naar die persoon. Zodat ik niet tien keer dezelfde mail moet sturen voor telefonisch contact. Maar echt de vraag om te discrimineren hebben wij nog niet gekregen.”

**Auke:** “Denkt u dat sommige makelaars wel die vraag krijgen en daar dan ook op ingaan?”

**Immo Thuis:** “Ik moet nu eerlijk zijn dat dat vroeger misschien meer was. We zijn nu tien jaar bezig, maar echt de vraag... Het belangrijkste is dat er een vast inkomen moet zijn. Er zijn wel eigenaars die zeggen dat er een vast contract moet zijn, geen interim. Dat wel, maar echt om te zeggen op basis van huidskleur, niet.”

**Auke:** “Is er dan wantrouwen over de solvabiliteit van mensen met een buitenlandse afkomst?”

**Immo Thuis:** “Niet per se bij mensen van buitenlandse afkomst. Ik ga eerlijk zijn: soms ben je zelfs beter met zo iemand dan mensen met een Vlaamse afkomst. Als je ziet wat er tegenwoordig op huurwoningen afkomt, dan is het zeker niet gemakkelijk.”

**Auke:** “Hoe komt dat denkt u?”

**Immo Thuis:** “Ja, mensen die het niet kunnen betalen en toch een woning van 600 à 700 euro komen bekijken, terwijl ze een inkomen hebben van 800 of 900 euro. Dat is jezelf in de problemen werken.”

**Auke:** “Ja, zeker, zeker. Stuurt u soms ook vragenlijsten uit voor het verzamelen van informatie?”

**Immo Thuis:** “Wat bedoel je?”

**Auke:** “Sommige makelaars sturen een vragenlijst om alvast informatie te krijgen – in deze coronatijden zeggen ze dan.”

**Immo Thuis:** “Nee, wat wij wel doen is, en dat is dan meestal op vraag van die persoon, maar wij vragen meestal om te bellen. En bij het bezoek hebben wij zelf fiches om in te vullen. Dat is dan een

standaardfiche waarin wij gegevens vragen. Wordt het bezoek door de verhuurder gedaan, dan krijgen wij meestal een dag later een mail van de kandidaten met de vraag om de fiche door te mailen en dan sturen we dat via mail. Maar we gaan dat niet voordien doen. Dat gebeurt heel uitzonderlijk. We hebben soms mensen die al zeggen dat ze de loonfiches op voorhand moeten doorsturen. Dan sturen wij onmiddellijk de fiche terug.”

**Auke: “Wat vraagt u dan zoal in zo’n vragenlijst?”**

**Immo Thuis:** “Naam, telefoonnummer, met hoeveel personen, en de vorige huisbaas, hoeveel de vorige huur was. Zijn er huisdieren, ja of nee? Beetje de standaardvragen. Er staat niets geheim op.”

**Auke: “Is het een bewuste keuze om dat niet op voorhand te vragen? Voor dat telefoontje dan.”**

**Immo Thuis:** “Ja, want dan worden we nog meer overspoeld door mailtjes. Dat is verloren werk voor ons. Voor ons is het gemakkelijk als we via de telefoon al kunnen vragen of er vast werk is en voor hoeveel personen het is.”

**Auke: “U zou direct het kaf van het koren kunnen scheiden met zo’n vragenlijst?”**

**Immo Thuis:** “Ja, maar met de telefoon gaat het soms gemakkelijker. Als je eerst vraagt naar het bewijs van inkomen en vul die fiche in, is dat niet leuk voor die mensen. Ze hebben daar nog geen bezoek gehad en je moet vanaf de eerste keer zeggen dat het inkomen te weinig is. Maar langs de telefoon kan je dat altijd meer uitleggen en dan begrijpen ze dat meestal wel.”

**Auke: “Een beetje vertrouwen krijgen in de stem van de mensen denkt u dan?”**

**Immo Thuis:** “Ja, en sommige mensen zeggen van: “Dat gaat echt gaan.” Maar als jij dan zegt van: “Allé mevrouw, je hebt wel 1000 euro inkomen en je moet nog water, gas, elektriciteit, eten, televisie, gsm...”. Meestal beseffen ze dan wel dat dat zou lukken voor twee of drie maanden, maar dat ze daarna in de problemen zitten. Zowel voor de huurder als voor de eigenaar, dat is voor niemand goed.”

**Auke: “Wij hebben ook een vragenlijst voor makelaars en wij vroegen ons af of jullie daar eventueel aan willen deelnemen?”**

**Immo Thuis:** “Je mag die mailen, maar ik ga wel al op voorhand zeggen dat het hier volgende week immens druk is door de plaatsbeschrijving en we zijn ook met een collega tekort. Dus ik ga niet zeggen dat je volgende week al teruggemailed wordt.”

**Auke: “Geen probleem. Nog een laatste paar vragen. Wij maken ook een reportage hierover en we vroegen ons af of jullie hier ons over te woord willen staan.”**

**Immo Thuis:** “Liever niet eigenlijk.”

**Auke: “Liever niet, en is dat omwille van de camera of waarom?”**

**Immo Thuis:** “Ja, ja.

**Auke:** “Dus als het voor een krantenartikel zou zijn, dan misschien wel?”

**Immo Thuis:** “Nee, ook niet. En ik ga u zeggen dat we daar eigenlijk niet veel tijd voor hebben. Het is zelfs zo erg dat wanneer ze bellen voor gratis publiciteit, dat we dat er niet meer tussen krijgen.”

**Auke:** “We zijn alleszins blij met de vragenlijst die u wil invullen. De zaken gaan alleszins goed dan. (Lacht)”

**Immo Thuis:** “Ja, het is soms wat frustrerend. We zetten zelfs nu een pand voor het weekend niet meer online op donderdag of vrijdag, omdat we anders heel het weekend, zaterdag, zondag gestalkt worden door mensen om een bezoek te doen. Dan is het al redelijk erg, hé?”

**Auke:** “Ahja, nee, dat is wel echt...”

**Immo Thuis:** “En het is bij ieder kantoor zo hoor. We zetten het eigenlijk maar maandag of dinsdag online, omdat we dan pas effectief kunnen opnemen. Maar als ze je al beginnen op te bellen op zondag, is dat niet meer aangenaam he.”

**Auke:** “Nee nee nee.”

**Immo Thuis:** “Vanaf dat het over een pand gaat met twee slaapkamers... ineens 80 kandidaten. Dat zijn er 79 dat je moet afbellen he.”

**Auke:** “Dat lijkt me helemaal niet makkelijk. Doet u uw job nog graag?”

**Immo Thuis:** “Ja, maar soms is het een beetje frustrerend.”

**Auke:** “Soms een beetje frustrerend, ja. Begrijpelijk, begrijpelijk.”

**Immo Thuis:** “En dat is eigenlijk de laatste drie maanden verslechterd. Ook de mensen zijn niet meer zo aangenaam als vroeger.”

**Auke:** “Is dat door de coronamaatregelen denkt u?”

**Immo Thuis:** “Ja, ja.”

**Auke:** “Ook omdat u een ander beleid moet stellen?”

**Immo Thuis:** “Ja, ook al, ja. En niet iedereen begrijpt dat he.”

**Auke:** “Nee, zeker niet. Hartelijk bedankt en ook voor de vragenlijst.”

**Immo Thuis:** “Mochten er nog vragen zijn, mag je altijd terugbellen.”

*(Er werd nooit meer geantwoord op de vragenlijst.)*

## **Bijlage 13: transcriptie interview WEVA**

*Telefonisch interview op 19/2/2021 met vastgoedmakelaar in Oost-Vlaanderen.*

**WEVA:** “Met \*, goeiemiddag.”

**Auke:** “Ja, hallo, u spreekt met Auke. Ik heb een paar vragen voor u, want ik en mijn collega hebben in januari een test bij u gedaan. Wij hebben onder de namen van Aboe Bakr en Maarten Roggebuurs naar u gemaïld...”

**WEVA:** “Ja.”

**Auke:** “... om te vragen of een bepaalde huurwoning nog vrij was en of een bezoek mogelijk was.”

**WEVA:** “Ja.”

**Auke:** “En ons viel op dat u naar Aboe een vragenlijst stuurde en aan Maarten meteen een bezoekvoorstel gaf. En wij wilden aan u vragen waarom?”

**WEVA:** “Goh, ik ga eerlijk zeggen... Ik weet niet of dat op hetzelfde tijdstip was? Of zat er wat tijd tussen?”

**Auke:** “Er zat een dag tijd tussen.”

**WEVA:** “Ja, dat is te zien of ik al afspraken had staan die week voor dat pand. Dan probeer ik de mensen er altijd direct bij te zetten. Heb ik nog geen afspraken staan voor dat pand, of als dat mensen zijn die geen telefoonnummer achterlaten, stuur ik inderdaad ook die vragenlijst.”

**Auke:** “Maar zowel Aboe als Maarten gaven dezelfde informatie, of ja, het gebrek aan informatie.”

**WEVA:** “Wablief? Wat?”

**Auke:** “Dus er was zowel bij Aboe als Maarten geen telefoonnummer in de e-mail gegeven.”

**WEVA:** “Ahja. Ja... Dat moet zijn dat ik waarschijnlijk al een bezoekmoment had ingepland toen ik Maarten stuurde. Ik weet niet wie er eerst was, Aboe of Maarten?”

**Auke:** “Op 17 januari hebben we in naam van Aboe gemaïld en de 18<sup>de</sup> op naam van Maarten.”

**WEVA:** “En heb ik meteen een voorstel gedaan voor een bepaald tijdstip?”

**Auke:** “Awel, u heeft op de 19<sup>de</sup> meteen een bezoekvoorstel gedaan voor Maarten en de 25<sup>ste</sup> heeft u een vragenlijst gestuurd naar Aboe.”

**WEVA:** “Ja. Dus dat is dan... Ja, ik weet dat allemaal niet vanbuiten hé.”



**Auke: “Nee, nee, nee, daarmee.”**

**WEVA:** “Ik zit in de auto. Maar ik moet zeggen: de ene keer krijgen ze een vragenlijst, de andere keer krijgen ze een bezoekmoment. Dat is allemaal te zien hoe mijn agenda ervoor zit. Ik werk volledig alleen. Dus ik zal een keer een week minder dagen inplannen en dan stuur ik een keer een vragenlijst en als ze daarop antwoorden, krijgen zij ook een bezoekmoment.”

**Auke: “Ahja, ok.”**

**WEVA:** “Maar ik ga u eerlijk zeggen: dat heeft zeker niets met discriminatie te maken, want het zijn evengoed Belgen die die vragenlijst krijgen. Als ik een bezoekmoment krijg dat volledig vol zit, dan krijgen zij ook die vragenlijst om al een keer te kijken of die mensen ook in aanmerking komen.”

**Auke: “Ja zeker. Krijgt u soms de vraag van de eigenaars om te discrimineren?”**

**WEVA:** “Nee, nee.”

**Auke: “Nog nooit voorgevallen?”**

**WEVA:** “Nee, want ik ga zelfs eerlijk zeggen: ik heb nu onlangs een zestal verhuringen gedaan waarvan een aan iemand die van Irak komt. Ik heb verhuurd aan iemand die van Syrië komt. En ik heb verhuurd aan een alleenstaande vrouw die uit een scheiding komt. Maar bij mij draait het er hem alleen over of het correcte mensen zijn, rustige mensen. Veel mensen antwoorden al niet terug op die vragenlijst, maar als zij de moeite doen om terug te antwoorden en zij komen in aanmerking, dan natuurlijk... Sommige woningen, als zij daar met vier kinderen zitten en die woning heeft maar twee slaapkamers, dan komen zij niet echt in aanmerking. Maar als zij in aanmerking komen, gaan zij ook een bezoek krijgen van mij.”

**Auke: “We willen alleszins geen insinuaties maken. De vraag was eigenlijk of u de vraag krijgt van verhuurders.”**

**WEVA:** “Van de eigenaars?”

**Auke: “Van de eigenaars, ja klopt.”**

**WEVA:** “Hmmm niet rap. Niet rap.”

**Auke: “Maar het is u al voorgevallen.”**

**WEVA:** “Ja, maar effectief de vraag stellen... Ze gaan misschien zeggen: “We hebben liever Belgische mensen dan buitenlandse mensen.” Maar dat wil niet zeggen dat ik dan een buitenlands koppel voorstel en ik zeg: “Ikzelf als makelaar sta daarachter.” Dan gaan veel klanten mij wel volgen.”

**Auke: “Ja, dus op die vraag ingaan is voor u...”**

**WEVA:** “Nee, dat doe ik niet. En ik ga u eerlijk zeggen: voor sommige woningen, en dat is nu ook afhankelijk van welke type woning je hebt, maar voor sommige eigendommen dat ik verhuur, heb ik al veel meer miserie gehad met Belgen dan met buitenlanders.”

**Auke:** “Ahja, jazeker.”

**WEVA:** “Dat is effectief zo.”

**Auke:** “**We hebben wel een vragenlijst voor makelaars opgesteld. En wij vroegen ons af of u daar ook aan wil deelnemen?**”

**WEVA:** “Jazeker, maar moet dat nu, of?”

**Auke:** “**Nee, nee, wij gaan dat doormailen. Geen zorgen.**”

**WEVA:** “Ja, stuur maar door. Want ik weet dat discriminatie er is, maar ik weet van mezelf heel goed dat ik heel veel verhuur aan niet-Belgen ook. Maar ze moeten in aanmerking komen. Ik weet ook dat buitenlandse al rap meer kinderen hebben, maar dat moet nog altijd in de woning haalbaar zijn.”

**Auke:** “**Ja, zeker. Wij merken soms op in vragenlijsten dat vragen naar informatie niet conform de wetgeving zijn. Bijvoorbeeld de leeftijd van kinderen, dat is eigenlijk geen vereiste volgens de wet.**”

**WEVA:** “Maar ja, ja, de leeftijd van kinderen. Dat is ook te zien. Als je drie volwassen kinderen hebt en je moet die alle drie samen op de kamer leggen, dat gaat toch niet? Terwijl als dat drie kleinere kinderen zijn op een kamer, dan zou dat al meer gaan, ja.”

**Auke:** “**Nu die keuze legt u dan eerder bij uzelf dan bij de huurders die zeggen: ‘die woning is wel geschikt voor ons met die drie volwassen kinderen.’**”

**WEVA:** “Nee, inderdaad. Dan leg ik de keuze bij mezelf. Ik weet ook wel die mensen zijn minder comfort gewend en dergelijke. En ze zijn ook meer gewoon vooral om samen te wonen of om samen te slapen, maar leg je drie kinderen in een kamer hele dagen, dan creëer je ook gewoon condensatievocht op een gegeven moment. Als je met zoveel woont in zo’n kleine eigendom, dan komen daar ook problemen van.”

**Auke:** “**Ja, ja. Dus u wil eigenlijk ook gewoon...**”

**WEVA:** “Het scheelt nu niet of dat drie Belgische kinderen zijn of drie buitenlandse kinderen.”

**Auke:** “Nee, nee, nee.”

**WEVA:** “Gewoon drie kinderen samen op een kamer is gelijk aan condensatievocht.”

**Auke: “U wil eigenlijk gewoon de huurders en de verhuurders behoeden voor schade aan de woning.”**

WEVA: “Ja tuurlijk, dat wil elke makelaar, hé.”

**Auke: “Ja sowieso. Ok.”**

WEVA: “Maar ik heb onlangs een woning te huur staan en ik krijg daar ook veel reactie op van mensen met twee kinderen en dan vraag ik ook: “Zijn het kleine kinderen of zijn het grote kinderen?” Omdat de living daar bijvoorbeeld zeer klein is, en ik heb zelf ook twee kleine kinderen en dan is er ook een park dat je daar moet zetten en een verzorgingstafel en het speelgoed, dat gaat niet. En dat is ook een beetje om onnodige bezoeken te vermijden, want wij doen daar dan bezoeken. Ik wil dan wel weten of die living te klein is voor die mensen.”

**Auke: “Denkt u dat sommige makelaars wel ingaan op de vraag om niet te verhuren aan mensen met een buitenlandse afkomst?”**

WEVA: “Ja, waarschijnlijk wel. Waarschijnlijk wel. Ik heb klanten die mij bellen van ‘Kijk, ik ben een alleenstaande. Kom ik in aanmerking? Want er zijn makelaars die alleen verhuren aan een tweeverdienend koppel.’ Maar ik verhuur meer aan alleenstaande vrouwen dan dat ik aan tweeverdieners verhuur eerlijk gezegd.”

**Auke: “Ahja, en u heeft het nu over het verschil tussen alleenverdieners en tweeverdieners. Denkt u dat het probleem zich ook met etnische minderheden stelt?”**

WEVA: “Ja, dat zal waarschijnlijk wel het geval zijn hier en daar.”

**Auke: “En denkt u dat dat dan vooral scheelt aan de standpunten van de makelaars of aan de standpunten van de eigenaars van de woning?”**

WEVA: “Ja, dat vind ik een moeilijke vraag. Ik weet het niet. Ik kan daar niet meteen iets op zeggen.”

**Auke: “Ja, u kan er even over nadenken hoor. Geen probleem. We zullen u dan sowieso de vragenlijst sturen en nog een vraag is of daar mogelijks voor openstaat voor een diepte-interview in real life.”**

WEVA: “Uhm ja. Bwa ja.”

**Auke: “En eventueel, wij studeren journalistiek, of dat ook op camera kan.”**

WEVA: “Nee, ik ging net zeggen: ‘Zolang je mij niet filmt, is het goed’.”

**Auke: “Zelfs niet... Waarom niet als ik vragen mag?”**

WEVA: “Nee... ik pak niet op camera of foto.”

**Auke: “Moh, ik ben er vast van overtuigd dat...”**

**WEVA: “Nee, daarbij voel ik mij niet op mijn gemak.”**

**Auke: “Maar u klinkt wel echt open als ik u zo aan de telefoon hoor, en vriendschappelijk... Wij willen de makelaar ook aan het woord laten over wat die merkt op de huurwoningmarkt. Dus we willen het verhaal niet langs een kant vertellen natuurlijk.”**

**WEVA: “Ja, maar ik ben niet... Ik kan u gerust een makelaar doorgeven die graag en gerust op een video plakt.”**

**Auke: “Awel ja, als u een collega weet of een andere makelaar, mag u altijd de naam doorgeven ook.”**

**WEVA: “Uhm ja, Century 21 van Oudenaarde, die baas plakt wel graag op een camera volgens mij.”**

**Auke: “U staat niet graag op camera, maar voor een krantenartikel wel.”**

**WEVA: “Ja, dat is goed.”**

**Auke: “Ah super. Dan gaan wij u sowieso mailen met onze vragenlijst en dan spreken we verder via mail af voor niet een real life interview met camera, maar alleszins een real life voor het krantenartikel dan.”**

**WEVA: “Ja, dat is zeer goed.”**

**Auke: “Ok bedankt. Daag.”**

**WEVA: “Daag.”**

*(Nooit meer geantwoord op de vraag om de vragenlijst in te vullen.)*

## **Bijlage 14: transcriptie interview Immo Woningzorg**

*Telefonisch interview op 19/2/2021 met vastgoedmakelaar in Antwerpen.*

**Immo Woningzorg:** “Goeiemiddag, bij Immo Woningzorg.”

**Auke:** “Ja, hallo, u spreekt met Auke. Wij hadden enkele vragen over het antwoord dat u stuurt naar uw kandidaat-huurders waarin staat dat de kandidaat-huurders Nederlands moeten leren of een tolk beschikbaar moeten stellen. En wij vragen ons af waarom u dat vraagt.”

**Immo Woningzorg:** “Mijnheer, kan u nog eens herhalen? Normaal zijn we gesloten tussen 12 en 14 uur, maar dat is niets. Normaal doe ik de boekhouding. Over wat gaat het, want ik heb het niet goed verstaan?”

**Auke:** “U stuurt naar uw kandidaat-huurders een mailtje waarin staat dat ze onder andere Nederlands moeten leren en of dat er een tolk aanwezig moet zijn.”

**Immo Woningzorg:** “U bent de kandidaat en u bent niet de verhuurder?”

**Auke:** “Ja klopt.”

**Immo Woningzorg:** “Ja, u hebt gevraagd voor een huurappartement of gelijk wat, ja? En ze hebben gevraagd dat u Nederlands spreekt? Ja luister, in Mechelen moet ik u eerlijk zeggen dat alle eigenaars Nederlands vragen, omdat ze met jou willen spreken. Ik bedoel als zij iets verkeerd zien in het appartement, waterlast of zoiets dat je dan al iets in het Nederlands kan zeggen. Kan die niet in het Nederlands, ook de partner niet? Als de partner Nederlands kan is dat ook goed.”

**Auke:** “Ja, maar toch als ik ga kijken naar de wetgeving, mag er op taal niet gediscrimineerd worden. En dan vraag ik mij af... Is dat volgens u eerlijk?”

**Immo Woningzorg:** “Ja, natuurlijk. Luister, dat is jouw eigendom. Ik ga u eerlijk zeggen. Ik had Thaise meisjes. En ik had ervoor gezorgd dat zij iets kregen, want die ene kon een klein beetje Nederlands. Die begreep toch Nederlands hè. En die kon dan uitleggen als er iets mis was in dat appartement. En die kwamen hier, maar in feite was dat bedrog, in feite mag ik het niet noemen. Zij kwamen niet huren. Er kwamen twee andere vrouwen huren die geen Engels konden. Je kon niet verstaan wat ze zeiden. En dat was een oude eigenares en die was zo kwaad op ons dat dat Thaise vrouwen waren die maar niets maar dan ook niets van Nederlands konden en gebroken Engels spraken dat je niet kon verstaan. En later was dat appartement afgebroken... echt afgebroken. Ik moet zeggen juist die met geluk, dat is een Vlaamse stad, daar heeft zelfs de burgemeester, toen was het Bart Somers, die is nog altijd burgemeester, die heeft gezegd dat het wel echt een reden is om niet te verhuren als ze geen Nederlands kunnen.”

**Auke: “Oh, Is dat zo? Want nochtans...”**

**Immo Woningzorg:** “Ja, in Brussel of Antwerpen minder, maar dat is logisch want dat zijn internationale steden. Maar hier in Mechelen weet ik dat ze allemaal verplicht zijn om Nederlands te leren. Dus dat was vroeger ook niet. Nu moeten ze hier in Mechelen direct een cursus volgen of ze krijgen geen identiteitskaart.”

**Auke: “Inderdaad, het is zo dat voor overheden de communicatie enkel in het Nederlands is, maar discriminatie, verdere discriminatie dan de overheid op taal staat in het gelijke kansen decreet dat het niet mag. Dus dat er niet gediscrimineerd mag worden op taal.”**

**Immo Woningzorg:** “Maar luister, die huurcontracten zijn ongeveer 13 of 14 bladzijden, die zijn allemaal in het Nederlands. Luister, als ze een erkende vertaler hebben, dan mag het. Dat staat er ook bij. Een erkende vertaler die mee komt.”

**Auke: “Maar het internet telt niet als een vertaler?”**

**Immo Woningzorg:** “Luister, uit ondervinding weet ik dat het tijdverspilling is. Ze komen dan vaak ook van Brussel of gelijk waar, dan komen ze ook voor niets naar hier, soms ook met kindjes erbij. En ik weet dat het lastig is en dan krijgen ze het toch niet. Dus dan is het stom om ze te laten komen.”

**Kjenta: “Dag mevrouw. Ik ben de collega van Auke en ik zal u ook even een vraag stellen als dat oké is. Ik ga het even uitleggen. Wij zijn onderzoekers van de VUB, dat is de universiteit van Brussel.”**

**Immo Woningzorg:** “Ah, ja.”

**Kjenta: “Ja goeiedag, wij doen een masterproef over discriminatie op de woninghuurmarkt in Vlaanderen. En het viel ons op dat jullie inderdaad vragen om de Nederlandse taal machtig te zijn en ik begrijp het als er dingen ondertekend moeten worden, dat het belangrijk is dat beide partijen begrijpen wat erin staat. Maar is het niet gewoon belangrijk dat de huurder kan betalen en dat de huurder het huis verzorgt? Is dat niet het belangrijkste of dat hij nu Nederlands spreekt of niet?”**

**Immo Woningzorg:** “Ik ga u zeggen, die eigenaar is toen gekomen... dat was een oude eigenaar, en ik dacht dat die meisjes wel een klein beetje Engels konden, maar die kunnen geen Engels of niets, en die verhuurder was razend kwaad. En die Thaise hebben min of meer ook gefoefeld, want er zijn er die komen kijken en die daar helemaal niet gingen wonen. Ze hebben die dus gewoon gestuurd, omdat die dan een klein beetje Nederlands kon verstaan.”

**Kjenta: “Dus de vraag om Nederlands te spreken komt dan vooral van de eigenaars?”**

**Immo Woningzorg:** “Dus wij zien de mensen en ik moet altijd drie solvabele kandidaten hebben. Dan nodigen we de verhuurder uit om met de drie kandidaten te babbelen.”

**Kjenta:** “Krijgen jullie soms de vraag van eigenaars om niet te verhuren aan mensen met een buitenlandse afkomst?”

**Immo Woningzorg:** “Ja, dat krijgen we, maar dat weten we ook dat dat discriminatie is en daar houden we ons niet aan. Maar dat kregen we soms, dat moet ik eerlijk zeggen. Want dan moet ik ze verdedigen als ze bijvoorbeeld Marokkaanse meisjes zijn dan zeg ik dat ze heel proper zijn, properder dan veel Belgen. Wat ik wel niet zo verdedig, is een 18-jarige jongen. Als die iets huren van twee slaapkamers, dat weet je zo dat dat piraterij is enzo. Maar mannen alleen wordt ook zoezegd gediscrimineerd, maar treurig zeg ook soms dat ze liever een vrouw hebben want die kuisen kom maar mijn vrouwen die alleen zijn, zijn soms de dikste slonzen. Mannen zijn dan veel properder. Dus dan moet ik hen altijd verdedigen. Ook mensen van andere afkomst, dan hebben ze liever die Assyriërs, dat zijn christelijke Turken, dan Marokkanen.”

**Kjenta:** “En waarom? Omdat die hetzelfde geloof hebben?”

**Immo Woningzorg:** “Nee neen neen neen. Omdat, dat moet ik ook zeggen uit ondervinding, Marokkanen heel beleefd zijn en heel hulpvaardig, beter dan de Belgen. Als ik met de fiets val, wie raapt mij op? Marokkanen. Maar die worden wel agressief als ze iets niet krijgen. Daar komt echt dat agressieve naar boven. En die Assyriërs, als je er mee afspreekt, die komen. Hoeveel afspraken denk je dat ik heb van Marokkanen die gewoon niet opdagen? En dan heb ik gebeld om te zeggen dat we een afspraak hebben, maar dan krijg ik te horen dat ze het toch niet krijgen. En dan zeg ik dat ze dan geen afspraak moeten maken.”

**Kjenta:** “Nee, dat is inderdaad niet fijn samenwerken kan ik me voorstellen.”

**Immo Woningzorg:** “Dat denk ik ook soms. Maar in ieder geval weet ik uit ondervinding dat het bij Assyriërs niets te maken heeft met het geloof. De Assyriërs komen wel hun termijnen beter na dan de Marokkanen.”

**Kjenta:** “Is dat niet een beetje veralgemenend of een stereotiep? Want bij de Vlaamse inwoners...”

**Immo Woningzorg:** “Nee hoor, Dat ondervind ik hier. Want ik heb hier genoeg soorten. Ik heb hier Oostblokkers, Tsjetsjenen, ik heb hier van alles.”

**Kjenta:** “Nee, maar niet alle Marokkanen leven afspraken niet na.”

**Immo Woningzorg:** “Nee, tuurlijk niet. Je mag ze niet over een kam scheren. Daarom verdedig ik ze. Ze zijn properder dan Belgen. Veel properder.”

**Kjenta: “Denk je dat een slechte ervaring met een huurder in de toekomst er eventueel voor kan zorgen dat er niet meer verhuurd wordt aan eenzelfde groep?”**

**Immo Woningzorg:** “Luister, er zijn eigenaars... Iedere kandidatuur die wij schriftelijk binnenkrijgen, geven wij door aan de eigenaar. Altijd hè. Maar voor een eigenaar, weet je hoeveel kandidaten ik daarvoor heb? Wel 40. Dan heb ik gezegd dat die meneer maar zelf moet verhuren. Wel over de 40 kandidaten en heeft niet gekozen. Dat vergeet ik nooit. Dat was in de Colomastraat. Maar sommige kiezen heel snel. En die wij heel lang kennen dat we zelf mogen kiezen. Dat zeggen er ook sommigen.”

**Kjenta: “Wat u zegt is allemaal heel interessant. Maar ik vroeg mij af of wij u een vragenlijst mogen doorsturen. Een vragenlijst voor makelaars opgesteld die gaat over discriminatie op de Vlaamse huurwoningmarkt. Bent u geïnteresseerd om die in te vullen voor ons onderzoek?”**

**Immo Woningzorg:** “Ja, je mag die gerust opsturen.”

*(Nooit meer geantwoord op de mail om de vragenlijst in te vullen.)*



## **Bijlage 15: transcriptie interview G.D.**

*Fysiek interview op 20/2/2021 met verhuurder in Oost-Vlaanderen, waarvan we enkel de initialen mogen gebruiken.*

**Auke: “Hoelang verhuurt u eigenlijk al?”**

**G.D.:** “Sinds mijn vader overleden is, twintig jaar geleden, heb ik een achttal panden die ik verhuur.”

**Auke: “In die periode zijn er waarschijnlijk al een aantal huurder gepasseerd, wat was u ervaring?”**

**G.D.:** “Wel, meestal goed, maar er zitten toch een aantal rotte appels in de mand. Dat leidt ertoe dat je als verhuurder selectiever wordt. Ik ben vrij sociaal ingesteld, maar voor mij is dat verhuren mijn inkomen, want ik heb bijna geen pensioen. Ik heb al een aantal keer mensen gehad die van een uitkering leven, en als ze uit elkaar gaan, wordt er geen huur meer betaald. Je moet natuurlijk als verhuurder ook aan jezelf denken hé. Ik heb dat intussen wel al twee à drie keer gehad, maar ik heb daar nu een oplossing voor gevonden. Bijvoorbeeld een alleenstaande moeder die leefde van een uitkering, nu zeg ik dat het OCMW rechtstreeks de huur aan mij betaalt. Dat maakt het voor mij wel gemakkelijk, dan is er geen probleem. Dan ben ik gerust.”

**Auke: “Je zegt: selectiever...”**

**G.D.:** “Ja, ik ga vragen welk inkomen de kandidaat heeft. Men is niet verplicht om dat te zeggen, maar ik ben dan ook niet verplicht om hen te aanvaarden. Alé, men is niet verplicht om een bewijs te geven. Ik zeg altijd dat je drie keer meer moeten verdienen dan de huur ongeveer. Als iemand al niet zijn inkomen wil zeggen, is dat voor mij geen aanbeveling. De wet zegt dat ik geen bewijs mag vragen, maar ik moet eigenlijk geloven wat ze zeggen. Maar ik heb al een aantal dingen meegemaakt, dus ik geloof dat niet zomaar. Ik vraag ook bijvoorbeeld het telefoonnummer van een vorige verhuurder, zodat ik die kan opbellen.”

**Auke: “Vraagt u nog dingen?”**

**G.D.:** “Nee, nee. Ik kijk wel met wie ik te maken krijg. Als ik mensen heb die heel lomp door het leven lopen, zonder motivatie, daar heb ik geen vertrouwen in.”

**Auke: “De huurders moeten tonen aan u dat ze gemotiveerd zijn om te huren?”**

**G.D.:** “Ja, dat is mijn manier van doen.”

**Auke: “U heeft al aan alle soorten mensen verhuurd. Ook aan mensen met een buitenlandse afkomst?”**

**G.D.:** “Ja. Een Belgische man met een Ghanese vrouw. Ook een Spaanse dame, een ongehuwde moeder. Ik heb ook al verhuurd aan Joegoslaven, Turken, en Surinaamse vrouw en Afghaanse man. Het merendeel van mijn huurders zijn eigenlijk allochtoon.” (*Wijkt af*)

**Auke: “Stoot u soms op communicatieproblemen?”**

**G.D.:** “Ja, er spreken wel sommige geen Nederlands. Dat is een beetje moeilijk. Puur ook qua cultuur. Soms begrijpen ze niet goed dat ik moet afspreken met huidige huurders om bijvoorbeeld een afspraak te plannen om het huis te bezichtigen. Sommigen denken dat ze onmiddellijk in dat huis kunnen. (*Wijkt weer af*). Ook met die mensen die leven van een uitkering. Als mensen niet betalen, is dat als verhuurder ook een hele lijdensweg. Ten vroegste aan zes maanden of acht maanden kan je uitspraak krijgen als je een klacht hebt ingediend. Die advocaat kost geld, maar die maanden die je verloor aan huur, kosten je ook veel. Soms komen die huurders ook niet opdagen in de rechtbank. Ik heb al meegemaakt dat dat mij 5000 euro heeft gekost. Dat maakt dat verhuurders ook selectief worden. Dat is maar normaal hé. Ik ben zeker twee keer naar de rechtbank gestapt. Beide wel Belgische mensen die leefden van een uitkering.” (*Wijkt af*)

**Auke: “U bent nu al twee keer met een Belgisch gezin naar de rechtbank moeten trekken, bent u dan voorzichtiger bij Belgische huurders?”**

**G.D.:** “Nee, nee totaal niet. Maar wel bij mensen met een uitkering. Alhoewel, ik nu een goede regeling getroffen heb met het OCMW, waardoor ik mijn huur onmiddellijk krijg. Het hangt er ook wel vanaf van hoe de mensen zijn. Als ze vriendelijk zijn, ben ik ook vriendelijk natuurlijk.”

**Auke: “Heeft u het gevoel dat er discriminatie is op de huurwoningmarkt in Vlaanderen op basis van afkomst?”**

**G.D.:** “Op vlak van overkomen en inkomen, ben ik ook kritisch op Belgen hé. Maar in het algemeen denk ik van wel. Wat ik vind dat geen bal zal helpen, zijn praktijktesten. Want eens dat gekend is, zal iedereen die mensen aanvaarden, laten komen en zeggen dat ze die mensen gaan verwittigen, maar dat dan toch niet gebeurt.”

**Auke: “Dus de discriminatie schuift op van de eerste fase naar een latere fase?”**

**G.D.:** “Ja, ja. Ik heb ook meegemaakt dat een immokantoor zei dat ze een selectie maken op basis van afkomst. Ze zeiden: ‘we weten dat mensen niet graag een bruinen hebben’. Dat immokantoor bestaat de dag van vandaag nog. Natuurlijk, als je dat zou vragen, gaan ze dat ontkennen natuurlijk.”

**Auke: “Wat zou dan wel een oplossing zijn om de discriminatie te bestrijden?”**

**G.D.:** “Ja, pff. Wat wil je? Dat er een quotum gemaakt moet worden van: je hebt acht huizen, dus twee ervan moet je verhuren aan minderheden. Ik vind dat niet gepast. Dat gaat in tegen de vrijheid van een

verhuurder. Ik vind dat de praktijktesten een stap zijn in die richting. Er is bijvoorbeeld een buurt waar ik een huis verhuur, die buurt is nu al helemaal bewoond door migranten. Er wonen amper Belgen. Waarom zouden we daar dan nog eens migranten laten wonen? Waarom mag ik niet zeggen: ‘ik wil dat die buurt diverser is, dus ik wil dat daar Belgen wonen.’”

**Auke: “U heeft dus iets van ‘het is mijn pand, dus ik beslis wie daar woont’?”**

**G.D.:** “Ja, ja.”

**Auke: “Heeft u een idee wat dan wel een oplossing zou kunnen zijn?”**

**G.D.:** “Nee, nee. Wat een oplossing kan zijn is dat het OCMW bemiddelt. Want meestal mensen van het buitenland niet goed kunnen communiceren, ook niet voldoende geld hebben, dus ja, dat is goed dat het OCMW bemiddelt.”

**Auke: “U gaat er nu wel vanuit dat iemand met een buitenlandse afkomst bijna altijd gekoppeld is aan het OCMW?”**

**G.D.:** “Nee, nee, dikwijls. Dat is mijn gevoel hé, dat is niet dat ik dat statistisch kan bevestigen, maar dikwijls.”

**Auke: “Ja, wij hebben net met iemand gesproken, een heel solvabel gezin. En toch werden die keer op keer afgewezen op basis van naam...”**

**G.D.:** “Ja, ja, jah. Dat zijn dan mensen die... ja... Dat is dus zo dat die mensen een huis zouden mogen bezoeken, maar die dan toch niet gekozen worden. Die praktijktesten maken dus geen verschil hé voor die mensen. Als een verhuurder hoort dat die effectief die mensen moet uitnodigen, dan gaat die dat doen, maar dan zal die die mensen nog altijd niet kiezen hoor.”

**Auke: “Dat is dan discriminatie, maar eigenlijk zouden we ook kunnen spreken over racisme.”**

**G.D.:** “Ja, *ge moogt gij da zo noemen.*”

**Auke: “Of denk je dat dat geen racisme is?”**

**G.D.:** “Kijk, ik ben iemand die veel weet over de Islam en er staan dingen in de Koran die in Mein Kampf van Hitler niet zouden misstaan hoor. Op dat vlak moeten we dus wel streng zijn. Een overtuigde nazie zal geen kans maken. Iemand die zegt ‘Ja ISIS, dat is toch nog zo zot niet. Ongelovigen moeten vermoord worden’, zulke mensen moet ik ook niet hebben. Jullie waarschijnlijk ook niet. Het probleem is dat de Koran die dingen legitimeert. Agnostische moslims of niet-gelovigen, die alleen in naam moslim zijn, maar niet gelovig zijn, daar heb ik geen probleem mee.”

**Auke: “Als we dan gaan kijken naar verschillende kenmerken, zoals ras, geloof, politieke overtuiging, culturele gebruiken, bij buitenlandse huurders, welke weegt het zwaarste door?”**

**G.D.:** “Wel, gevaar voor de mens. Die verzen in de Koran moeten eerst afgezworen worden door mensen die zich willen integreren in onze samenleving. In de Koran staat dat vrouwen maar de helft waard is dan de man bij erfenis. Als ze daarmee akkoord zijn, is geen sprake van integratie.”

**Auke:** “**U zou eigenlijk ook willen dat een kandidaat-huurder ook verplicht zijn geloofsovertuiging meegeeft in een kandidatenfiche?**”

**G.D.:** “Wel, jij zou het toch ook moeilijk hebben om met iemand te praten die ISIS-sympathieën heeft? Ik wil dat die principes schriftelijk worden ontkend. Dan is dat voor mij goed. Maar als ze ontkennen dat dat in de Koran staat, dat is geen aanbeveling.”

**Auke:** “**Ja, zulke dingen worden wel niet meegegeeld in het eerste mailtje toch?**”

**G.D.:** “Nee, tijdens het gesprek merk ik dat wel.”

**Auke:** “**Voer u politieke en geloofsgesprekken met die mensen?**”

**G.D.:** “Ik merk dat wel. Zeker als ik moet kiezen tussen mensen, ga ik een tweede gesprek organiseren. Ik weet wel dat dat moeilijk is om dat vlakaf te vragen, maar ik voel dat wel een beetje.”

**Auke:** “**Indien de verhuurder keuze heeft tussen vijf kandidaten, allemaal even solvabel. Ze hebben alle vijf vast werk, denk je dat etnische kenmerken de doorslag kunnen geven?**”

**G.D.:** “Ik denk dat wel. Maar ik persoonlijk ga uit van persoonlijk contact. En zolang ze kunnen betalen is dat voor mij goed.”

**Auke:** “**Hoe komt dat?**”

**G.D.:** “Als verhuurder denk je aan de solvabiliteit van mensen. We weten dat autochtonen hier al vele generaties wonen en de weg vinden om een toekomst te hebben. Voor allochtonen, zeker eerste tot derde generatie is dat veel moeilijker. Men vermoedt dat allochtoon het moeilijker zal hebben dan een autochtoon.”

**Auke:** “**Maar toch zijn er toch ook al veel mensen van buitenlandse herkomst die hier wel al generaties wonen, die hier geboren zijn. Maar die geven hun buitenlandse naam wel door.**”

**G.D.:** “Ja, maar daar heb ik geen probleem mee. Ik heb ook eens een Turks echtpaar gehad, die thuis wel Nederlands spraken. Ik heb ook gewoon verhuurd hé aan de mensen. Die waren heel proper, heel vriendelijk.”

**Auke:** “**U bezoekt uw kandidaten bij hen thuis?**”

**G.D.:** “Nee, dat is uitzonderlijk geweest, maar ik weet de reden niet meer.”

**Auke: “Denkt u dat een eerdere negatieve ervaring met een buitenlandse huurder in de toekomst kan leiden dat de verhuurder niet meer wil verhuren aan buitenlanders?”**

G.D.: “Ik heb nog geen negatieve ervaring gehad.”

**Auke: “Maar hypothetisch dan?”**

G.D.: “Ahja, ik heb wel een negatieve ervaring gehad met een Chinese dame. Sindsdien verhuur ik niet meer aan Chinezen. Die haalde echt het bloed vanonder mijn nagels. Die Chinezen komen uit een hele moeilijke ervaring, en die proberen hier zoveel mogelijk te profiteren als ze kunnen. Ale, dat is tenminste mijn ervaring. Ik heb die moeten procederen en zo.”

**Auke: “Kan u de situatie iets meer schetsen?”**

G.D.: “Ik verhuur een appartement. Ik heb mijn eigendommen bijna allemaal verkocht op lijfrente aan mijn nicht en neef. Dat appartement verhuren we, ik krijg daar alle inkomsten van, maar moest ik kunnen zou ik dat verkopen. Want er zijn kosten die door de verhuurder en huurder betaald moeten worden. Dat zorgt voor conflicten. Ik moet nu 500 euro betalen, omdat het dak geïsoleerd moet worden. Terwijl mijn appartement eigenlijk wel goed geïsoleerd is. Maar ja, dat is zo aan een appartementsblok. Dat zijn gemeenschappelijke kosten. Ik had ook eens een huurder die geen tv keek, en dus die kost niet wilde betalen aan mij. Maar ik moest daar wel voor betalen. Die Chinese dame wilde de verwarming niet betalen op de dagen dat ze niet in België was. Maar toen was dat een gemeenschappelijk systeem, of je nu de verwarming opzette of niet, je moest ervoor betalen. Zij wilde dat niet. Dan gaf ik haar de tijd om een andere woning te zoeken. Maar dat zorgde ervoor dat ze gewoon helemaal geen huur meer betaalde. Ik ben toen ook naar de rechtbank gestapt.”

**Auke: “Denkt u dat eigenaars soms te vrij zijn in het kiezen van een kandidaat?”**

G.D.: “Nee, helemaal niet. Dat is hetzelfde als beslissen wie je meepakt in je auto. Dat is jouw eigen keuze om te kiezen we er mee rijdt. Dat is het probleem met die praktijktesten. Een stap in de richting van een quotum dat zegt: je moet zoveel buitenlanders laten inwonen.”

**Auke: “We hebben dan nog een opdracht voor u. We hebben hier een aantal foto’s voor u van kandidaat-huurders en we zouden graag hebben dat u zegt wie u liever heeft en wie minder graag. Puur op basis van uiterlijk, want qua loon verdienen ze evenveel.” (Zwarte vrouw, Pakistaan met baard, man van Turkse afkomst, vrouw met hoofddoek, witte vrouw en witte man)**

G.D.: “Voor mij is het al duidelijk. Iedereen, behalve deze vrouw met haar hoofddoek. Dat is een strenggelovige moslima. Als ze echt geloven in de Koran, is dat niet te doen.”

G.D.: “Auke: “Dus zij valt al uit de selectie...”

G.D.: “Ja, met de rest heb ik geen probleem.”

**Auke: “En waarom gaat u ervan uit dat ze in de Koran gelooft? Puur door de hoofddoek?”**

**G.D.:** “Ja. Dat is niet verplicht hé om te dragen. Het is aan te raden, maar niet verplicht. Maar in de moslimlanden hebben ze dat verplicht gemaakt omdat dat het meer fundamentalistisch maakt. Met de rest heb ik geen probleem.”

**Auke: “Maar u moet een iemand kiezen, want u heeft maar een huis.”**

**G.D.:** “Nee, dat doe ik niet, want ik heb geen gesprek gehad met die mensen. Ik kan dat gewoon niet op basis van het uitzicht. Ik ga niet selecteren op basis van uiterlijk, maar wel op basis van geloofsovertuiging.”

**Auke: “Is dat enkel bij de moslimgemeenschap?”**

**G.D.:** “Ja, wat er in die Koran staat, is niet normaal. Ik heb de Koran helemaal uitgelezen, dat heeft me drie maanden gekost. Ik zou dat trouwens aan iedereen aanraden. Ook de Soenna, hoe moslims moeten leven volgens het leven van Mohammed. Terwijl als je kijkt wat die allemaal heeft uitgestoken. Moorden, pedofilie, trouwen met een meisje van negen jaar.”

**Auke: “Ja, maar dat staat niet op die vrouw haar gezicht te lezen dat ze leeft volgens die regels van Mohammed toch. Maar u denkt dat wel omdat ze een hoofddoek draagt?”**

**G.D.:** “De kans is heel groot. De kans is groot. Maar ik zou eigenlijk specifieke vragen moeten stellen, maar dat doe ik niet. Als ik die hoofddoek zie, is het al een no-go. Maar ja, dat kan hé dat dat toch heel goed meevalt in een gesprek. Als die zegt ‘ik draag een hoofddoek omdat mijn familie dat eist’, kan ik daar wel begrip voor hebben. Ik probeer wel de situatie van mensen te begrijpen. Tegen een bepaald geloof zijn, is geen racisme. Voor mij zijn noord-Afrikanen en Turken ook gewoon blanken.”

## Bijlage 16: foto's potentiële huurders

*Foto's werden getoond aan verhuurder G.D.*



## **Bijlage 17: transcriptie interview Metin**

*Telefonisch interview op 19/2/2021 met verhuurder in Mechelen (Antwerpen).*

**Metin:** “Hallo met Metin.”

**Kjenta:** “Hallo Metin, u spreekt met Kjenta Vangampelaere. Ik had gezegd dat ik u ging opbellen omtrent ons onderzoek rond discriminatie op de huurwoningmarkt. “

**Metin:** “Ja, dat klopt.

**Kjenta:** “Als het goed is, zal mijn collega Auke u de vragen te stellen.”

**Auke:** “Oké. Dag Metin. Ja, ik ging u dus enkele vragen stellen omdat u aan mijn collega heeft gezegd dat u enkel aan buitenlandse, mensen met een buitenlandse afkomst verhuurt.”

**Metin:** “Ja, ik heb tot heden enkel aan buitenlanders verhuurd, ja. Maar voor mij maakt dat niet veel uit wie dat mijn huurders zijn.”

**Auke:** “Wat is uw ervaring met die huurders?”

**Metin:** “Ik verhuur al zes jaar aan Syriërs die in 2015 naar België zijn gekomen en tot heden heb ik altijd een goede ervaring gehad. Het zijn correcte huurders. Ik heb hun de kans gegeven om te huren destijds wat waarschijnlijk sowieso niet gemakkelijk was. Maar tot heden zijn die geïntegreerd en heb ik daar geen problemen mee.”

**Auke:** “U verhuurt dus vanuit uzelf en niet vanuit een soort van immokantoor?”

**Metin:** “Vanuit mezelf.”

**Auke:** “Hoeveel woningen verhuurt u zo?”

**Metin:** “Twee.”

**Auke:** “Ahja, en dat is in de regio Mechelen dan?”

**Metin:** “Ja, dat klopt.”

**Auke:** “Nu, wat zijn volgens u kenmerken waar een huurder aan moet voldoen?”

**Metin:** “Je moet een goed gevoel hebben met de huurder. Ik denk wel dat je direct ziet of een huurder geïnteresseerd is of niet. Als die een beschrijving weigeren, dan is er niet meteen zo een goede klik. Als dat een correcte huurder is, dan zou die daar niet moeilijk over doen. Je merkt dat wel aan de huurder of die moeilijk is of correct. Zo’n ervaring heb ik.”

**Auke:** “Zijn er volgens u voordelen of nadelen aan het verhuren met iemand met een buitenlandse afkomst?”



**Metin:** “Nee, want ik ben zelf van buitenlandse afkomst.”

**Auke:** “**Is dat volgens u dan meteen een klik? Met zo’n huurder?”**

**Metin:** “Niet bepaald. Iedereen heeft zijn eigen cultuur. Het is niet omdat dat een buitenlander is, dat er al een goed gevoel is. Of dat er een klik is. Nee, dat hangt af van persoon tot persoon. In mijn gemeenschap zijn er ook mensen waarmee geen klik is. Het hangt gewoon af van de manier waarop zij komen, hoe zij zich voorstellen, hoe zij zich gedragen. Dat is voor mij van belang. Maar dat maakt voor mij niet uit of dat een allochtoon is, wat een groot woord is eigenlijk, als dat iemand met een vreemde roots is, of iemand met Belgische roots. Ik kijk dus gewoon van persoon tot persoon. Tot op heden heb ik een klik gehad met huurders die van vreemde origine waren. Ik heb verhuurd aan een alleenstaande Marokkaanse die kinderen heeft. Dat heeft ze toch gezegd, maar wat bleek eigenlijk dat ze getrouwd was. Dat vertrouwen is dan eigenlijk gebroken. Een huurder die iets achterhoudt, dan is er sowieso geen klik. Het is geven en nemen.”

**Auke:** “**Ja, dat is niet meer dan begrijpelijk.**”

**Metin:** “Ik heb die huurder eigenlijk de kans gegeven. Een alleenstaande vrouw met twee kinderen. Ze zegt twee kinderen, maar uiteindelijk had ze drie kinderen. En dan had ze een vriend, of een man. Ik kreeg nu nog altijd brieven op hun naam komen en dat is ondertussen 3 of 4 jaar geleden. In die brieven zou staan dat ze achterstanden hebben. Maar met mijn huur had ik nooit een probleem.”

**Auke:** “**Bent u daardoor iets voorzichtiger met mensen met een Marokkaanse achtergrond?”**

**Metin:** “Nee, want dat kan bij iedereen gebeuren. Het is niet omdat je een slechte ervaring ... Ik heb uiteindelijk mijn huur altijd op tijd gekregen. Die huurperiode had ik geen slechte ervaring met die huurder. Dat was gewoon hoe zij leeft, hoe de financiële situatie was. De huur was altijd op tijd betaald. Het is niet omdat iemand op zo'n wijze leeft, dat je opeens iedereen moet betrekken. Mijn zus verhuurt ook, en die had aan een Belgische gehuurd. En die heeft er miserie mee gehad. Het is niet alleen van oorsprong of afkomst wat belangrijk is. Je hebt overal rotte appels.”

**Auke:** “**Heeft u het gevoel dat er probleem is op de Vlaamse huurwoningmarkt omtrent discriminatie?”**

**Metin:** “Als ik dat hoor of lees, dan stel ik vast dat er discriminatie is. Maar ik heb nog niets ondervonden eigenlijk, want ik heb nog nooit gehuurd. Dus ik kan dat eigenlijk niet weten.”

**Auke:** “**Misschien heeft u verhalen gehoord vanuit uw huurders van andere verhuurders die...**”

**Metin:** “Ja, ik zeg het. Mijn zus die heeft verschillende huurders over de vloer gehad. Die heeft dan soms problemen gehad. Maar het is niet omdat die een slechte ervaring heeft gehad, want nadien heeft ze verhuurd aan personen met dezelfde roots. Er was ook een huurder waarmee zij problemen heeft

gehad, en dat was ook iemand met een vreemde origine. Maar nogmaals, dat is dan niet oké als je een slechte ervaring hebt gehad met een huurder, dat je iedereen over dezelfde kam gaat scheren. Maar met die discriminatie, als ik dat lees, dan denk ik wel dat er discriminatie is of racisme maar dat heb je overal. Racisme is langs twee de kanten.”

**Auke: “Dus als een kandidaat-huurder met een buitenlandse afkomst geweigerd wordt, en daardoor dan gediscrimineerd wordt...”**

**Metin:** “Ik weet niet of die persoon dan gediscrimineerd wordt op basis daarvan. Het kan ook zijn door verschillende aspecten. Maar racisme of discriminatie wordt snel naar buiten gebracht als je wordt geweigerd. Ik ken ook mensen rondom mij, vrienden eigenlijk, die gemakkelijk zeggen dat het racisme is. Maar dat is niet altijd het geval. Dat hangt ervan af hoe je je integreert in de maatschappij. Ik ben niet geboren in België, maar heb een degelijke functie. Ik kan niet zeggen dat er discriminatie is op de werkvloer eigenlijk. Dus ik vind persoonlijk dat het woord racisme langs beide kanten gemakkelijk kenbaar wordt gemaakt of dat mensen gewoon gemakkelijk zeggen dat ze gediscrimineerd zijn omwille van... Ik denk dat de media daar eigenlijk een groot belang in heeft of aan gehad heeft, want zij pushen de maatschappij in die richting. Zij geven constant publicaties waardoor die haat verder wordt gecreëerd. Want sommige mensen zeggen dat alle Belgen racisten zijn. Maar de grote boosdoeners zijn de media. Zo heb ik de indruk. En dat is nu hetzelfde met de arbeidsmarkt of de huurwoningmarkt. De media zeggen dat er discriminatie is op de huurwoningmarkt en als je tijdens je zoektocht wordt gezegd dat je niet de geschikte kandidaat bent, ga je zeggen dat het racisme is en dat de media gelijk heeft. Dus de grote schuldige van al deze verdeeldheid is de media.”

**Kjenta: “Ja, Metin. Ik ga je eventjes weer onderbreken. Dus u zegt dat media de grote schuldige zijn, maar wij zijn natuurlijk studenten journalistiek. En wij hebben effectief testen uitgevoerd met een e-mailtje onder twee verschillende namen, een Vlaams-klinkende naam en een buitenlandse naam. En wij ondervinden toch op een mailtje waar amper informatie is, waarin er in beide gevallen niet gesproken wordt over een financiële situatie of een familiale situatie, dat toch diegene met een buitenlandse naam heel veel in het nadeel wordt getrokken. Kunnen we dan niet spreken van discriminatie?”**

**Metin:** “Ik kan daar inkomen. Dat is waar. Dat klopt, want ik heb dat ook meegemaakt in de arbeidsmarkt. Ik kan daar wel inkomen dat sommigen mensen sneller geneigd zijn om nee te zeggen als ze een vreemde naam zien. Als je uiteindelijk een andere naam of een Westerse naam gebruikt, dat je sneller gecontacteerd wordt. Daar ben ik me van bewust en dat klopt ook.”

**Kjenta: “Is dat dan geen racisme? Want dan kan je niet spreken dat die persoon niet voldoet aan andere vereisten. Als er geen andere informatie is.”**

**Metin:** “Nee, dat klopt. Nee, dat is waar. Maar persoonlijk ga ik niet aan die persoon bevestigen wat mijn financiële situatie is. Dus als ik als verhuurder een advertentie publiceer om te zeggen wat er te huur staat, ga ik niet meteen die personen vragen naar het inkomen. Ik ga eerst die persoon eerst laten langskomen. En dan voel je wel of er een klik is. En dan pas ga je verder. Maar ik ga niet via mail vragen hoeveel iemand verdient.”

**Kjenta:** “Ja, u bent een verhuurder die dat niet doet, maar we zijn heel veel andere verhuurders tegenkomen die dat wel doen. Die echt in de eerste e-mail vragen naar het loon. Vindt u dat terecht?”

**Metin:** “Ja, maar ik kan liegen via mail. Als die vraagt hoeveel ik verdien, kan ik evengoed zeggen dat ik €4.000 verdien. Heeft die verhuurder het recht om een loonfiche te vragen, nee hè. Ik kan zeggen zoveel ik wil maar ik ben niet verplicht om die loonfiche door te sturen. En het is niet omdat je €4.000 per maand verdient dat je... ok, financieel gezien kan je dat wel aan, maar het is niet omdat een persoon zoveel verdient, dat het een correcte huurder is. Het kan zijn dat die persoon een degelijk inkomen heeft, maar dat zijn levensverhouding veel zwaarder weegt ten opzichte van iemand die €1.200 verdient en die dan meer op zijn geld let.”

**Auke:** “Is het volgens u in sommige gevallen terecht dat sommige huurders geweigerd worden omwille van hun etnische kenmerken?”

**Metin:** “Terecht, nee. Ik vind dat iedereen gelijk is, maar er moet een klik zijn. Ik discrimineer op huisdieren. Ik heb een duplex appartement op de eerste verdieping die recentelijk helemaal gerenoveerd is. Als er iemand komt met een hond bijvoorbeeld, dan heb ik eerder de neiging om naar iemand te gaan die geen huisdieren heeft. Er zijn mensen die kijken naar sommige kenmerken. Is dat verkeerd? Ja, dat is verkeerd. Ben ik verkeerd om meteen mensen met een hond voor een duplex te weigeren? Heb ik het recht om tegen die kandidaten te zeggen dat ze niet welkom zijn? Klopt, ik heb dat recht niet, maar als verhuurder moet er wel een klik zijn en weet ik welke doelgroep iets moeilijker is. Want je kan wel een huisdier hebben, een kat of zo, maar een hond op een triplex, dat maakt krassen en dat kan schade berokkenen. Dus heb je het recht om mensen van hun kenmerken of uiterlijk te weigeren, nee. Maar sommigen kijken naar het uiterlijk en hebben al een vooroordeel. Hebben ze daar gelijk in? Nee. Maar kan je er zelf iets aan doen, nee.”

**Auke:** “Welk kenmerk van een buitenlandse huurder is volgens u dan doorslaggevend om die te weigeren?”

**Metin:** “Om die te weigeren? Je ziet dat ook hè. Als er iemand komt die onverzorgd is, onverzorgd is een groot woord, want het is niet omdat iemand onverzorgd is dat het geen correcte huurder kan zijn. Maar je ziet dat wel, je merkt dat wel aan de mensen die langskomen waarvan ik zeg dat er geen klik is.”

**Auke: “Kan het dan eerder ras zijn of taal of geloof of een cultureel gebruik waardoor een huurder met een buitenlandse afkomst eerder geweigerd wordt?”**

**Metin:** “Taal is wel belangrijk, maar als er een tussenpersoon is die kan vertalen, is het goed. Bijvoorbeeld mijn huurder op de gelijkvloers is een Syriër die in 2015 naar België is gekomen, die kon ook geen Nederlands. Mijn schoonbroer spreekt Arabisch en die heeft met hem gecommuniceerd in het begin, zodat ik met mijn huurders kon communiceren. Dus ik liet altijd die communicatie doen door mijn schoonbroer die dezelfde taal sprak. Maar ik heb die een kans gegeven, maar ik had even goed kunnen zeggen dat die persoon geen Nederlands sprak of ik versta die niet. Ik ga die weigeren. Dus ik kon in het begin dat weigeren omwille van de taal. Ik denk wel dat taal een reden is voor de verhuurder om te zeggen dat communicatie onmogelijk is.”

**Auke: “U heeft dat niet gedaan, maar denkt u dat de gewone Vlaamse verhuurder daar eerder door afgeschrikt wordt?”**

**Metin:** “Ik ga eerlijk zijn: als iemand anders was gekomen die alleen pools kan en ik versta die niet, dan had ik ook wel de neiging gehad om te zeggen dat er geen communicatie mogelijk was met die persoon. Het is moeilijk eigenlijk. Het kan zijn dat ik dan zeg dat ik die kandidaat niet selecteer. Dat kan. Ik geef dat eerlijk toe. Iemand waar ik niet mee kan communiceren, dan is de kans groot dat ik die kandidaat niet ga selecteren.”

**Auke: “En is dan volgens u een voormalige negatieve ervaring met zo’n huurder van een buitenlandse afkomst doorslaggevend?”**

**Metin:** “Dat kan doorslaggevend zijn, maar als jij in het begin al iedereen over één kam scheert, dan kan je over alles beginnen. Nu als ik zie dat er in de politiek vanuit de media fraude is komaan zijn dan alle politiciers fraudeurs? Nee. Als er een dief is met een vreemde roots, zijn dan alle dieven allochtonen? Nee. Als je verhuurt met vooroordelen, dan ben ik van mening dat je je woning niet moet verhuren. Het feit dat je vooroordelen hebt of schrik hebt om te verhuren, dan kan je beter je onroerend goed verkopen.”

**Auke: “En denkt u dat het nog te vaak gebeurt?”**

**Metin:** “Je moet altijd de mensen de kans geven. En uiteindelijk als je als huurder niet vertrouwd bent met iemand, dan moet je ook geen contract laten tekenen van drie jaar, dan teken je een contract voor een jaar dat jaarlijks verlengbaar is. En dan kan je zien hoe dat gaat en dan verlengen. Als ik safe wil spelen, dan laat ik de huurder een jaar blijven en dan kan je zien hoe het klikt. En als het klikt, kan je inderdaad altijd verlengen. Dus als je als verhuurder al schrik hebt om je vastgoed te verhuren aan een bepaalde doelgroep, dan stel ik voor je niet verhuurt. Dat is mijn mening hè.”

**Auke: “Denk je dat er nog te veel ruimte is in Vlaanderen voor eigenaars om te discrimineren? Dat de wet misschien te laks is?”**

**Metin:** “Zeg dat niet tegen een verhuurder. Voor mij als verhuurder is de wet te laks, want uiteindelijk wordt er altijd gesproken over de huurder als slachtoffer. Maar huurder is geen slachtoffer. Als de huurder je onroerend goed kapot maakt en die doet voor twintigduizend euro schade is de huurder verantwoordelijk maar ik kan dat niet betalen. Dan ben je als verhuurder ook slachtoffer. Ik vind dat er ook rekening moet worden gehouden met de verhuurder. Dat is altijd gemakkelijk om te zeggen dat de huurder het slachtoffer is en dat die gediscrimineerd wordt omwille van bepaalde redenen...”

**Kjenta: “Daarom dat we ook spreken met de verhuurders. Daarom dat we jou aan de lijn hebben om te weten te komen wat eventuele beweegredenen zijn, eventueel negatieve ervaringen. Want ik kan me inderdaad voorstellen als je huis helemaal kapot wordt gemaakt, dat je daar ook een negatieve ervaring aan overhoudt en dat de kans kleiner is om opnieuw te verhuren aan dezelfde doelgroep.”**

**Metin:** “Maar die kans heb je altijd als verhuurder. Je weet dat er een risico is. Je moet geluk hebben. En daarmee dat de kans groter is dat ik aan de moslimgemeenschap verhuur. Als mijn appartement nu binnenkort vrijkomt, en de kans is dus vrij groot dat ik die aan moslims ga verhuren, omdat ik weet dat ze vanuit het geloof niet mogen kopen en huren ze. Een van hun standpunten is dat ze geen intresten mogen betalen. Zij zijn van mening dat als zij een huis kopen, dat er intresten betaald moeten worden aan de bank. Maar volgens hun religie mag dat niet. Want in het uit testament staat dat ook dat als je iets geleend krijgt, dat je geen interest mag vragen, want je geeft iets uit barmhartigheid.”

**Kjenta: “Oké, interessant om te weten. Ik stel mij nog een vraag. U zegt dat de moslimgemeenschap vooral huurt en niet koopt. Maar stel dat die geweigerd worden door een Vlaamse verhuurder puur op basis van naam of omdat hij niet wil verhuren aan een moslim zeg maar, dreigt er dan een woningnood te komen voor die groep?”**

**Metin:** “Ja, dat kan. Dat is mogelijk eigenlijk. Dan moet je best aan de Vlaamse verhuurders vragen waarom ze niet verhuren aan vreemdelingen. Het kan zijn dat ze een slechte ervaring hebben maar dat weet ik niet.”

**Kjenta: “Hartelijk bedankt voor je telefoontje. We hebben veel bijgeleerd. Mogen wij eventueel quotes gebruiken voor een artikel?”**

**Metin:** “Ik ga alleen akkoord als jullie mijn achternaam niet vermelden. Dat is de regel.”

## **Bijlage 18: transcriptie Makelaar X**

*Undercover interview op 3/4/2021 met vastgoedmakelaar waarvan de naam weggelaten is. Transcriptie bestaat enkel uit het relevante deel uit het gesprek.*

**Auke:** “Het is echt wel een ruime woning. Nu er is één ding waar we echt wel op staan en dat is uit een slechte ervaring: wij willen geen allochtone huurders. Dat wel.”

**Makelaar X:** “Ahja.”

**Auke:** “In die zin, we hebben een heel slechte ervaring daarmee gehad.”

**Makelaar X:** “Ja, dat snap ik.”

**Auke:** “Dus dat is wel echt een ding bij ons.”

**Makelaar X:** “Je weet dat je dat niet mag weigeren op basis van ‘ge zijt allochtoon’.”

**Auke:** “Ja, dat weten we.”

**Makelaar X:** “Er is een antidiscriminatiewetgeving enzo. Dus wij proberen dat... Natuurlijk, wij screenen op een andere manier dan een particuliere huurder. Wij kunnen al screenen op voorhand en zeker nu met de corona. Wij hebben het nu zo geregeld dat ze voor dat ze het komen bezoeken, al een aantal informatievragen beantwoorden onder het mom van: ‘Weet je, als er een corona-uitbraak is, dan kunnen we u makkelijk bereiken. Dus geef ons al een beetje informatie.’ En dan zijn er al heel veel mensen die afhaken omdat ze informatie moeten geven. Normaal gezien mogen we dat ook niet. Een particulier mag dat niet doen, wij mogen dat nu niet doen. Maar nu met de corona wordt dat allemaal een beetje aanvaard.”

**Auke:** “Een beetje een uitzondering.”

**Makelaar X:** “Omdat wij nu ook bezoeken doen een op een. Vroeger, zeker in Leuven, bij panden die heel erg...”

**Auke:** “Bevraagd zijn.”

**Makelaar X:** “Ja, deden wij bezoeken met vier à vijf kandidaten tegelijkertijd en was dat op afspraak maar hadden wij niet zoveel informatie over die mensen omdat dat ook niet mocht. Nu doen wij afspraken een op een. Dus dat pakt al meer tijd in beslag. Dus wij proberen dat ook zo efficiënt mogelijk te doen in de zin van... Het gebeurt nog steeds dat vaak dat wij naar een afspraak gaan en dat er niemand komt opdagen.”

**Auke:** “Allez nu.”

**Makelaar X:** “Dus dan denken wij van: ja, als wij dat al op voorhand zeggen van dat we dat en dat nodig hebben van documenten: uw identiteitskaart, uw loonfiche. Normaal mogen wij dat niet doen he. Maar wij vragen dat nu al op en dan weten wij van: als mensen al moeilijk doen om documenten door te sturen. Dan is de kans al groot dat ze niet komen opdagen. En inderdaad de ratio is vergroot sinds we dat doen. Pas op, na de coronacrisis gaan we daar wel mee oppassen wanneer we controle gaan krijgen en ons op de vingers gaan tikken van ‘dat mag niet, privacy, blablabla’ hé.”

**Auke:** “Klopt.”

**Makelaar X:** “Maar momenteel doen we dat zo. En achteraf ook, als er dan een klant zich kandidaat stelt, dan stellen wij u die persoon voor met zijn naam en onze indruk van die persoon. We hebben dan zijn solvabiliteitscheck gedaan. Dus wij adviseren u als er meerdere kandidaten zijn van ‘we zouden voor die of voor die gaan, maar u bent vrij’. Dan is dat ook gemakkelijker... Ja, die mensen weten ook niet wie dat er mee...”

**Auke:** “In de route zit.”

**Makelaar X:** “Voila, en dan is het voor ons wel gemakkelijk om de telefoon te pakken en te zeggen van:”

**Makelaar X:** “‘U bent niet gekozen’, en je moet daar ook niet verder over... Je moet daar ook geen verdere uitleg over geven. Bij een particulier is dat moeilijker om iemand te weigeren. Dan krijg je gemakkelijker een klacht van ‘hij heeft mij niet gepakt want ik heb een andere huidskleur, discriminatie’. Bij kantoren kunnen wij dat subtieler zeggen van ‘u voldoet niet want wij hanteren de 1/3<sup>de</sup> regel van loon’. Maar ja, je kan nog altijd wel hebben dat de drie kandidaten allochtonen zijn.”

**Auke:** “Ja, ja, nee. Klopt.”

**Makelaar X:** “Dat ze alle drie voldoen aan de 1/3<sup>de</sup> regel. Wij stellen u die voor en u zegt: ‘Nee, ik neem ze niet want drie allochtonen’. Dan kunnen wij ze nog alle drie weigeren, maar als die mens dan klacht indient en er komt dan controle, dan hebben wij alle twee een probleem.”

**Auke:** “Ja, ja, nee. Klopt.”

**Makelaar X:** “Dus het is een probleem.”

**Auke:** “Maar u begrijpt mijn probleem.”

**Makelaar X:** “Ja, ja, natuurlijk.”

**Auke:** “Zo’n slechte ervaring doe je niet zomaar teniet.”

**Makelaar X:** “Nu ik moet ook zeggen, ook uit ervaring, er zijn op elke regel uitzonderingen. En er zijn allochtonen, ook afhankelijk vanwaar dat ze komen, die zeer netjes zijn.”

**Auke: “Nee, maar dat snap ik.”**

**Makelaar X:** “Marokkaanse families bijvoorbeeld zijn zeer respectueus, zeer... Hoe zeggen ze dat...”

**Auke: “Respectvol.”**

**Makelaar X:** “Zwarte mensen, of Noord-Afrikanen zijn, of hoe moet ik ze noemen, met een zwarte huidskleur, kunnen al meer problemen geven. Maar ook niet altijd.”

**Auke: “Maar ik dacht zo voor een eerste verhuur zeker en als er zo’n problemen zijn, ik zou toch meteen het kaf van het koren willen scheiden.”**



## **Bijlage 19: transcriptie makelaar Y**

*Undercover interview op 27/3/2021 met vastgoedmakelaar waarvan de naam weggelaten is. Transcriptie bestaat enkel uit het relevante deel uit het gesprek.*

**Auke: “Ik ga een woning erven van mijn grootmoeder. Zij verhuurt nu aan mensen en die gaan weg. Als ze weg zijn, wil ik nog een beetje oplappingsen doen en daarna verhuren via een makelaar.”**

**Makelaar Y: “Welke woning?”**

**Auke: “Een rijwoning. Vier slaapkamers, een badkamer.”**

**Makelaar Y: “Je kan dat inderdaad altijd via ons verhuren. Ik zou wel graag eens langskomen om te zeggen welke verbouwingen een meerwaarde kunnen bieden en welke niet. We moeten ook kijken als het bijvoorbeeld een iets lagere prijsklasse is, maar wel met vier slaapkamers, dat we geen slechte huurders aantrekken. Want een woning die betaalbaar is, maar veel slaapkamers heeft, trekt misschien wel volk aan dat niet zo goed huurt.”**

**Auke: “Zoals?”**

**Makelaar Y: “Bijvoorbeeld werklozen met veel kinderen.”**

**Auke: “Ja, mijn grootmoeder heeft nu ook wel al een slechte ervaring gehad met buitenlanders. En nu dacht ik, om het zekere voor het onzekere te nemen, om ook niet te verhuren aan buitenlanders. En dus enkel een Belg in het huis te laten trekken. Is dat mogelijk?”**

**Makelaar Y: “De nationaliteit maakt geen verschil. We moeten gewoon kijken dat het goede huurders zijn. Want Belgen kunnen ook slechte huurders zijn. Heel vaak zijn buitenlandse klanten correcte huurders. We moeten gewoon opletten dat het geen OCMW’ers zijn. Tegenwoordig zijn er zoveel buitenlanders en de Belgen huren niet vaak. Voor mij is nationaliteit niet belangrijk, het moeten gewoon goede huurders zijn.”**

**Auke: “Die vorige huurders hebben het huis wel, ze hebben het vies achtergelaten. Ik heb daar toch wel schrik van. Misschien zijn het vooroordelen, maar ja, een slechte ervaring... de huidige huurders zijn Belgen, geen probleem mee gehad.”**

**Makelaar Y: “Ik begrijp dat wel. Ik heb dat wel vaker met rijwoningen, dat dat zo’n volk trekt. De selectiecriteria, daar zijn we heel streng in. Als het niet duidelijk is welk werk ze doen, is het voor mij onmogelijk om te kijken of ze genoeg verdienen. Bijvoorbeeld bij een zelfstandige. Die kan zelf zijn loonfiches schrijven hé. Ik bel u op als ik denk dat er een geschikte kandidaat is.”**

**Auke: “Maar een selectie die ik u voorstel, kan u niet doen?”**

**Makelaar Y:** “Ik kan het enkel op objectieve criteria doen, anders wordt het discriminatie. Maar natuurlijk is de interpretatie heel breed hé. Ik ga nooit zeggen dat we de persoon niet kiezen omwille van zijn afkomst, maar je kan wel zeggen: ‘ah maar u heeft vier kinderen en er zijn maar vier slaapkamers, we denken dus niet dat dat geschikt is.’ Er zijn wel andere criteria die we kunnen invullen.”

**Auke:** “Er kan dus wel een mouw aan gepast worden?”

**Makelaar Y:** “Ja, maar we moeten altijd opletten, dat die zich niet gediscrimineerd voelen. Maar dat is onze dagelijkse business hé. Ik verhuur het liever niet dan dat ik het aan een slechte huurder verhuur.”

## **Bijlage 20: transcriptie makelaar Z**

*Undercover interview op 27/3/2021 met vastgoedmakelaar waarvan de naam weggelaten is. Transcriptie bestaat enkel uit het relevante deel uit het gesprek.*

**Makelaar Z:** “En jij komt hier eens informeren voor de verhuur van een woning.”

**Auke:** “Ja, klopt. Dus mijn grootmoeder gaat een woning aan mij achterlaten. De huidige huurders zouden weggaan, verhuizen naar een andere gemeente. En we waren eens aan het kijken, want dan zou ik het beheren, of we dat via een makelaar zouden doen. Maar de makelaarswereld is allemaal een beetje nieuw voor mij. Dus ik zou graag weten hoe jullie werking precies is, hoe jullie aan jullie huurders geraken want ja, als jullie het zouden verhuren, en wat er allemaal mogelijk is.”

**Makelaar Z:** “Wat doen wij dan? Wij doen ook alle bezoeken. We gaan u niet voor elke kandidaat zeggen: ‘dat is een goeie’. We gaan die screenen. Wat wil dat zeggen: screenen? Dat wil zeggen dat we de loonfiches opvragen. Of als ze werken bij de NATO, dat is allemaal *classified*. Dat mag je niet opvragen. Maar als het NATO is, dan is het wel in orde. Maar dus, we gaan alles nakijken. Waar huren die nu? Betalen die op tijd? Dat is belangrijk. Want je hebt sommige huurders die goed verdienen, maar ene keer de tweede betalen en een andere keer de vijftiende betalen. Dat is ook niet plezant voor u ook niet. Ze moeten eigenlijk betalen met een permanente opdracht zodat je elke maand dat op dezelfde dag krijgt. En ook kijken hoe dat die mensen zijn, want daar kan je het meeste uit afleiden. Ik heb gezinnen en dat was dan de CEO van ik weet niet welk bedrijf. Een Fransman dat hier kwam werken, maar die had drie kinderen, en die kinderen luisterden van geen kanten. Die waren al boven zonder dat je daar mee bezig was. Die sprongen op de radiatoren. Dat was misschien wel een deftige kandidaat, maar die kinderen... Die zouden dat huis afbreken. Dat zou ik ook zeggen tegen u.”

**Auke:** “Mijn grootmoeder heeft nu wel ervaring gehad met buitenlandse huurders al, maar dat is haar niet zo goed bevallen.”

**Makelaar Z:** “Ja.”

**Auke:** “Dus we zijn eigenlijk een beetje aan het kijken om aan een Vlaamse huurder misschien te verhuren.”

**Makelaar Z:** “Dat hangt ervan af. Maar je weet: de Vlaming heeft een baksteen in de maag. Die gaan maar tot een bepaald bedrag. Dus ik ken de woning niet. Is dat een huis dat boven de €1500 gaat, dan gaat dat niet gaan. Je moet ook weten... Die nieuwe inwoners, dat zijn bijna geen Nederlandstaligen meer.”

**Auke:** “Nee, nee. Goh, ja. Een Belg is een Belg. Een beetje Frans gaat nu wel, maar liefst geen buitenlanders. Is dat mogelijk?”

**Makelaar Z:** “Dat is mogelijk maar je kan zo ook niet discrimineren. Maar ik moet ook zeggen: een buitenlander is daarom ook niet slecht hé.”

**Auke:** “Nee, maar zoals je zegt: een Indiër, dat is nu niet echt proper.”

**Makelaar Z:** “Je moet wel kijken, want als een Indiër daarin komt, dat is daarom geen slechte. We hebben een hele goede Indiër hier, maar dat huis ruikt wel naar de curry.”

**Auke:** “Allez, dat zoiets niet in de muren kruipt. Allez, schade aan de woning.”

**Makelaar Z:** “Dat weten wij ook. Dat zien wij ook. Het type mens, Indiër, maar dat huis is pico bello hé. Daar kan je niets op zeggen, maar dat zit vaak in stoffen. Maar ik weet wat je wil zeggen.”

**Auke:** “Goh, we kunnen daar wel een beetje op...”

**Makelaar Z:** “Het is dat. We gaan u wel met raad en daad bijstaan, maar je bent niet verplicht om te kiezen. Als je zegt: ‘ik voel er mij niet goed bij’, ok, als jij je er niet goed bij voelt, dan doen we verder.”

**Auke:** “Ok, dus dan kunnen we wel daarop ingaan.”

**Makelaar Z:** “Ja, dan zeggen wij heel simpel tegen de mensen: ‘We hebben nog bezoeken gepland en de eigenaar wil liefst nog wat afwachten.’ En dan leggen we alle kandidaturen samen.”

**Auke:** “En dan kunnen we kiezen.”

**Makelaar Z:** “Je gaat wel een beslissing moeten maken.”

**Auke:** “Ja, ja. Tuurlijk, tuurlijk.”

**Makelaar Z:** “En die zijn aan het zoeken en zien van ‘Ah dat gaat te huur blijven staan’. Als je die eerst afwijst zonder reden en je laat het dan nog drie of vier maanden staan en die komen dat te weten.”

**Auke:** “Waarom heb je dat nog niet verhuurd? Ja, ja, klopt.”

**Makelaar Z:** “Het is wel belangrijk dat je daar kort op de bal speelt. Het meteen opvolgt.”

**Auke:** “Direct iemand van België vinden en dan...”

**Makelaar Z:** “Ja, gewoon zoveel mogelijk bezoeken doen achter elkaar en dan kijken wat er van deftige dingen tussen zit. Er gaat zeker ene tussen zitten. Daar ben ik zeker van. Ene met een perfect dossier: goeie betaler, proper, waar je niets op kunt vinden eigenlijk. Die zit er zeker tussen.”

## **Bijlage 21: transcriptie interview Joy Verstichele**

*Online interview op 1/4/2021 met de coördinator van het Vlaams Huurdersplatform vzw.*

**Auke: “Dag Joy, kunt u eens uitleggen wat uw functie is?”**

**Joy Verstichele:** “Ik ga beginnen met de organisatie zelf te schetsen. Wij hebben met het huurdersplatform drie taakstellingen, waarvoor we erkend zijn. 1) Het ondersteunen van de huurdersbonden. Een huurder met individuele problemen gaat naar een huurdersbond, en wij ondersteunen hun werking. Bv. De meest vergaande juridische cases, op organisatieniveau, werkgeversmaterie, het bijhouden van hun registratieprogramma’s. 2) Overall heb je geëngageerde sociale huurders, die proberen we op Vlaams niveau samen te brengen. 3) We behartigen de belangen van alle huurders en kandidaat-huurders op de private- en sociale huurmarkt, met de focus op de meest kwetsbaren. Wij zijn eigenlijk de link met de mensen zelf en het middenveld rond de huisvestigingsproblematiek, maar ook met de administratie, politici, en de politieke opinie. Ik leid die organisatie, het is een kleine organisatie, maar er zijn diverse linken met diverse andere organisaties waarmee we samenwerken. Ik probeer het Huurdersplatform te leiden om prioriteiten in lijn te hebben met het bestuur. Ik ben dus ook een beetje de woordvoerder.”

**Auke: “We hebben gesproken met iemand van de huurdersbond Oost-Vlaanderen, zijn jullie dan de overkoepelende organisatie?”**

**Joy Verstichele:** “Ja, er zijn vijf huurdersbonden in Vlaanderen en een van onze taken is om die te ondersteunen en ervoor te zorgen dat ze inhoudelijk ook voor een stuk op dezelfde lijn zitten. Sommige zaken in corona, bijvoorbeeld bij het begin van de eerste lockdown: de huurmarkt gaat dicht, er zijn geen plaatsbezoeken meer mogelijk, dan zorgen wij voor de juiste informatie met een juiste interpretatie dat het voor iedereen duidelijk is wat ze moeten doen.”

**Auke: “Jullie werken met een soort van systeem waarin huurdersbonden klachten van bepaalde huurders inwerken, dat lijkt me toch subjectief om op een bepaald verhaal een bolletje aan te duiden.”**

**Joy Verstichele:** “Dat is niet wat er gebeurt in de praktijk. Er worden persoonsgegevens gevraagd, contractgegevens, en daarnaast een invulschema, een box waarin je de problematiek zelf kadert, maar dat raakt aan bepaalde deelproblematieken. Bijvoorbeeld een probleem met kosten en lasten, de woningkwaliteit, een probleem met de sociale huisvestingsmaatschappij. Het vertrekt wel altijd vanuit de huurder zelf, zijn situatie, en daarop geven we advies. Elke situatie is anders. Het is niet zo dat er debatfiches zijn hoe je dat moet aanpakken, maar er is wel een algemene lijn van wat er juridisch mogelijk is en wat niet. Het geven van advies betekent ook dat je de rechten en plichten kenbaar moet maken. Hoe je die benut in de context van de persoon is natuurlijk iets anders.”

**Auke: “Wat zijn de grootste groepen uit de bevolking die bij de huurdersbond komen aankloppen?”**

**Joy Verstichele:** “Wij maken ook altijd een jaarverslag van de huurdersbonden. Uiteraard zijn dat allemaal huurders, maar voor de rest, als we een dwarsdoorsnede nemen van de huurders in Vlaanderen, kunnen we het volgende zien. Uit verschillende disciplines weten we dat kwetsbare groepen moeilijker de weg vinden naar hulpverlening. Je zou dus verwachten dat we bereikbaarder zijn voor niet-kwetsbare mensen, zoals studenten. Die zijn er ook effectief, maar door acties slagen we erin om de meest kwetsbare huurders te bereiken. Dat weten we door te kijken naar de scholingsgraad, het inkomen, migratieachtergrond, sociale parameters die in overeenstemming zijn met de huurderspopulatie. Bij andere organisaties merken we wel dat daar een grote vertekening is. Uiteindelijk bereiken we dus wel iedereen.”

**Auke: “Welk percentage van mensen die aankloppen bij een huurdersbond is dan van een andere etnische achtergrond?”**

**Joy Verstichele:** “Ik wil daar geen cijfers op plakken, maar ik kan wel het jaarrapport bezorgen.”

**Auke: “Is er volgens u een probleem i.v.m. discriminatie op de Vlaamse huurmarkt?”**

**Joy Verstichele:** “Ja (*lacht*). Dat kan zeer eenvoudig beantwoord worden. Geen enkel onderzoek van de laatste tien jaar beweert dat er geen probleem is. Dus ja, er is een probleem. En de vraag is vooral welke acties kunnen we erop richten om het probleem te verhelpen. Discriminatie kan niet, soms zijn er wel discussies over wanneer het discriminatie is en wanneer niet. Maar het idee blijft dat het niet kan. Iedereen die ervaren heeft dat die om onterechte reden achtergehouden wordt, telkens om dezelfde reden en levensdomeinen van essentiële aard, dat heeft een grote impact op de mensen zelf. Dat hele debat wordt stilletjes aan technischer en soms wordt er te weinig stilgestaan bij de effecten op iemand die discriminatie meemaakt.”

**Auke: “Welke effecten zijn dat dan zoal?”**

**Joy Verstichele:** “Boosheid, teleurstelling, mensen zoeken naar mechanismen om ermee om te gaan. Sommige zeggen: ‘Ik vind dat erg’, maar reageren er niet op. Anderen doen dat wel om die tegenstem te geven. Het is duidelijk dat het voor iedereen wel een grote impact heeft en ze erover nadenken en erover spreken. Maar er zijn grote lijnen in hoe je dat aanvoelt en hoe je ermee omgaat. Dat moet niet de focus van het debat zijn, maar dat is wel een van de redenen waarom discriminatie zo problematisch is. We mogen die redenen niet uit het oog verliezen. Soms gebeurt dat in het hele discriminatiedebat: slachtoffers worden bijna daders. Iemand die wil aanklaarten dat die discriminatie heeft meegemaakt, wordt geframed dat hij het probleem is en niet dat hij het slachtoffer is. En dat is problematisch.”

**Auke: “Ontstaat er een woningnood bij die etnische minderheid?”**

**Joy Verstichele:** “Er is een wooncrisis, niet alleen bij die groepen. Die wooncrisis is chronisch. Dat zet hem op iedereen die er niet automatisch in slaagt om een woning te vinden. Dat is een hele groep die het moeilijk heeft op een plek te vinden op de woonmarkt. Mensen met een beperking vinden te weinig aangepaste woningen, of senioren die niet terecht kunnen in een aangepaste woning. Dat is een grote drempel. Bij mensen met een migratieachtergrond, waar discriminatie steevast terugkomt, is het een grote drempel om een huurwoning te vinden. We zien zeker dat bepaalde groepen extra aandacht verdienen, maar de wooncrisis is wel overal.”

**Auke: “Maar meer dan voor de doorsnee Vlaming?”**

**Joy Verstichele:** “Een kwart miljoen huishoudens slagen er niet in om woning te vinden. Binnen dat kwart miljoen heb je dan nog mensen die het nog moeilijker hebben. Bijvoorbeeld mensen met een migratieachtergrond, omdat ze nog op extra drempels botsen dan enkel het feit dat er niet genoeg woningen zijn.”

**Auke: “Begrijpt u in sommige gevallen dat een verhuurder niet wil verhuren aan iemand met buitenlandse herkomst? Bijvoorbeeld omdat die de Nederlandse taal niet spreekt.”**

**Joy Verstichele:** “Ik denk dat we vooral in een debat zitten met stereotypering. Zeker in dat voorbeeld moeten we nagaan of er een andere manier is om de communicatie te starten. Bv. Als die persoon Engels spreekt en de verhuurder ook, dan is er geen probleem, want dan is communicatie mogelijk. Dat hangt af van de situatie. Taal is moeilijk om te zeggen dat het discriminatie is. Ik heb absoluut geen begrip met iemand die zegt ‘nee ik wil niet verhuren aan iemand van met andere migratieachtergrond.’ Uit woononderzoek blijkt dat meer dan twintig procent die houding aanneemt. Dat is bewuste discriminatie. Is er enkel bewuste discriminatie? Nee. Daar komen we dan op de stereotypering. Bv. Migratieachtergrond en andere situaties bv. uit het verleden die ertoe leiden om die kandidaat-huurder niet te aanvaarden. Dat betekent niet dat dat gewoon mag gebeuren, maar dat soort discriminatie moet anders aangepakt worden dan diegene die puur bewust discrimineren. Dat is niet gesteund op basis van een feit, maar eerder een connectie van ideeën die niet automatisch samenhangen. Ik heb het zelf ervaren bij een onderzoek/overleg met het tuchtoorgaan van de makelaars, waarbij de hoofdjurist zei dat hij niet meer wilde verhuren aan Pakistanen, omdat hij in het verleden twee keer een slechte ervaring had gehad dat ze de huur niet betaalden. Dat betekent niet dat de derde kandidaat-huurder met Pakistaanse origine daar het slachtoffer van moet worden. Dat zijn vooroordelen, maar het gebeurt wel vaak. In die zin is de opdeling in soorten discriminatie en van waar ze komt belangrijk om aan te tonen en begrip te tonen. Begrip tonen is iets anders dan akkoord gaan voor alle duidelijkheid. Maar het heeft geen zin om mensen die op een onbewuste manier discrimineren om daar met de harde hamer naar toe te gaan. Maar ik heb wel minder genade voor mensen die bewust discrimineren.”

**Auke: “Dus onderscheid maken in de soorten discriminatie is de beste manier om de discriminatie te verhelpen?”**

**Joy Verstichele:** “Volgens ons zit je wel echt met een waaier aan acties die je zou moeten ondernemen. Je moet sensibiliseren, maar dat gebeurt al. Voor sommige zaken moet je sensibiliseren, maar ook durven controleren en aanspreken en voor sommigen ook sanctioneren. Dat zorgt ervoor dat je bij onbewuste discriminatie kan sensibiliseren en opleiden. Maar je zal ook moeten controleren om zicht te krijgen op de problematiek en waar het probleem zich bevindt. En sanctioneren bij zaken waar het manifest is, waar geen twijfel mogelijk is. Dat is een vereenvoudigde handhavingspiramide. Als je controleert en sanctioneert zorgt dat ook al voor een sensibilisering. En als je sensibiliseert heeft dat effect op de controles en op hoe je sanctioneert. Maar het probleem is dat het tot aan de sensibilisering wel lukt, maar vanaf dan staan we nergens.”

**Auke: “Is de wet voor anti-discriminatie te laks?”**

**Joy Verstichele:** “Eigenlijk niet. Eigenlijk is het regelgevend kader behoorlijk goed. Kan dat geoptimaliseerd worden? Ja zeker. We kunnen zeker kijken op welke manier we dat nog kunnen versterken. Maar het ware probleem zit in de handhaving. Een regelgeving die niet gehandhaafd wordt, dan wordt die regelgeving niet geïmplementeerd en gevolgd. Er wordt eigenlijk geweigerd om er handhaving op te zetten, behalve door de lokale besturen die een extra taakstelling hebben. Het is makkelijk om te zeggen: ‘je mag maar 120 km/u rijden op de autosnelweg’, maar als er nooit flitspalen zouden staan, zou niemand daarachter kijken. Er zijn dus optimalisaties mogelijk, maar is dat de kern van het probleem waarom we te weinig inzetten op het bestrijden van discriminatie? Dat denk ik niet.”

**Auke: “Heel veel mensen gaan niet over tot een klacht, omdat het teveel werk is, ze willen gewoon een woning. Is dat ook geen probleem dat die extra druk er te veel aan is?”**

**Joy Verstichele:** “Ja, zeker. Dat is ook waarom een klachtenprocedure nooit als voorwaardig gebruikt kan worden om te handhaven. Natuurlijk moeten we kijken naar wat het belang is van diegene die klacht moet indienen. De tijd en energie die erin gestoken wordt, en voor welk resultaat? Wat heeft hij te winnen? Wat heeft hij te verliezen? Die persoon heeft uiteindelijk nog altijd geen woonst ook al haalt hij gelijk. Je hebt ook bewijs nodig dat je gediscrimineerd werd. Veel mensen weten niet dat ze gediscrimineerd worden, omdat verhuurders het vaak niet letterlijk zeggen. Verhuurders en makelaars gebruiken andere technieken om die kandidaten af te wimpelen. Dat zijn de twee grote problemen bij een klachtenprocedure. Het gaat nooit een antwoord zijn op de problematiek, omdat slachtoffers zelf die stap moeten zetten en ze het vaak niet weten dat ze gediscrimineerd werden. Dat zal dus inderdaad nooit een volwaardig antwoord zijn. Proactief praktijktesten inzetten, zou wel helpen. Het is niet de bedoeling om enkel bij een gefundeerde klacht te controleren. De discriminatie zit wijdverspreid onder de verhuurders en makelaars. Het gaat niet om een klein procent, waardoor je het een heksenjacht zou kunnen noemen. Als je een organisatie de opdracht geeft om die praktijktesten uitvoeren, dan kan je daar proactief aan werken en bots je niet op dat probleem. Dan hangt dat ook niet af van de wil van het



slachtoffer. Het is op structureel niveau dat ze het probleem moeten behandelen, want het is geen individueel probleem, maar een structureel probleem.”

**Auke: “Praktijktesten brengen het probleem in kaart in de eerste fase. Maar lost dat ook het probleem op in een latere fase van het huurproces?”**

**Joy Verstichele:** “Nu is dat inderdaad enkel in de eerste fase. We moeten kijken om gelijkaardige testen uit te voeren in een tweede fase. Dat wordt moeilijker, maar is wel noodzakelijk. Dat is wel een belangrijk gegeven. Het is duidelijk dat als je enkel focust op de eerste fase, er opnieuw mechanismen ontstaan om het te verduwen naar een latere fase. We mogen dus niet enkel focussen op die eerste fase. Daarnaast is het ook belangrijk om mee te nemen dat de sociale huisvesting in de huurmarkt heel klein is. En dat de sociale huisvesting ook een oplossing is voor mensen die gediscrimineerd worden. Op dit moment wordt er in de sociale huisvesting gewerkt met een objectief systeem om een huis toe te kennen. Daar is geen discriminatie mogelijk. De Vlaamse regering is aan het werken om te kijken waar de woonnood zit en om ook dat toegevingssysteem in die woonnood te gebruiken. Op die manier geven we ook een stuk een antwoord op het toegangsprobleem op de private huurmarkt. De sociale huur is niet enkel een betaalbare oplossing, maar ook een oplossing in de toegang tot de huurmarkt. Soms wordt dat wat ondergesneeuwd dat dat ook die functie heeft. De sociale huurmarkt kan volgens mij dus ook een oplossing bieden in het discriminatieprobleem en de wooncrisis.”

**Auke: “Wil je nog zaken toevoegen?”**

**Joy Verstichele:** “Ik hoop dat het debat verlegd wordt van ‘zijn praktijktesten nodig’ naar ‘hoe organiseren we praktijktesten’. Het duurt lang tot het er komt. In vergelijking met tien jaar geleden zijn er wel al meer mensen voorstander van praktijktesten. Het heeft zijn nut al bewezen in de huurmarkt op kleine schaal. We kunnen daar niet vanonder zolang we discriminatie niet willen aanvaarden.”

**Auke: “Hoopt u dat nog in deze legislatuur?”**

**Joy Verstichele:** “Wat de woningmarkt betreft niet. Ik denk dat minister Diependaele daar heel duidelijk over was. Als al die lokale besturen met resultaten blijven komen, kan ik er wel mijn hoop instellen dat er tegen de volgende legislatuur een andere visie zal zijn wat betreft praktijktesten.”

## **Bijlage 22: transcriptie interview Tomas Ruys**

*Online interview op 29/3/2021 met een medewerker van de Huurdersbond Oost-Vlaanderen.*

**Auke: “Kan je even kort vertellen wat je functie is en wat je doet?”**

**Tomas Ruys:** “Ik geef juridisch advies aan mensen met problemen, aan mensen die vragen hebben over het private, sociaal, of algemeen huurrecht. Ik help met de opmaak van brieven, de mensen voor te bereiden op een minnelijke schikking, helpen als de woning niet in orde is. Maar volg ook mee het beleid op.”

**Auke: “U zegt dat u mensen helpt met problemen, welke problemen komt u tegen?”**

**Tomas Ruys:** “Het gaat heel veel over de kwaliteit van de woningen, herstellingen die moeten gebeuren, maar ook het financiële, bijvoorbeeld de waarborg, huurschade, opzegvergoedingen, afrekeningen nagaan.”

**Auke: “Merkt u dat bepaalde bevolkingsgroepen eerder komen aankloppen dan andere?”**

**Tomas Ruys:** “Naar mijn eigen gevoel, er zijn ook wel cijfers, want wij registreren alles, maar is er een groep die we minder bereiken en dat zijn de sociale huurders. Dat is een moeilijk punt. Zij staan vaak angstig om een brief te schrijven naar de sociale huisvestingsmaatschappij, ze hebben angst om hun woning te verliezen. Voor de rest denk ik dat we een mooie spreiding hebben. We werken ook samen met OCMW’s, CAW’s. Mensen met niet-Belgische nationaliteit bereiken wij ook wel regelmatig.”

**Auke: “Hoeveel mensen komen bij jullie i.v.m. discriminatie op basis van hun afkomst of naam?”**

**Tomas Ruys:** “We hebben hierover slechts zeer beperkte cijfers beschikbaar, maar we registreerden negen meldingen van discriminatie in het jaar 2020. Op het eerste gezicht hebben zes van de negen melders een niet-Vlaamse naam. De moeilijke zoektocht naar een woonst komt regelmatig naar boven tijdens adviesgesprekken, zowel bij Belgen als mensen met een buitenlandse afkomst. Er kan een vermoeden van discriminatie zijn bij het horen van een verhaal, maar ik vermoed dat dit niet altijd door de collega’s wordt geregistreerd via ons ‘probleemveld’ discriminatie.”

**Auke: “Die negen meldingen is dat veel of weinig?”**

**Tomas Ruys:** “Ik vermoed dat dat in de praktijk veel vaker naar boven komt. Wij hebben een overzicht en na elk gesprek duiden wij de probleemgebieden aan. Ik kan me wel voorstellen dat mensen die een nee gekregen hebben omwille van hun afkomst, dat dit niet noodzakelijk zo aangeduid wordt door mezelf of mijn collega’s. Ik denk dat dat eerder aangekruist wordt als dat echt zo vermeld wordt. Dan verwijzen wij ook naar Unia, maar ik vrees dat het dus minder opgenomen wordt in de cijfers.”

**Auke: “Is daar een reden voor?”**

**Tomas Ruys:** “Uiteindelijk is dat gewoon een bolletje aanduiden, maar toch heb ik dat vermoeden. We hebben ook bijvoorbeeld een ander bolletje dat bijna nooit aangeduid wordt: woonnood voor grote gezinnen. Terwijl dat wel zo is, zeker in stedelijke context, in Gent bijvoorbeeld. En eigenlijk zouden we dat moeten aanduiden, maar dat gebeurt minder dan dat we dat horen in de verhalen. De cijfers geven dus een beetje een vertekend beeld.”

**Auke:** “**Het is dus een grijs gebied in de cijfers. Kan je dus zeggen dat de cijfers van discriminatie veel hoger liggen?**”

**Tomas Ruys:** “Ja, ik denk dat wel hoor. Er komen veel meer mensen met zo’n verhaal dan dat er geregistreerd wordt. Ze maken daar melding van, maar ze zijn eigenlijk vooral op zoek naar een methode om die woning toch beet te hebben. De minderheid wil een klacht indienen of optreden. Moest een klacht indienen, leiden tot een grotere kans om de woning te krijgen, dan zouden meer mensen dat doen, maar nu laten velen dat vallen. Er kruipt veel tijd in en wat brengt het op? Ik krijg de woning daardoor niet hé. Daarom wordt er ook effectief minder geklaagd bij bv. Unia.”

**Auke:** “**Een beetje een tevergeefse moeite?**”

**Tomas Ruys:** “Ja, ik denk wel dat dat meespeelt. Dat gaat me toch niets opbrengen als ik klaag.”

**Auke:** “**Er is dus volgens u wel een probleem van discriminatie op de Vlaamse huurmarkt?**”

**Tomas Ruys:** “Dat is denk ik al goed aangeduid hé. In Gent hebben ze ook met mystery calls rondgebeld en daaruit bleek dat een redelijk percentage met een niet-Vlaamse naam niet kon komen en die met een Vlaamse naam wel mocht langskomen. Ik denk dus dat het al aangetoond is dat er een probleem is hé.”

**Auke:** “**Bepaalde etnische of culturele minderheidsgroepen eerder dan andere?**”

**Tomas Ruys:** “Dat is moeilijk om vanuit mijn eigen praktijkervaring te zeggen. Naar mijn eigen aanvoelen, zou ik denken dat een bepaald deel van de verhuurders gewoon met het gedacht zit van ‘ik wil een Vlaamse huurder of een Nederlander is ook nog oké, maar niemand uit een ander werelddeel’. Ik zou dat wel durven vermoeden, maar ik vind dat moeilijk om dat zo te zeggen.”

**Auke:** “**Waarom bv. een Europeaan wel en niemand anders?**”

**Tomas Ruys:** “Dat is een hele goede vraag. Ik begrijp dat niet waarom dat bij mensen zou meespelen. Een verhuurder is volgens mij op zoek naar betaalbaarheid. Ze zouden misschien denken van ‘goh, de meeste van die mensen zullen leven van een uitkering en misschien keren ze terug naar hun thuisland’. Dat is een risico op hun investering. Dus misschien vanuit dat gedachtegoed.”

**Auke:** “**Zijn er dan situaties waarin u begrijpt dat een verhuurder geen minderheidsgroep wil. Bv. Door een slechte ervaring?**”

**Tomas Ruys:** “Het enige dat ik zou begrijpen is wanneer je bijna niet kan communiceren, ook niet in het Engels. En ja, er gebeurt ook wel een selectie op betaalbaarheid. Je kan moeilijk iets van 900 euro verhuren aan iemand met een uitkering van 800 euro. Dat gaat niet hé. Maar voor de rest zou het geen verschil mogen uitmaken. Want hoe je het draait of keert, het is discriminatie hé. Je zou dat niet mogen doen, iemand daardoor weigeren. Maar verstaanbaarheid, een communicatieprobleem, zou ik wel begrijpen. Zeker als je altijd een tolk moet uitnodigen om met je huurder te praten.”

**Auke: “Ontstaat er door die discriminatie een woningnood?”**

**Tomas Ruys:** “Dat denk ik wel ja. Ja sowieso (*denkt heel lang na*). Het is moeilijk voor mij om daar concreet uitspraken over te doen. Maar uit mijn eigen ervaring heb ik wel vaak mensen op gesprek die een vermoeden uiten dat het moeilijk is om iets te vinden. Niet alleen door hun afkomst, maar ook een combinatie van veel kinderen, dus veel slaapkamers nodig, of vervangingsuitkering en de combinatie die het misschien nog moeilijker maakt. Maar anderzijds hoor ik ook veel verhalen van alleenstaande mama’s met een Vlaamse afkomst die het ook moeilijk hebben. Mensen met een migratieachtergrond is een groep, maar er zijn ook veel andere groepen. Door corona is die problematiek ook uitgegroot. Er ligt een zware druk op de huurmarkt. Zeker op de onderste laag en het onderste deel van het middensegment. Zeker in de grote steden. Daar moet je je vaak kandidaat stellen tegenover 100 andere kandidaten. Als er een van die negatieve zaken meespeelt, zoals een andere afkomst, sta je sowieso wat lager op de ladder van kansen om gekozen te worden. Hoe jammer dat ook is.”

**Auke: “Merkt u een verschil in tijd dat ze naar een huurwoning zoeken?”**

**Tomas Ruys:** “Dat is moeilijk voor mij om te zeggen. Dat kan zijn dat dat een tijd duurt. Er zijn ook mogelijkheden om verlengingen aan te vragen. Meestal moet je binnen 3-6 maanden weg uit het huis, maar het gebeurt dat mensen meer tijd nodig hebben. Maar het is moeilijk om te zeggen dat dat vooral mensen zijn van niet-Vlaamse afkomst. Ik denk dat dat kan, maar dat zou ik moeten testen binnen onze cijfers. Wij moeten normaal de nationaliteit invullen en dan zo een probleemgebied kunnen zoeken. Dan zou dat normaalgezien wel moeten lukken. Dus geen andere afkomst per se, maar wel nationaliteit.”

**Auke: “Zijn verhuurders te vrij om te discrimineren? Is de wet te laks?”**

**Tomas Ruys:** “Het is heel moeilijk om discriminatie te bewijzen hé. Ik denk dat mensen zich gedeisd houden in hun zoekertjes en in mails en dat het via telefoon eerder tot uiting komt. We hebben niet zo lang geleden wel een case gehad waarbij de verhuurder letterlijk op mail had gezet: ‘het moet iemand zijn met een vast arbeidscontract van onbepaalde duur’. Maar dat is een minderheid. Het komt voornamelijk tot uiting aan de telefoon.”

**Auke: “Ook in een andere, latere fase van het huurproces?”**

**Tomas Ruys:** “Ook een deel. Mensen zijn bang van controles. In plaats van ‘nee’ te zeggen, laten ze de mensen wel langskomen om nadien de kandidaat af te wijzen. Dan kunnen ze zeggen dat het door de selectie komt en niet per se door discriminatie, terwijl er misschien toch discriminatie achter schuilgaat. Voor de schone schijn dus wel de personen laten komen voor een bezoek.”

**Auke:** “Zijn praktijktesten dan een goed idee, want die zijn nu vooral in die eerste fase?”

**Tomas Ruys:** “Ja, die praktijktesten controleren inderdaad vooral op het maken van de afspraak. Makelaars en verhuurders proberen die controles dan te ontlopen. Ze zijn niet van de domste.”

**Auke:** “Wat is dan wel de oplossing?”

**Tomas Ruys:** “Als ik dat zou kunnen zeggen, zou dat mooi zijn hé. Dat is een hele moeilijke vraag.”

**Auke:** “Of valt het niet op te lossen?”

**Tomas Ruys:** “Ik denk dat het een heel moeilijk gegeven is in elk geval. Als de mensen langskomen, ja, je zou al bijna de objectieve selectieronde eruit moeten filteren. Als iemand zich kandidaat gesteld heeft van niet-Belgische nationaliteit met een inkomen boven een bepaalde grens die geweigerd wordt en later komt een kandidaat met een even goede of minder goede solvabiliteit, maar van Vlaamse afkomst, zou je kunnen zeggen dat er een vermoeden is van discriminatie. Als er een vermoeden is, wordt bewijslast omgedraaid en probeert de andere partij te bewijzen dat ze niet gediscrimineerd hebben. Er speelt ook meer mee dan enkel de huurprijs kunnen betalen, ook de communicatie, of de gezinssituatie. Dan zou je wel moeten opvolgen aan wie een verhuurder verhuurt en welke voorwaarden die opgesteld heeft en welke verschilpunten er zijn met de kandidaat-huurder met een migratieachtergrond. Om zo case-by-case te kijken of er eventueel discriminatie was.”

**Auke:** “Ook de klik is belangrijk hé? “

**Tomas Ruys:** “Ja, dat is zodanig subjectief, dat dat moeilijk is hé. Bij een private verhuurder zou dat meer spelen dan dat je bij een makelaar een patroon kan aantonen. Inspecteurs kunnen misschien bij makelaars kijken naar een register dat aantoont aan wie verhuurd wordt. En een keer een Nederlander of Fransman naast alle Belgen, ja dan ..., maar die klik kan je niet meten natuurlijk.”

**Auke:** “Is het hele verhuurgegeven dan niet te subjectief?”

**Tomas Ruys:** “Dat is het probleem dat dat allemaal vraag en aanbod en private markt is. Mijn persoonlijke mening is dat huisvesting zo belangrijk is, levensnoodzakelijk is dat je dat niet mag overlaten aan de private markt. Er moet veel sterker ingezet worden op de overheid en een veel groter deel zou langs daar moeten komen bv. meer aanbod van sociale huisvesting. Het is gevaarlijk om zoiets belangrijks te laten afhangen van pure machtswerking van een private persoon. Van een overheid mag je normaal verwachten dat men niet gaat discrimineren. Ik weet ook hoe het staat met de handhaving.

Soms is er een vonnis van een makelaar die hier actief in is, maar ik weet niet hoe sterk er ingezet wordt op de vervolging ervan. Met een vonnis of vervolging los je zeker niet alles op, want mensen die echt geen allochtonen willen, zullen wel een manier vinden om hun discriminatie te verdoezelen. Als de handhaving te laks is, blijft het voortbestaan natuurlijk.”

## **Bijlage 23: transcriptie interview Emma Van Dyck**

*Online interview op 24/4/2021 met een medewerker van de Cel Gelijke Kansen van Stad Hasselt.*

**Auke: “Ik zou Emma zichzelf eerst laten voorstellen en een keer luisteren wat zijn net doet en wat haar functie is.”**

**Emma Van Dyck:** “Ja, ik ben Emma Van Dyck en ik werk voor stad Hasselt. Binnen twee weken worden wij de dienst transversaal beleid en implementatie. En ik zit dan In de cel gelijke kansen, Maar het komt er eigenlijk op neer dat ik werk rond gelijke kansen. En ik doe op onze dienst de iets meer strategische beleidsmatige dingen. Ik doe dat voor een verschillend doelwit groepen. Want onze doelgroep is meestal de Hasselaar en We zijn er voor het belang van Iedereen die in Hasselt woont. Maar wij, en ik specifiek dan, speciëren ons op de LGBTQ+, alles rond discriminatie, alles rond racisme en alles rond levensbeschouwing en alles rond integratie. Dus het integratiebeleid van de stad ben ik ook aan het uitwerken. Ik ben deskundige gelijke kansen. Dat is eigenlijk een titel. Je hebt experten. En Wij zijn allemaal deskundigen. En ik werk nu twee jaar bij de stad en Wij zijn aangesloten bij een ECCAR-netwerk. ECCAR staat voor the European coalition of cities against racism. en daar zaten we een keer al anderhalf jaar geleden eens thematisch Samen rond discriminatie op de huurmarkt met professor Pieter-Paul Verhaeghe van de VUB en die had een onderzoek gelanceerd dat eigenlijk nog altijd niet gepubliceerd is wat wel momentum gaf waarin hij via correspondentie testen denk ik, in elk geval praktijktesten, heeft onderzocht wat de onder zocht wat de situatie de huurmarkt was naar etnische diversiteit. En stad Hasselt kwam daar heel slecht uit de bus. Dus dat heeft toen wel momentum gegeven om daarmee aan de slag te gaan. Dat is een beetje mijn verhaal.”

**Kjenta: “Oké, en worden er volgens jou dus etnische of culturele minderheidsgroepen gediscrimineerd op de woninghuren markt in Vlaanderen. Allez, je hebt dan meer zicht op Hasselt.”**

**Emma Van Dyck:** “Ja, maar sowieso. Dat staat buiten kijf. Niet alleen in Vlaanderen. Je vindt dat op Amerikaans niveau, Europees niveau. Ook als je gaat inzoomen op Vlaams niveau, maar evengoed op Waals niveau, in Brussel ook natuurlijk. Maar het zijn vaak de grote lokale besturen die daar al onderzoek hebben rond gedaan zoals Brussel In Gent, die er ook heel erg mee bezig is kom maar vaak met correspondentietesten, maar dat vaak makkelijker is om correspondentietesten te doen als je een grotere huurmarkt hebt. Dus bijvoorbeeld in Genk. Mijn collega's in Genk gaan samen met andere lokale besturen die testen moeten doen om dat samen te gooien. Dus er is heel veel aandacht geweest voor die grote niveaus, want Somers is nu bezig met ondersteuningspakketten op te stellen voor lokale besturen op Vlaams niveau om die huurdiscriminatie aan te gaan.”

**Kjenta: “En wat zit er dan in die ondersteuningspakketten?”**

**Emma Van Dyck:** “Dat weten we nog niet. Ik heb er onlangs voor gemaaild naar Vlaanderen. Ik wacht eigenlijk met het publiceren van mijn actieplan. Sowieso was dat door corona vertraagd en is dat nog niet volledig op stadsniveau alle echelons gepasseerd. Omdat we zowat in die tweestrijd zaten en dan nu nog eens de melding dat Somers steunmaatregelen gaat invoeren, hebben we het voorlopig helemaal on hold gezet. Je kunt dus geen idee.”

**Auke:** “**Wat plant u in uw actieplan zoal?**”

**Emma Van Dyck:** “Dus ik zeg dat dat nog volledig onder voorbereid is, maar eigenlijk is de basis van het actieplan dat ik samen met de verhuurmaatschappijen en particuliere verhuurders een actieplan wil maken. In Gent hebben ze ons aangegeven dat het daar is misgelopen. Daar hebben ze veel verwerkt vanuit de administratie en de middenveldgroepen. Maar de verhuurders werd eigenlijk om draait, voelde zich heel fel op de vingers getikt en hadden het gevoel dat ze niet voldoende inspraak hadden waardoor je heel fel in een polariserend debat terecht komt met praktijktesten. Ze voelde zich op hun beurt gecontroleerd. Dus ik heb wel wat actietjes opgenomen in mijn actieplan wat we zelf als lokaal bestuur in handen hebben. En dat is dan per voorbeeld bij de woondiensten in alle communicatie duidelijk refereren naar discriminatie, het huurdiscriminatiemeldpunt dat we hebben op de welzijns-campus, duidelijker kenbaar maken, meer refereren naar unia. We hebben sinds kort ook een nieuwe lokale medewerker van unia die dat super goed haar werkt doet. Dus die wat meer, en alle stadsdiensten wat meer op de hoogte stellen van kijk: straathoekwerkers of OCMW 's, als jullie zo een signaal opvangen van cliënten, weet dat u niet er alleen voor staat. Verwijs daarnaar door. Dit is Katharina. Ken je het? Zo dat. We gaan ook op onze websites, daar zijn we ook voor in onderhandeling, discriminatie als een punt opnemen. Dus als je dat intikt in de website van de stad Hasselt, of gewoon in Google: Discriminatie Hasselt. Dat had veel meer naar voren komt. Dat het allemaal wat toegankelijker wordt. Dus dat kunnen we wel al doen. Er is ook een stukje van In de nieuwe Hasselaar gekomen, maar daarnaast zijn er natuurlijk dingen die we met de verhuurders moeten gaan aanpakken. En daar kan ik nog niet veel over zeggen omdat we die eerst willen samenbrengen op een moment in een soort van congres met hele leuke methodieken eigenlijk om in een soort van co-creatie terecht te komen. Wat bijvoorbeeld ook een optie zou zijn, is een verbindend charter gaan afsluiten, maar waarbij dat charter niet zoals bij er vele duizenden charters heel vrijblijvend en windowdressing is, dat bijvoorbeeld jullie, als verhuurmaatschappij, of jullie, als particuliere vereniging, één iemand afvaardigen om om de 3 maanden in overleg met ons te komen, dan stellen wij als dat Hasselt x-aantal middelen beschikbaar voor jullie om die toegankelijkheid op de huurmarkt te bevorderen. Maar dat is dus maar puur hypothetisch, maar daarom zitten we samen met zo'n congres en hebben we wel een aantal opties. Maar we willen eigenlijk vooral eens in overleg gaan met hen.”

**Kjenta:** “**En merk je dat het makkelijk is om verhuurders aan die kar te spannen? Want wij hebben wel gemerkt wanneer we oproepen doen rond discriminatie, dat we heel veel negatieve**



**reacties kregen vanuit het standpunt van de verhuurders. Dat hij zich zoals je zegt op de vingers getikt voelen, als we die dan contacteren, want uiteindelijk ben je wel verhuurder en wil je op het einde van de maand of in het begin van de maand je geld maar dan haakten ze allemaal bijna af. En dan willen ze eigenlijk hun verhaal niet doen. En dan vonden wij dat eigenlijk wel heel tegenstrijdig.”**

**Emma Van Dyck:** “Ja, ik denk waar vaak mee geschermd wordt en wat ik ook wel begrijp, als je het hebt over discriminatie op de huurmarkt kom maar heel vaak wordt uw debat verward met solvabiliteit. Dus met: wij discrimineren niet op basis van de huidskleur. Bij ons gaat het actieplan trouwens ook over handicap. We hebben de twee Samen genomen. Het draait niet rond die hond, die blindengeleidehond. Het draait niet rond die rolstoel. Het draait rond het feit dat die persoon een slechtere solvabiliteit heeft kom dat hij minder middelen heeft. En door de krapte op de huurmarkt... Mijn vader is bijvoorbeeld syndicus en ik hoor hem daar verhalen over vertellen. En ik snap dat ook wel. Je hebt een pand te huur staan en Er zijn 100 kandidaten. Tuurlijk kies je voor de persoon die dat financieel gezien die u de meeste zekerheid biedt. Vanuit hun standpunt gezien is dat eigenlijk een logische beweging. Heel vaak wanneer je het hebt over discriminatie en over een handicap, etniciteit, maar ja, een gezin, en dat is dan weer heel stereotiep, die hebben 7 kinderen en alleen de vader werkt. Die verdienen ook minder. En ik probeer daar altijd ook van af te stappen en tegen ons bestuur te zeggen van: “Nee”. Dat is ook een issue, maar de experts raden ons aan om weg te blijven van solvabiliteit, want Je kunt dat bijna niet uit filteren in uw onderzoek. Probeer echt te zorgen dat je het heel puur aanpakt en zegt: Emma van dijk, universitair diploma, inkomen van €1800 per maand, gaat in Hasselt voor een appartement solliciteren, en Rachida, haar collega die op dezelfde dienst werkt met dezelfde diploma's en hetzelfde inkomen, eigenlijk nog een hoger inkomen want ze is al wat ouder en ze verdient wat meer gradueel gezien. Die twee gaan solliciteren voor een appartement. Dus dat je eigenlijk de solvabiliteit eruit filtert omdat het geen steekhoudt want Rachida verdient eigenlijk meer dan iemand met de witte huidskleur. En je merkt dat daar zowat het debat strand. En ook bij die verhuurmaatschappijen, maar ook bij andere partijen. Als je het er al gewoon over hebt met experts, is dat een heel moeilijk iets. Daarmee, dat is heel gepolariseerd omdat er dan zo met de vinger wordt gewezen en dan wordt er meer geschermd met een gezin van 7 kinderen, maar het gaat daar niet per sé over. We moeten ook voor een stukje dat begrip tonen naar hen. Het is ook wel echt niet eenvoudig om verhuurder te zijn en de problemen eigenlijk van met de vinger gaan wijzen met de verhuurder, is een moeilijke, want het is gewoon super moeilijk om de verschillende elementen eruit te filteren. Maar eigenlijk zit het meer op macroniveau, het probleem. Hoe krapper de huurmarkt is, hoe minder sociale woningen je hebt, hoe minder aangepaste woningen je hebt, hoe meer discriminatie zich kan voor doen want je hebt dog-eat-dog-world dan. Maar dat is ook al wel heel veel moeilijker om daar iets aan te doen. Daarom hebben wij een super goede relatie met onze dienst Wonen en die proberen echt te zorgen dat er een meer aangepaste woningen zijn. Die zijn daar zich heel erg van bewust kom maar ook naar

vergunningen toe, maar dat is ook niet altijd gemakkelijk want er is ook geld mee gemoeid en akkoorden, en vooral ook politieke akkoorden. Kijk naar de Cartier Bleu bijvoorbeeld. Je hoort aan de artikelen al vanuit de tijd van Steve Stevaert, al zijn afgesloten. En daar zit de politiek en de dienst nu mee: appartementen die nog steeds duur zijn voordat zich moment van mensen die mogelijk gediscrimineerd wordt. Dus ja, ik herken dat probleem heel fel. Wij hebben ze zelf nog niet proberen te bereiken, Omdat ik het echt goed wil doen met een procesbegeleider. Echt met iemand die neutraal is ook. Die niet het lokaal bestuur vertegenwoordigt of het een media of dit of dat, maar iemand die echt die verbinding kan gaan leggen. Maar ik zie het zo al voor mij wat je bedoelt.”

**Auke: “We hebben zelf praktijktesten gedaan, Ik ga Limburg nemen. En het voorbeeld dat u daar nam van Emma en Rachida.”**

**Emma Van Dyck:** “Omdat dat mijn collega is gebruik ik altijd die stelling.”

**Auke: “We hebben de test gedaan in Limburg. Exact wat u zegt. Gewoon de namen. En we merken inderdaad wel een heel groot verschil in of je zelfs een mail terugkrijgt of niet.”**

**Emma Van Dyck:** “Ja, en dat is nu net je discriminatie graad natuurlijk. Dus dat is eigenlijk wat jullie hebben gedaan. Die allereerste stap zegt eigenlijk al heel veel.”

**Kjenta: “Ja, en dan moet je eigenlijk nog de infofiches gaan invullen. Dan kan je eigenlijk op een later stadium, maar ook al krijg je een mailtje, nog steeds afgewezen worden. Want proces om een huurhuis te zoeken bestaat uit zoveel stappen dat er eigenlijk ook zoveel stappen kunnen zijn waar je gediscrimineerd kan worden.”**

**Auke: “Wat is volgens u de oplossing dan? Hoe zou dit fenomeen opgelost kunnen worden in een ideale wereld?”**

**Emma Van Dyck:** “In een ideale wereld. Dan zou ik op macroniveau gaan werken. Gewoon meer betaalbare woningen. Dat die dog-eat-dog-mechanismen er meer uit. En ik denk dat de discriminatie met uw quotiteit er meer uitgefilterd gaat worden. Onze woningdienst, Dat is Misschien ook interessant voor jullie, heeft de gemiddelde of de mediaan huurprijzen in Hasselt bekeken. En Je moet met die een derde quotiteit eigenlijk werken. En als je de mediane huurprijs nam en ik met mijn loon zou alleenstaand zijn, ik kom volgens die in derde regel eigenlijk niet in aanmerking voor een appartement. Nu Dat is bij veel Mensen het geval maar die segmenten zijn zo hoog en Ik heb een redelijk oké inkomen, dat ik niet Alleen zou kunnen gaan huren. Dus ik zou op dat niveau eerst werk hè, maar en dan gaat dat zich er al eerst uitfilteren. Wat jullie daar juist zeiden dan gaat het probleem zich ook anders opschuiven. Als je te cru met praktijktest in die eerste fases gaat werken, dan schuift het probleem zich op. Dan ga je het hebben bij de contactname of dan ga je het hebben bij het afsluiten van het contract. Dus daar ben ik nog zelf wat zoekende in naar wat mijn mening is. Ik geloof in wat jullie gedaan hebben, zo’n correspondentietesten, maar dat dat super waardevol is. En in Gent is ook gebleken dat dat zelfs

sensibiliserend kan werken, dus ik geloof daar wel in als oplossing, Maar ik weet niet of dat ik het bestraffend zou doen. Want Ik denk dat ze dan sociaal wenselijk gaan reageren. En dan schuift het probleem zich op. En dat zie je bij de jobmarkt ook. Dan moeten, ocharme, die mensen eerst al die fases doorlopen om dan toch uiteindelijk gedupeerd uit te komen. Dus ik zou zeggen pak eerst die huurmarkt en puntzorg daar goedkopere woningen zijn. En dan flankerend. Als je kijkt naar onze matrix, kun je heel veel dingen doen. Ik zou echt langs alle flanken werken. Ik zou positief daarin u willen gaan discrimineren kom maar extra gaan stimuleren. In alle fases werken en zowel de gediscrimineerde zich bewust laten maken van haar rechten met bijvoorbeeld meer meldingen, maar ook bij degene die de selectie doet bij bijvoorbeeld de verhuurkantoren kom maar gaan sensibiliseren, maar ook gaan helpen, de tools aanbieden en vooral ook luisteren maar hun bekommernissen en eerdere ervaringen.”

**Kjenta: “Je sprak daarnet ook over een discriminatie meldpunt los van unie aan.”**

**Emma Van Dyck:** “Ja, nee. Dat staat nooit los van Unia. Dus Vlaanderen, Homans, heeft ons verplicht om tegen 2023... eigenlijk worden zij Unia voor een stuk ontmantelen. Unia is iets heel abstract in groot dat werkte op Vlaams en vooral federaal niveau. En Homans had dan dat actieplan van huurdiscriminatie, dat kennen jullie ongetwijfeld ook. Zij heeft eigenlijk geprobeerd om in te zetten op sensibilisering en op dat meldpunt, dat huurdiscriminatie meldpunt. En zij heeft dat naar de diensten wonen van de lokale besturen gepusht. Zij vielen ook uit de lucht bij ons terwijl ze in onze dienst heel erg maatschappelijk geëngageerd zijn punt maar zelfs zij hadden iets van wat moet ik hiermee. Dat was heel gemakkelijk om dat bij de lokale besturen te zetten en wat is het nu geworden? Dus de lokale besturen moeten een huur discriminatie meldpunt inrichten, Maar dat gebeurt nog altijd via Unia. Dus dat is super krom. Je moet eigenlijk laagdrempelig in zijn als lokaal bestuur. Maar eigenlijk moet onze contactpersoon dat daar zit op de welzijnscampus met de gedupeerden naar het formulier van Unia gaan en dat samen invullen, om die laagdrempeligheid daar wat in te steken. Dus het kan zeker geen kwaad, maar het blijft nog altijd via Unia lopen. Wij krijgen die meldingen niet binnen. Wij kunnen dat via Unia In het jaarrapport Natuurlijk krijgen. Ik heb na jullie trouwens in gesprek met Unia. Maar je voelt zelf al...”

**Kjenta: “Dus jullie hebben geen zicht cijfers van klachten in jullie regio dan?”**

**Emma Van Dyck:** “Geen officiële cijfers. Nu mijn collega van Unia die is fantastisch. Die mag ook niet alle officiële cijfers vrijgeven totdat Unia op nationaal niveau dat jaarrapport maakt. Dat moet Natuurlijk ook evidence-based zijn. Maar zij kan mij wel natuurlijk vertellen op haar buik gevoel van wat voor dossiers ze heeft gehad de afgelopen tijd. Maar het is een probleem, de meldingen, dan is dat ook nu gezien in enquête rond Aziatische minderheden, met stijgende meldingen. Dat is nu met 50% gestegen, maar blijft zo’n marginaal nummer dat het nog altijd niet significant is. De meldingen zijn te laag. Mensen vinden de weg niet om hun meldingen te doen. Unie geeft dat zelf ook aan. Ze begrijpen dat ook wel, want Unia doet dat op juridische basis heel fel. En eer dat uw melding van discriminatie

vatbaar is om daar verder stappen mee te doen. Dan moet je al heel veel goede moed hebben als persoon. En uiteindelijk kan je dat ook Niemand kwalijk nemen. Je hebt bijvoorbeeld 3 kinderen, je zoekt om een appartement huren en dan moet hij zelf ook nog eens bezighouden met een melding te doen of naar De politie te gaan of naar Unia op te stappen. Nee. Je zit in survival modus. Je moet een appartement vinden. Je moet je daar mee bezighouden. Ze proberen het natuurlijk ook wel in te zetten dat hun meldingen wat meer weerspiegelend gaan worden. Maar we moeten daar ook heel realistisch in zijn. Dat zegt zeker niet alles.”

**Kjenta: “Denkt u dan dat er een woningnood ontstaat een bij voorbeeld Mensen met een buitenlandse naam of een andere afkomst op de huurmarkt omdat ze telkens gediscrimineerd worden daar?”**

**Emma Van Dyck:** “Ja, maar ik denk dat als ik het zo hoor in mijn netwerk. Er is gewoon op Vlaams niveau, Dat is zeker niet alleen in Hasselt, integendeel. Er is een nood aan meer betaalbare woningen. Niet alleen betaalbare woningen maar ook op maat. Want er is een verschil. Want er zijn veel appartementen die goed zijn voor gezinnen maar weinig appartementen voor alleenstaande of weinig appartementen voor grote gezinnen. Weinig aangepaste appartementen voor mensen met een beperking op het eerste verdiep bijvoorbeeld. Dus Het gaat niet alleen over de betaalbaarheid maar ook over de op-maat-factor. Ja sowieso he, denk ik dat daar een woningnood is.”

**Kjenta: “Dus het is niet een probleem in de mindset van de verhuurders maar eigenlijk al op een hoger niveau dan?”**

**Emma Van Dyck:** “Ja, allez, ik zeg het: Ik heb daar ook geen onderzoek naar gedaan. Dat is op basis van wat ik hoor op onze dienst wonen, wat ik lees In de rapporten van Gent, van onze sociale dienst. Ik ben er vrij zeker van, maar het is Natuurlijk toch maar een buikgevoel. Het is Natuurlijk wel gemakkelijk om dat te zeggen maar wat doe je ermee. Want Het is super moeilijk om aan te pakken. Je kan nog wel aan tonen en dat dat een nooit is, maar pak het maar eens aan.”

**Auke: “Stel u kan een tip geven aan de minister van wonen kom maar wat zou die dan zijn? Wat moet hij nu eerst aanpakken? Één ding dat hij nu op zijn agenda moet zetten.”**

**Emma Van Dyck:** “Betaalbaar wonen en sociale woningen. Ik ben daar weer hé. Plus een andere tip is... Ik heb het gevoel dat hij heel erg wil inzetten op die praktijktesten om in kaart te brengen, maar ik hoop dat hele praktische als daar maatregelen voor komen, Dat had ook is omwille van het sensibiliserende effect van de praktijk testen. Want heel vaak draait daar rond die nulmeting, maar mensen zoals jullie, de VUB, die onderzoeken op het Vlaams niveau en het doen zijn, dus die nulmetingen zijn al oké. Maar ik zou zeggen Als je wil inzetten op die praktijktesten, zorg dat dat dan verder gaat dan het gewoon in kaart brengen want ondertussen is het in kaart gebracht.

**Kjenta: “En verhuurders zijn zich misschien al meer bewust van dat ze gecontroleerd worden waardoor de cijfers Misschien ook wat vertekend zijn.”**

**Emma Van Dyck:** “Ja, sowieso. En die praktijk testen. Ikzelf vind die correspondentietesten... Het debat... Pieter-Paul Verhaeghe zei dat ook: “je bent eigenlijk aan het liegen”. Maar de meest basic test van correspondentietesten, wat jullie nu ook net zeiden dat jullie hebben gedaan, daar mag op zich geen probleem rond zijn. Maar het is zo bediscussieerd omdat het ook in de media vaak ook opgehitst wordt. Dan begrijp je de huurmakelaars ook. Je merkt dat bij ons ook. Als ik in mijn netwerk praktijktesten voorstel in Hasselt, dat mensen zo wat huiveren. Het is gewoon een heel gepolariseerd en ik zou het jammer vinden. Als de minister dan heel veel subsidies daarvoor gaat vrijgeven zonder dan ook aan de beeldvorming van praktijktesten te zou werken of zonder te beseffen dat het niet gaat in elk politiek bestuur. Dat is zeker geen oplossing voor elke lokaal bestuur bijvoorbeeld. Maar het zit wel op dat niveau natuurlijk. Maar het is een uitweg, een manier. Maar laat maar een fractie zijn van alles wat uitgerold gaat worden. En ik weet niet zo goed punt Ik heb het gevoel dat het heel veel over die praktijktesten gaat.”

**Kjenta: “En waarom is het geen oplossing voor elk lokaal bestuur? Want er zijn natuurlijk wel veel discussies van de ene stad wilt het wel doen Maar de andere gemeenten niet. Waarom is dat niet?”**

**Emma Van Dyck:** “Bijvoorbeeld omdat uw huurmarkt te klein is om wetenschappelijk significante testen mee te doen. Want mijn collega's van Genk zijn aan het kijken om misschien mogelijks op lange termijn met andere lokale besturen te kunnen doen waarmee ik niet zeg dat ze het gaan doen. Ik weet niet of ze al een akkoord hebben Maar het zou... als ze aan het aan met exploreren waren, en Pieter-Paul Verhaeghe zei dat ook tegen hen. Die hebt een te kleine markt om daar goede cijfers over te kunnen vinden, maar is daar ook met de politieke realiteit. Er zijn nog altijd partijen op verschillende niveaus die gewoon geen praktijktesten willen. En dat kun je natuurlijk ook als lokaal bestuur kan niet uitrollen.”

**Auke: “Jullie hebben geen GIS-samenwerking. Gemeentelijke samenwerkingen voor jullie antidiscriminatiebeleid heb ik gezien. Dus jullie antidiscriminatiebeleid is enkel voor Hasselt maar is het niet iets samenwerkingsverband. Dat klopt?”**

**Emma Van Dyck:** “In principe, je hebt het dan puur over discriminatie hè. Dan hebben we inderdaad geen officieel samenwerkingsverband. We werken natuurlijk wel samen. Ik werk maandelijks samen met mijn collega van Genk en Unia en al dat soort zaken. Maar inderdaad niet structureel.”

**Kjenta: “Je sprak ook al over sociale woningen en bijvoorbeeld de OCMW's. Denk je dat mensen die op de gewone huurmarkt zouden kunnen huren maar omdat ze gediscrimineerd worden. Dat ze dan aankloppen bij sociale woningen of OCMW's?”**

**Emma Van Dyck:** “Dat weet ik niet. Daar heb ik geen zicht op. Nu dat werkt altijd met inkomens. Dus ik keek denk op zich dat er sowieso al te weinig sociale woningen zijn. Dus ik denk wel dat er geselecteerd wordt en dat je niet iemand gaat hebben die rond de tweeduizend euro per maand verdiend. Maar dat is buikgevoel en dat weet ik niet.”

**Kjenta:** “Maar dan blijft de vraag wel waar ze naartoe kunnen als er op de reguliere markt gediscrimineerd worden.”

**Emma Van Dyck:** “Nergens denk ik. Via kennissen en 3 jaar lang zoeken terwijl iemand anders er maar een half jaar over doet.”

## **Bijlage 24: transcriptie interview OCMW Brugge**

*Online interview op 24 maart 2021 met Nefera Mavambu en Valentine Warlop, medewerkers OCMW Brugge.*

**Auke:** “Kjenta heeft jullie gemaïld met een vraag over discriminatie bij jullie. Maar vooraleer daarop toespitsen, willen jullie anders eens uitleggen wie jullie zijn en wat jullie functie precies is?”

**Valentine:** “Ik zal anders beginnen. Wij werken in het lokaal opvangsinitiatief. Dat is een opvangcentrum voor mensen in een asielpprocedure en mensen die erkend werden als vluchteling of als subsidieel beschermende maar nog op zoek zijn naar een woonst. Dus je hebt mensen die nog niet actief aan het zoeken zijn omdat ze nog aan het wachten zijn op een antwoord van het Commissariaat of ze al dan niet verblijfsrecht krijgen en dan hebben we de mensen die al verblijfsrecht hebben maar nog in ons centrum zitten omwille van het feit dat ze geen woonst hebben. En ik ben daar maatschappelijk assistent. Dat is eigenlijk hen wegwijs maken en administratief opvolgen en psychosociaal doorverwijzen indien nodig, contact houden met de advocaat en dergelijke.”

**Auke:** “En hoe gaan jullie dan te werken voor die tweede groep mensen die verblijfsrecht heeft, en nog een woning zoeken? Hoe gaan jullie dan te werk?”

**Valentine:** “Eerst en vooral is de vraag naar waar ze naartoe willen, of ze in regio Brugge willen blijven of niet. En we werken samen met Huizen van Vrede VZW. Dat zijn vrijwilligers die zich eigenlijk inzetten om een beetje als contactpersoon te zijn tussen de vluchtelingen en de immokantoren of de verhuurders. En wekelijks hebben zij een zitdag bij ons in het opvangcentrum en dan kunnen wij cliënten naar hen doorsturen om hen te laten helpen door die vrijwilligers.”

**Nefera:** “Maar hierbij is eigenlijk belangrijk om te weten dat er wel een bepaalde tijdsdruk is. Dus wanneer mensen een statuut krijgen, krijgen zij twee maanden te tijd van Fedasil om een woning te vinden. In theorie lijkt dat haalbaar, maar in praktijk is dat eigenlijk veel te weinig tijd. Ik denk dat Fedasil dat probleem ook wel inzag waardoor dat we ook wel verlenging van verblijf en uitstel van vertrek kunnen aanvragen aan Fedasil. We kunnen dat twee keer aanvragen voor een periode van één maand. Dus eigenlijk rekenen wij ongeveer op 4 maanden de tijd om een woonst te vinden voor onze mensen. Maar zelfs dan nog is 4 maanden te weinig.”

**Valentine:** “Dus het is echt 4 maanden maximaal want dan hebben we alle mogelijke verlengingen uitgeput.”

**Nefera:** “Dus dan staan ze eigenlijk op straat. Daar komt het eigenlijk een beetje op neer. Vanaf dat die termijn verlopen is worden zij uitgeschreven uit het opvangcentrum. Vier maanden is eigenlijk bij sommige bewoners ook heel erg moeilijk. Het is een hele beperkte tijd om iets te vinden, een

appartement of een geschikte woning. Dus heeft het OCMW eigenlijk zelf een systeem van de start woning opgestart of bedacht. Dus dat is eigenlijk een woning dat ze kunnen betrekken na die termijn van vier maanden als die verlopen is. Op dat moment krijgen de bewoners ook een leefloon. Het is dus eigenlijk een soort van transitie woning tussen het opvangcentrum en de eigen woning.”

**Auke:** “En waarom is het zo moeilijk om in die termijn een woning te vinden?”

**Nefera:** “Waar beginnen we?”

**Valentine:** “Het zijn twee grote dingen. Het feit dat verhuurders nogal bang zijn van mensen met een migratieachtergrond sowieso. Dat schrikt af. Als je een naam uitspreekt als Mahmoet Hassandan is het al van oei. Dus dat al sowieso. En het feit dat het al mensen zijn die geen eigen financiële inkomsten hebben. Vanaf het moment dat ze leefloon horen, Ik heb al mensen gehad die zelfs de telefoon neerleggen. Dus ik zeg: ‘Het is iemand die meer verloren zal krijgen’. Bam. Gewoon de telefoon die wordt neergelegd. Dat is echt.”

**Nefera:** “En ik denk ter aanvulling. Dus het zijn inderdaad mensen met een bepaalde migratie achtergrond, maar ik ben ook van vreemde origine, maar ik ben hier wel geboren. Het gaat hier eigenlijk over nieuwkomers en dat is een extra drempel. Het zijn mensen die de taal niet kennen, mensen die een beperkt sociaal netwerk hebben. Mensen die de cultuur niet gewoon zijn, die het reilen en zeilen van de samenleving nog niet echt kennen. En dat maakt het echt extra moeilijk. En een vierde aanvulling is dat het vaak ook over mensen gaat die laaggeschoold zijn, soms ook over analfabeten, en dat bemoeilijkt de zoektocht maal tien. Dat wordt nog moeilijker. Want dat zijn ook mensen die vaak geen Engels kunnen bijvoorbeeld, geen basis Engels. Dus communiceren met de huisbaas hoort een heel moeilijk parcours. Zelf op zoek gaan naar een woning wordt heel moeilijk. Dat zijn Mensen die echt afhankelijk zijn van ons of van onze vrijwilligers. Door altijd drempels is ook ons wooncafé eigenlijk ontstaan. Maar ik weet niet of Valentine dat daarnet al heeft benoemd.”

**Valentine:** “Ja, die zitdag van de woonbuddy’s.”

**Nefera:** “Om toch wat extra ondersteuning te krijgen taalvrijwilligers omdat anders wel echt heel erg moeilijk is. En Als we met cliënten zitten die cognitief wat zwakker en analfabeet zijn en of zeer laaggeschoold zijn, dan zitten we vaak wel aan die termijn van vier maanden of meer.”

**Valentine:** “Ja je kan eigenlijk een beetje een onderscheid zien in persoonsgebonden factoren, bijvoorbeeld vluchtelingen zelf die niet super zelfredzaam zijn altijd, en dan extern waren wel gigantische discriminatie op de huurmarkt is. Dus als je iemand die al niet zelfredzaam is of voor zichzelf kan opkomen, smijt op een markt waar al veel gediscrimineerd wordt, dat maakt het nog moeilijker. Vanuit mijn ervaring is de grootste issue kom maar want er is altijd de eerste vraag die kreeg wanneer ik zelf bel voor een cliënt naar een immokantoren, wat is zijn inkomen? Dat is echt wel altijd de eerste vraag.”



**Kjenta: “Denk je dat zowel de immokantoren als de particuliere verhuurders zich vaak schuilen achter het excuus van de solvabiliteit en het inkomen?”**

**Valentine:** “Ik heb gisteren nog telefoon gehad. Ik heb het opgeschreven. En hij vroeg: ‘Wat is zijn inkomen?’ En ik zei: ‘Hij gaat leefloon krijgen.’ En hij zei: ‘Nee, hij moet minimum €1.300 inkomen hebben.’”

**Nefera:** “Ik denk wel dat die zich vaak schuilen achter al hun excuses. Ik denk dat eigenlijk wel vaak. Dat inkomen speelt inderdaad een heel grote rol, maar ik denk dat het inkomen ook vaak wordt gebruikt als excuus omdat ze niet willen verhuren aan vreemdelingen. Want het is gewoon niet logisch. Er wordt vaak gevraagd dat het inkomen gelijk moet zijn en drie keer te huur. Maar it makes no sense, want er zijn heel veel huurders. Er is een reden waarom Mensen huren, buiten jonge mensen maar ook oudere mensen die tien, twintig jaar of hun hele leven lang huren. Dat is omdat hun inkomen te laag is om iets te kopen. Dus je zit er sowieso al een beetje met een kwetsbaardere groep. Maar het niet logisch dat uw inkomen drie keer maal te huur moet zijn. Voor ons is dat wel heel veel geld en niet haalbaar. En ik denk wel dat het vaak gebruikt wordt als excuus.”

**Auke: “U zegt er dat jullie bezig zijn met mensen die net instappen In de huurwoningmarkt. Maar is die problematiek er ook bij verdere integratie? Blijft die? Bijvoorbeeld bij mensen die hier al tien/vijftien jaar lang zijn die Nederlands hebben geleerd en zich volledig hebben geïntegreerd. Blijft die problematiek met het huren of om een huurwoning te vinden?”**

**Nefera:** “Sowieso.”

**Valentine:** “Ik denk het wel. Er is altijd een bepaald vooroordeel. En je kan dat ontcrachten door geïntegreerd te zijn, maar mensen gaan heel snel terugvallen op bepaalde vooroordelen die ze hebben, los van het feit dat iemand een bepaald traject heeft afgelegd. Maar het zal zeker ook wel helpen. Ik kan niet geloven dat geen verschil uitmaakt. Maar niet genoeg of zo.”

**Kjenta: “Dat het probleem niet opgelost is het echt daardoor.”**

**Valentine:** “Nee.”

**Nefera:** “Het is heel onaantrekkelijk profiel ook voor verhuurders. Dus als er bijvoorbeeld een verhuurder... Als ik mij kandidaat zou stellen en iemand uit het opvanginitiatief en we zijn met twee, dan gaat de verhuurder sowieso wel voor mij kiezen uiteraard, met mijn vast contract en mijn inkomen. Maar ik denk ook dat de afkomst sowieso een rol speelt. En dan spreek ik vooral uit eigen ervaring en ervaringen van vrienden van mij, kennissen, mensen die hier ook geboren zijn, mensen met een job. En dingen die gezegd zijn geweest tegen hen. Bijvoorbeeld mijn zus heeft ook iets heel frappant meegemaakt. Dus ik weet gewoon dat het aan de naam ligt, dat het ligt aan de nationaliteit van de mensen of dat je niet puur een rasechte Vlaming bent.”

**Kjenta: “Kan je daar iets meer over vertellen? Over de ervaring die je hebt gehad of je zus?”**

**Nefera:** “Mijn zus zocht een woning in Antwerpen. En zij had gebeld. Zij had de eigenaar aan de telefoon en zij mocht een dag daarna de studio gaan bezichtigen. Dus zij gaf aan wie ze was, Alisha, en dat ze grafisch ontwerper was en dat ze een stekje zocht in Antwerpen. Ze mocht de dag daarna al gaan want het moest vlugvlug weg. En ze zag de eigenaar staan aan de deur van het appartement en hij zag haar: ‘Oei, aar het appartement is net verhuurd.’ En Dat is dus geen zever hè. En zij zei: ‘Ik kom helemaal vanuit gent naar Antwerpen. Wij hadden gisteren gesproken. Hoe is het mogelijk 1) dat u mij niet contacteert als het al verhuurd is, en 2) hoe kan het dat het al verhuurd is op een ochtend als we gisteravond hebben gesproken?’ En toen begon hij in het Engels te brabbelen: ‘Yea, I’m sorry. I have got to go’. En toen was hij weg. Dat was heel opviel wat die reden was en Waarom zij daar werd afgewezen. De week erna stond het appartement ook nog online. Het is ook vaak heel moeilijk om aan te geven wanneer het om racisme gaat en wanneer om discriminatie omwille van leefloon. Zoals Valentine zegt is dat ook een belangrijke factor. Maar het is ook heel moeilijk om aan te geven. Soms is het ook gewoon puur gebaseerd op een gevoel of een reactie van mensen, maar het wordt vaak of meestal niet letterlijk gezegd. Soms wel. Dan zeggen ze dat ze niet verhuren aan vreemdelingen. Soms zeggen ze dat letterlijk aan de telefoon. Maar vaak is het een beetje eerdere aanvoelen op basis van de reactie.”

**Auke: “Doen jullie dan of de mensen die jullie helpen, dan ook een melding?”**

**Nefera:** “Goh, moesten we ons daarmee bezighouden. Dan zouden we wel veel meldingen moeten doen.”

**Valentine:** “Soms heb ik dat wel. Dat ik denk dat ik het moet melden aan Unia. Maar ik zou er zelf cynisch van worden. Ik zou depressief In het leven beginnen staan. Als ik elke... maar eigenlijk zou ik het moeten doen, maar ik heb er eigenlijk ook gewoon geen tijd voor. En ook geen energie. Maar het is eigenlijk wel een denkfout want eigenlijk moet je dat melden.”

**Kjenta: “Maar eigenlijk begrijp ik dat wel. Maar dan kregen ministers de cijfers te zien van Unia en dan zouden ze kunnen zeggen van: ‘Oh, dat cijfer is niet goed.’ Maar in realiteit is dat cijfer nog veel hoger want de drempel is soms hoog om een klacht in te dienen. En zoals jij zegt: ‘Als we daaraan moeten beginnen om dat allemaal te melden.’”**

**Valentine:** “Ja, ik weet het, maar ik denk ook vaak dat ik het moet melden. Ik had overlaats ook weer een cliënt waarbij ik dacht dat ik het toch moest melden. Maarja...”

**Auke: “Wat maakt de drempel zo hoog? Gewoon het algemeen tijdsbestek?”**

**Valentine:** “Vooral te min tijd. Het vergt energie, maar ik denk hoe ik mezelf zou kunnen opladen of om er op een bepaalde manier naar te kunnen kijken om er niet cynisch van te worden of zo. Ik denk wel dat dat zou lukken maar er is In de eerste plaats voor mij wel een tijdsgebrek.”

**Nefera:** “Bij mij ook. Tijd en energie.”

**Valentine:** “Wij hebben 68 mensen in ons opvangcentrum. Neem van 25 dat ik wekelijks maal drie zou klacht moeten indienen. Ongeveer hè. 25 maal drie. Ik denk dat ik voor die 25 iedere week drie krachten zou kunnen indienen.”

**Nefera:** “Het is soms ook moeilijk. Soms krijg je gewoon het antwoord dat de kandidatuur niet iets weerhouden. Soms is het heen moeilijk om aan te tonen aan waar het licht. Soms is er gewoon echt heel moeilijk.”

**Kjenta:** “**Om nu een voorbeeld te geven. We hebben ook gesproken met mensen van een andere afkomst bijvoorbeeld een Turkse familie en die hebben een eigen bedrijf. Die zijn heel solvabel. En toch werden die afgewezen om een huis te huren Hoewel ze konden aantonen dat ze het konden betalen. Ze verdiende zelfs meer dan drie keer wat je moet betalen. En toch werden ze afgewezen. En toen zeiden ze van: ‘Het kan niet anders dat het omwille van onze afkomst is.’”**

**Valentine:** “Het is inderdaad heel makkelijk om je paraplu omhoog te doen. Met inkomsten en zo.”

**Nefera:** “En Ik denk vooral ook wat er daar rekening mee gehouden moet worden is het termijn, de zoektermijn. Er zijn panden die in trek ze in, maar als ik keer op keer wordt afgewezen en dat maandenlang aan een stuk, dat klopt niet. Zeker niet als je een inkomen hebt.”

**Kjenta:** “**Ja, die persoon, die familie, heeft nu 9 maanden moeten zoeken.**”

**Nefera:** “Voilà. Dat lijkt mij een beetje...”

**Kjenta:** “**En die persoon zegt ook dat ze geluk hadden, want eigenlijk het huis waar ze woonden hadden ze verkocht. Maar de persoon die er eigenlijk in zou trekken, zat nog in het buitenland. Dus ze hadden heel veel geluk dat ze daar nog konden blijven want anders stonden ze op straat. En dan vraag ik me af krijgen jullie ook mensen over de vloer die aankloppen bij jullie dat ze dreigen op straat te komen en vragen wat ze moeten doen.**”

**Valentine:** “Ja, heel vaak hè. Wij werken vooral In de dienst van het lokaal opvang initiatief, maar In het verleden was dat vaak gedeeld met halftijds het initiatief en halftijds het opvolgen van mensen een leefloon en daar heb ik dat vaak gehad, mensen die echt dreigen op straat te komen. En dat is een heel moeilijke situatie, want heel vaak wordt er naar het OCMW verwezen, maar het OCMW heeft ook geen huizen om te geven aan mensen. Dat is een heel vertekend beeld. Ze zeggen dat het OCMW u wel niet op straat zal laten slapen. Maar dat is niet waar. Op het eind van de dag kan ik geen huis geven aan een

cliënt. Dus niet dat wij huizen hebben of zo. Dan is er wel nachtopvang maar daar moet je ook inbellen om 11 uur In de voormiddag. Vaak zijn die plaatsen al volzet om 11.15. Als er een gezin komt om twee uur In de namiddag, dan is het vol. Dus sowieso.”

**Auke: “Jullie doen dan geen melding bij Unia maar houden jullie een turving bij of cijfers van hoe vaak mensen worden afgewezen.”**

**Nefera:** “Geen cijfers, maar wat de woon dienst wel doet is een zwarte lijst opstellen van immokantoren. Er zijn immokantoren waar ze weten Dat is er geen tijd en energie in steken Omdat ze niet openstaan om te verhuren aan onze cliënten. En die komen dan op de zwarte lijst terecht zeg maar. Dus dat wordt wel gedaan ondertussen weten ze heel goed met welke immokantoren ze vlot kunnen samenwerken en welke helemaal niet.”

**Kjenta: “Dus het is niet enkel bij privé-verhuurders of privé verhuurders die via e mail kantoren willen verhuren en zeggen van: ‘Ik wil dat niet en het immokantoor naar dat speciaal geval luistert’, maar echt gewoon immokantoren die het niet toelaten.”**

**Nefera:** “Ja, ik denk beiden.”

**Valentine:** “Ik denk dat vaak e mail kantoren niet enkel worden ingeschakeld om de verhuurder te krijgen, maar ook om de opvolging te doen. En om te kijken of de betalingen gebeuren enzo. En ik denk in die gevallen wanneer ze zelf met die opvolging moeten doen qua betaling en qua opzeg en alles qua contracten zo, dat het ook die immokantoren zijn die zo handelen. Want je hebt ook immokantoren die enkel ervoor zorgen dat het verhuurd geraakt en geen opvolging doen. Ik denk dat dat misschien het onderscheid kan zijn. Maar ik weet het niet.”

**Kjenta: “Een OCMW houdt sowieso ook rekening met het inkomen dat iemand heeft. Als je heel veel verdient komaan ga je niet naar een OCMW kunnen gaan. Maar een sociale woning werkt ook op die manier, daar kan je ook niet super veel verdienen. Maar waar moeten die mensen dan naar toe als die op straat dreigen te komen puur omwille van discriminatie?”**

**Valentine:** “Je hebt twee soorten sociale verhuurkantoren. Je hebt er die werken met een puntensysteem waarbij je een duidelijke opzeg kan aantonen of aan kunt tonen dat je onbewoonbaar is verklaard. Dan krijg je extra punten en ga je om morgen die lijst. Maar omhoog kan nog altijd plaats zeven zijn en dan zijn nog wel dat zeven mensen voor u. Dus dat is zeker geen garantie op korte termijn. Want Ik heb iemand gehad die dat had en die dan tweede was, want dan spreken we van een termijn van ongeveer zes jaar wachten of zeven jaar wachten naar ongeveer een termijn van tien maanden wachten. Maar bij dringende situaties is dat dus geen oplossing. Dus waar moeten die naartoe? Nachtopvang.”

**Auke: “Nachtopvang voor twee solvabele ouders en 3 kinderen.”**

**Valentine:** “En om daar ook nog een kanttekening bij te maken. Want je hebt nachtopvang en je hebt ook van het CAW een crisisopvang, maar dat is ook niet goedkoop. Je betaalt daarvoor. Per nacht. En dat is echt nog niet goedkoop.”

**Kjenta: “Wat zou dan wel een oplossing kunnen zijn om die discriminatie op de huurmarkt tegen te gaan volgens jullie?”**

**Valentine:** “Praktijktesten.”

**Kjenta: “Verschuif je het probleem dan niet gewoon op?”**

**Valentine:** “Sowieso moeten er praktijktesten gedaan worden. Het stoort mij enorm dat het in vraag wordt gesteld: Discriminatie op de huurmarkt. Alsof het iets is dat je nog moet bewijzen. Heel veel politici doen alsof het geen probleem is. Als het of het er niet is. En als je die praktijktesten gaat doen, dan kan je gewoon zien dat het er is.”

**Nefera:** “Maar het is denk ik al duidelijk. De cijfers zijn er wel denk ik. Maar bij die praktijk dus de vraag ik me wel af in hoeverre die zinvol zijn. Ik denk dat, nu ik ken er het fijne niet van, praktijktesten ervoor verzorgen dat kwetsbare groepen meer worden uitgenodigd om pannen te bezichtigen Maar dat daarmee eigenlijk niets opgelost wordt. Een pand bezichtigen is één ding maar Je moet ook gekozen worden door de verhuurder. En dat gebeurt niet door de praktijktesten eigenlijk.”

**Kjenta: “Dat ze misschien sociaal wenselijk zouden antwoorden via mail of telefoon omdat ze op hun hoede zijn.”**

**Nefera:** “Maar dat ze wel x-aantal mensen, mensen met een leeft loon of van een andere origine, hebben uitgenodigd zodat ze voldoen aan hun cijfertjes maar at the end of the day is het aan de verhuurders om te kiezen en blijven die mensen dan nog steeds achter. Ik vind het een hele moeilijke. Ik dacht dat er misschien er een soort beloning zou uitgelegd kunnen worden aan immokantoren die echt kunnen aantonen dat ze x aantal mensen uit kostbare doelgroepen kunnen huisvesten. Misschien kan een soort van bonussysteem helpen.”

**Auke: “Een soort van positieve discriminatie en daar dan een beloning aan koppelen.”**

**Kjenta: “Dus geen sanctionering maar een beloning meer.”**

**Nefera:** “Ja, inderdaad. Ik denk dat dat veel effectiever zou zijn dan sanctioneren.”

**Auke: “Wat met privé verhuurders dan? Want die beloning kan je geven aan makelaars want die hebben een heleboel woningen waar ze voor zorgen. Wat met die privé verhuurders dan?”**

**Nefera:** “Mijn gevoel is dat ik privé verhuurders sneller kan overtuigen dan medewerkers van immokantoren. Ik weet niet hoe jij dat aanvoelt, Valentine. Maar ik vind wel dat wanneer je met de Mensen praat en de situatie uitlegt en je legt uit wat er gaande is, dat hij eigenlijk je eigenlijk gewoon de huur maandelijks op je rekening krijgt. Dat wordt rechtstreeks via de administratieve dienst uitbetaald aan jou. Meer zekerheid is er niet normaal gezien als alles goed loopt, Maar dat is meestal wel het geval. En op die manier kun je wel verhuurders stelselmatig eens ompraten door gewoon een goed gesprek van persoon tot persoon terwijl je met immokantoren de kans niet krijgt om met verhuurders te babbelen en de situatie uit te leggen. Dat gaat allemaal via een tussenpersoon en ik vind dat daar de grootste drempel zit.”

**Valentine:** “Wat ik ook vaak hard merk, is dat een positieve ervaring genoeg is om opnieuw (als iemand contacteert en die heeft een heel positieve ervaring gehad over gemiddeld oké ervaring gehad van iemand met bijvoorbeeld een leefloon en dat ging goed en er was een goed contact tussen de cliënt en het OCMW), dat hij heel snel gaat zeggen dat er al is samengewerkt dus de cliënt in het OCMW en dat ze er terug voor openstaan. Als alle ze keren een goede ervaring gehad hebben, dat scheelt ook. Dat merk ik ook wel.”

**Kjenta:** “Denk je dat een negatieve ervaring dan misschien zwaarder doorweegt? Bijvoorbeeld als een slechte ervaring hebben gehad met iemand van Marokkaanse afkomst en dat ze dan In het vervolg geen Marokkanen meer willen hebben.”

**Nefera:** “Ik had gisteren zo iemand aan de lijn. Een verhuurder werken heel goed contact mee heb en ze zocht nu naar de maatschappelijk werker van de huidige huurder die erin zit want die werd uit het huis gezet Omdat hij zijn huur niet betaalt. Het was een leefloon er komen een Belg. Maar toch op de een of andere manier blijft het doorgaan op de huurder die voor die Belg inwoonde, iemand van vreemde origine, en bleef zij op die man inhakken en afgeven en op het einde zei ze dat het appartement terug vrijkomt want de persoon is uit het huis gezet. ‘Dus als je kandidaten hebt, een goeie Belg, laat dat maar weten.’ En ik zeg van: ‘Een goede Belg? Ik denk dat een goede kandidaat hier het beste is om te benoemen want uw recente ervaring met de Belg was ook allesbehalve. Dat heeft voor het vreedegerecht moeten komen en zo.’ ‘Ja, het is eigenlijk wel waar. Een goede kandidaat.’ Dus ik wil maar zeggen dat de negatieve ervaring... Ik weet het niet.”

**Kjenta:** “Een negatieve ervaring met iemand van een vreemde origine weegt daar nog zwaarder door dan een slechte ervaring met een Belg.”

**Nefera:** “Om de een of andere reden wel.”

**Auke:** “Is er een woningnood voor mensen van buitenlandse afkomst?”

**Nefera:** “Absoluut.”

**Valentine:** “Gigantisch.”

**Auke:** “Waarom?”

**Nefera:** “Buitenlandse afkomst of kwetsbare groepen.”

**Valentine:** “En nood aan betaalbaar woningen. Want ik ben nu ook... Ik heb een cliënt en ik ben zelf van Gent, en we zijn gaan kijken naar een appartementsblok. Ik viel van mijn stoel. Dat was een studio, maar dat was kleiner dan mijn keuken. Het is niet dat ik zo’n grote keuken heb. Het was super klein. Er kon een twijfelaar in, een klein kastje een klein tafeltje. Er was een klein badkamertje, een klein keukentje. Zij vroegen €490 naakte huur en dan nog €90 extra gemeenschappelijke kosten voor water en elektriciteit. Het gas was daar nog niet bij want dat was om te koken. Dus dat was €580, maar ik was echt verbaasd. €580 voor iemand...”

**Nefera:** “De gevolgen zijn ongezien, omdat de woningen die overblijven voor ons cliënteel, dat type woningen zijn. Dat zijn woningen die veel te klein zijn ten eerste. Als alleenstaande persoon trek je je plan wel natuurlijk, maar het zijn vaak hele kleine woningen aan hoge huurprijzen. Het zijn vaak ook woningen die structureel slecht zijn. Ik had ooit een contract afgesloten met een cliënt in hun appartement richting kust. Maar ik zelf had dat appartement nooit gezien. Maar wat bleek achteraf? Later kreeg ik ook te horen dat het eigenlijk een appartement was zonder ramen. Alleen een soort van dakraam dat niet openging. Dat is onvoorstelbaar dat je je eigen woning niet kan verluchten buiten dat je de voordeur kan opendoen.”

**Kjenta:** “Dus niet enkel een gebrek aan betaalbare woningen maar ook aan kwaliteitsvolle woningen?”

**Nefera:** “Aan kwalitatieve woningen, absoluut.”

**Valentine:** “Ja, want zij zijn eigenlijk een groep die... dat zijn de huizen waar zij nog een kans krijgen. Dat schiet nog over.”

**Nefera:** “Dat zijn de enige die overschieten. Behoorlijke die al lang vrij zijn op de markt en waarvan de verhuurder toch het toegeven van dat het goed is. Dat is zijn vaak de woningen die overschieten.”

**Valentine:** “Maar ook voor huurders die doelbewust op die doelgroep mikken. De doelgroep die sowieso financieel niet veel draagkracht heeft, die sowieso snel moet nemen wat hij kan nemen, en dat is inderdaad wat voor hen overblijft. We hebben heel veel verhuurders waarvan we de namen kennen. Echt de huisjesmelkers. Maar het probleem is, wanneer ik tegen mijn cliënt zeg, toen ik nog leefloondeed, dat die woning niet goed was voor die persoon, alles vol schimmel, vochtproblemen, alles was er continu kapot, maar er is geen alternatief. Er is geen alternatief. De cliënt moet kiezen tussen twee kwaden: ofwel moet hij kiezen om te leven in die toestand, ofwel staat hij op straat.”

**Auke: “Die zwarte lijst van die makelaars een tijdje geleden In het gesprek, is die publiek? Hebben jullie publiek gemaakt? Of is die voor jullie?”**

**Nefera:** “Die is voor ons. Om ons te letten herinneren welke panden we niet moeten doen Omdat niet de moeite is om net die makelaar of iemand kantoor te bellen.”

**Auke: “Waarom zitten jullie ze niet publiek? Dat ze misschien dat animo veroorzaken. Deze lijst van onze streek daardoor werden wij al zoveel keer geweigerd.”**

**Nefera:** “Maar we hebben geen bewijs hè. Dan is het van: ze zijn daar weer. Het is weer racisme. Maar ze zeggen niet letterlijk: ‘we verhuren niet aan vreemdelingen’, of ‘wij geven niet aan onze kandidaat klanten geen huurders door van vreemde origine’. Ze gaan dat ook niet toegeven. Daarmee dat de inkomsten regel telkens weer opnieuw naar voren wordt geschoven. Wat kunnen wij schrijven of hoe kunnen we dat naar buiten brengen? Wat we wel kunnen doen, is bijvoorbeeld met die namen maar Unia er stappen. Dat is misschien wel iets dat we kunnen doen Dat is concreter dan... Als we echt concreet weten van die e mail kantoren, dat lukt echt helemaal niet kunt. Misschien dat Unia daar wel iets mee kan doen.”

**Valentine:** “Nog een misschien belangrijk detail. Leefloners hebben er alle baat bij op alle financiële steun te krijgen waar ze recht op hebben. Zo is er de huursubsidie. Het probleem is dat heel veel verhuurders niet meer aan OCMW-cliënteel wil verhuren omdat ze weten dat er automatisch een aanvraag zal gebeuren voor de huursubsidie. En de huurdersubsidie wil zeggen wooncontrole. De woningen van heel veel verhuurders zijn niet conform. Dus dat is een heel moeilijke dynamiek een weg krijgen vaak hele boze telefoons van verhuurders dat we de huursubsidie hebben aangevraagd voor de cliënt en dat ze allerlei werken moeten uitvoeren aan de woning omdat de woning onbewoonbaar is verklaard of niet conform is verklaard. Dat is super goed voor de cliënt maar het werkt ergens ook discriminerend omdat verhuurders niet meer willen verhuren omdat ze schrik hebben dat een woning onbewoonbaar of niet conform wordt verklaard.”

**Kjenta: “Oké, ja, ook wel interessant om weer te nemen.”**

**Valentine:** “Omdat bijvoorbeeld, bij ons is het zo dat we vroeger de woon toelage gaven voor Mensen die geen recht hadden op een woord subsidie. Maar de voorwaarde is natuurlijk wel dat je de horen subsidie aanvraagt voor je recht op kan hebben. Nu die woord toelage is ook bij ons intern afgeschaft, in ons OCMW. En lange wachtlijsten voor sociale verhuurkantoren Natuurlijk ook.”



## **Bijlage 25: transcriptie interview Matthias Diependaele (N-VA)**

*Fysiek interview op 1/4/2021 met de Vlaams minister van Wonen.*

**Auke: “Meneer Diependaele, een op de tien verhuurders discrimineert door een kandidaat-huurder met een niet-Vlaamse naam minder uit te nodigen dan iemand met een Vlaams-klinkende naam.”**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Ik vind dat absoluut af te keuren. Dat cijfer op zich is natuurlijk ook veel te hoog. Maar er zijn twee dingen die ik erbij moet zeggen. Eerst en vooral moet je goed opletten, want het is niet enkel ten aanzien van etnische minderheden dat er gediscrimineerd worden. Vanmorgen nog maar heeft Belga een bericht verspreid over een studie in Leuven en dat ging ook over mensen met een migratieachtergrond, maar ook over blinden met een assistentiehond of gehandicapten die gebruik maken van een rolstoel. Ook daar is er een zekere discriminatie. Het probleem is ruimer, maar daarmee zeg ik niet dat het geen probleem is. Ik probeer het probleem alleen maar ruimer kaderen dan alleen mensen met een migratieachtergrond. En ten tweede ging ik daar nog iets aan toevoegen maar wat was dat nu weer? Wat was je vraag nu weer?”

**Auke: “Wat u van het cijfer vindt dat 1 op de 10 verhuurders...”**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Het gaat niet enkel over de arbeidsmarkt of de huurmarkt, of waar dan ook, maar over een maatschappelijk probleem. Waar we moeten werken aan oplossing. Maar dat gaat over het veranderen van de mindset van de mensen. Dat gaat over oude ideeën die moeten vergaan en weg moeten gaan. Dat doe je niet op een, twee, drie of met een of andere vingerknip die dat allemaal oplost. Dat is een heel moeilijk proces waarbij je iedereen in de samenleving moet meekrijgen. Vraag eens aan je grootouders hoe zij in de jaren ‘80 dachten over homoseksualiteit. Dan ga je ook dingen horen waarvan je dacht ‘oei’. Maar mensen evolueren daarin. Als ik kijk naar mijn grootouders die niet meer leven, maar mijn eigen vader heeft daar een evolutie doorgemaakt. En ook wij maken daar evoluties door. En mensen moeten die evoluties ook doormaken. En dat zijn zowel voor Vlamingen met migratieachtergrond en Vlamingen zonder migratieachtergrond. Beiden moeten die evolutie doormaken. En dan denk ik dat we dat niet enkel moeten beperken tot de huurmarkt.”

**Auke: “Wat specifiek in uw beleid, uw bevoegdheid binnen wonen, zorgt voor de inzet voor de trend naar een neutralere kijk, naar een niet-discriminerende kijk.”**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Ja, dat denk ik wel, maar vanuit de overtuiging die ik u net geschetst heb dat het hier gaat om een mindshift die moet gebeuren in de hoofden van de mensen in Vlaanderen en dat dat dus niet zomaar met een vingerknipbeleid kan. Ik heb geen zin om elke dag van de daken te moeten roepen hoe schandalig het wel niet is dat er inderdaad

nog tien procent mensen zijn - in het voorbeeld dat je geeft - die discrimineren. Ja, dat is schandelijk, maar ik heb geen zin om dat elke dag te staan roepen. Waarom niet? Omdat je daarmee de hele samenleving stigmatiseert die dat ook niet verdient. En die 10% valt nog mee met andere cijfers die we de laatste jaren gehoord hebben. In Antwerpen ging het blijkbaar op een bepaald moment over 23 procent of zo iets. Er zijn al heel wat verschillende cijfers geweest. Dus het cijfer dat jullie noemen valt in die zin nog mee. Mijn ding is: onze kijk is dat we er stap voor stap naar toe moeten werken om ervoor te zorgen dat het opgelost geraakt. En ons beleid binnen wonen, binnen die huurmarkt of woningmarkt in het algemeen, draagt daar ook aan bij. Nu, waar ik niet in geloof in een systeem dat alleen maar inzet op dat stigmatiseren, op dat aanduiden van 'Ah, dat zijn de schuldigen'. Daar geloof ik niet in. Omwille van heel wat redenen. Dat zorgt voor boosheid in de samenleving, mensen die andere manieren gaan zoeken om dat cijfer naar beneden te krijgen, maar daarom eigenlijk in hun ideeën zelf niet minder discriminatoire ingesteld zijn of wat dan ook. Dat zijn zaken waar we wel op moeten werken, en dat proberen wij te doen. Wij zijn bijvoorbeeld bezig met een systeem."

**Auke: "U bent inderdaad aan het verdergaan. Maar u zegt daar dat 1 op de 10 nog meevalt qua cijfers. Dat is natuurlijk ons eigen onderzoek. Dat is over heel Vlaanderen gebeurd. Wij hebben alle gemeentes onderzocht. Daarin komt ook dat zelfs een op de vijf makelaars bijvoorbeeld in West-Vlaanderen hetzelfde doet."**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** "Maar dat is een heel subtiel verschil. Want nu zegt u dat ik gezegd heb dat het nog meevalt, maar in vergelijking met andere cijfers. Die cijfers gaven inderdaad 23%. Ik dacht dat dat in Antwerpen was. Blijkbaar ook in West-Vlaanderen. Meer het platteland is dat dan per definitie. Ik vind dat even erg. Die tien procent vind ik ook al te betreuren en af te keuren. Maar op zich maakt dat niet uit hoeveel dat erger is, maar hoe lossen we het op? En misschien moeten we daar eens over hebben."

**Auke: "Ja, hoe wilt u het dan oplossen?"**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** "Ja, dus. De afweging die gemaakt moet worden, of die het debat de laatste jaren ongeveer kleurt - of veel langer misschien zelfs, maar soit - is tussen praktijktesten en een ander systeem. Waarom geloof ik niet in praktijktesten goed wetende dat bijvoorbeeld het stadsbestuur in Antwerpen dat ook gaat invoeren? Maar goed, er zijn nog plaatsen waar men het gebruikt. Praktijktesten zijn goed om te meten. Dat betwijfelt niemand. Die duiden het probleem aan, en die cijfers op zich hebben ook een zeker sensibiliserend effect. Mensen confronteren van 'Ongelofelijk dat het nog zoveel gebeurt'. Nu dat zijn de voordelen. Er zijn ook een aantal grote nadelen. Eerst en vooral, die cijfers geven alleen wat er zich afspeelt aan bij het begin van het huurproces. Ze geven geen informatie over wat er daarna volgt. Ten tweede geven ze ook geen informatie over het waarom. Waarom doen mensen dat? Als we het bijvoorbeeld hebben over blinden met een assistentiehond, ik kan mij voorstellen dat verhuurders zeggen: 'We hebben dat al meegemaakt,

een hond op ons kot. Heel de boel om zeep. Nu niet meer.' Natuurlijk een verkeerde ingesteldheid van die mensen, daar niet van, maar dat die van daaruit dat toen. Of iemand heeft indertijd iemand van een migratieachtergrond gehad en daar een slechte ervaring mee gehad hebben. Niemand zegt dat slechte ervaring niet kunnen voorvallen met Vlamingen zonder migratieachtergrond, maar die persoon heeft dat nu net meegemaakt met iemand met, en die gaan dat snel daarop gaan steken. Dat is een vooroordeel. Maar door die informatie te hebben leren we meer. Ten derde, mensen gaan hun gedrag bijsturen, maar niet met het oog om niet meer te discrimineren, maar met het oog om minder betrapt te worden op discriminatie. Dus eigenlijk heb je het probleem zelf niet opgelost. En dat zijn dus allemaal nadelen van dat systeem, die praktijktesten. Ik heb er nog hoor."

**Auke: "Dus die praktijktesten hebben eigenlijk niet veel nut?"**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** "Dat heb ik niet gezegd. Er is een zeker nut met de sensibilisering. Het feit dat dat cijfer er is en dat je erover kan communiceren, heeft een soort van sensibiliserend effect. Maar het lost eigenlijk niets op. Nog een van de nadelen die ik wil belichten - en ik heb eigenlijk het gevoel dat ik daar alleen in sta, wat ik jammer vind maar voor mij is dat zowat het belangrijkste - ik vind dat de overheid niet mag liegen. Ik vind niet dat een overheid naar mensen mag toegaan en zeggen: 'Ik ben een huurder en ik doe mij voor als dit'. En dat achteraf blijkt dat de overheid daarachter zat. Dat andere partijen dat spelletje spelen, à la bonheur, maar ik vind niet dat een overheid dat mag ondersteunen of wat dan ook. Ik ben dus tegen het feit dan een overheid liegt. Ik vind dat een overheid op elke moment betrouwbaar moet zijn naar haar burgers toe. Dat is trouwens ook de logica die zit achter het feit dat uitlokking verboden is. Dat is in het strafwetboek natuurlijk, dat is een strafwet, maar uitlokking door politiediensten is verboden. Daar zijn uitzonderingen op, maar enkel als er al zeer sterke vermoedens zijn, als er al binnen een strafrechtelijk onderzoek gewerkt wordt. Dus uitlokking mag niet. Vanwaar komt dat? Dat is vanuit het idee dat een overheid niet mag liegen tegen haar burgers. Ik vind dat een heilig principe. Met die praktijktesten ga je dat wel gaan doen. Dus dat is voor mij het belangrijkste."

**Auke: "Er zijn nu wel onderzoekers die het wel doen, die praktijktesten. Dat is dan niet de overheid, maar u kan daar misschien wel belang aan hechten. Aan wat die onderzoekers uiteindelijk..."**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** "Ja, maar ik vind niet dat we als overheid daarvoor de opdracht moeten geven. Want dan is het natuurlijk gemakkelijk. De miserie gaan outsourcen, het vuile werk gaan outsourcen. Dat kan je niet doen als overheid. En zeker ook niet als je ervoor gaat betalen. Dus dat vind ik niet. Trouwens, aan die praktijken moeten we goed de grens kennen. Als meetsysteem wordt het dan blijkbaar gebruikt. Ik heb u net de nadelen daarvan meegegeven. Dus dat zijn mijn bedenkingen. Maar als het dan wel gebruikt wordt, let dan zeer goed op, want er zijn natuurlijk - zeker in de oppositie, en dat mag, ik heb daar geen probleem mee dat ze dat doen - die

pleiten ervoor om dat dan ook te gaan gebruiken als bestraffingsinstrument. Want dat zijn de volgende stappen natuurlijk. Mensen die betrapt worden door middel van een praktijktest op discriminatie, moeten ook bestraft worden en daar ga ik helemaal niet in mee. Dat kan natuurlijk niet de bedoeling zijn. Waarom? Je hebt geen aanwijzing op het waarom dat zij dat doen. Dat is ook geen oplossing. Dat gaat alleen maar de tegengesteldheid, de polarisatie in de samenleving versterken en dat kan je niet doen als overheid. Daar mag je niet aan meewerken.”

**Auke: “Er gebeuren wel praktijktesten doorheen heel de samenleving. Mensen die uiteindelijk wel de test gaan doen in persoon. Is het dan mogelijk na die praktijktest om daar dan inspecteurs op af te sturen? Maar u zegt net dat de overheid niet mag liegen. Maar de onderzoekers kunnen dat misschien gaan doen. Langsgaan bij een verdachte.”**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Ja, maar wat gaat dat geven? Er gaat een inspecteur langs. En wat kan die dan nog gaan doen?”

**Auke: “Die kan een real life praktijktest doen i.p.v. die digitale, die eerste stap. Want er wordt ook nog over die andere stappen gediscrimineerd.”**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Maar die inspecteurs gaan misschien geen Vlaming zijn met migratieachtergrond of het gaat geen persoon zijn die moet gebruikmaken van een rolwagen, die gaat geen blinde zijn die een assistentiehond heeft. Dat gaat gewoon een inspecteur van de Vlaamse overheid zijn. Maar dan heb je geen real life praktijktesten, want dan is het helemaal geen praktijktest. Dan is het gewoon een controle. En dan kom je op een heel subtiel verschil. Belangrijk, maar soms subtiel uit te maken: een verhuurder heeft wel het recht om geoorloofde selectie te doen. Dus hij mag wel kiezen wie volgens hem de beste huurder voor zijn woning is. Je moet weten dat meer dan 70% van de woningen in Vlaanderen wordt verhuurd door mensen die een of twee huisjes bezitten, geërfd of wat dan ook. Dus het idee van de grootgrondbezitter en ze hebben allemaal honderden woningen, dat is niet waar. In Vlaanderen gaat het over individuen die ergens een of twee huisjes hebben via een erfenis of wat dan ook te pakken hebben gekregen en zij gaan dat dan ook verhuren. Dat ten eerste. Waar waren we nu over bezig? Mijn hoofd werkt vandaag niet hoe het moet.”

**Auke: “Op discriminatiegronden... Het recht van selectie...”**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Juist, excuses. Dat zijn dus selecties. Dat wou ik u juist uitleggen. Maar een verhuurder mag dus wel kiezen. Stel je voor dat die verhuurder een huis heeft geërfd dat hij kan verhuren voor €1500, een heel duur huis. €1500 per maand. En er komt iemand langs, dik in orde. Dat is een Vlaming zonder migratieachtergrond, niet in een rolwagen. Hij ziet er goed uit, verzorgd, goed gekleed, maar heeft een inkomen van €1500 in de maand. Dan heeft die verhuurder het recht om te zeggen van, ook al is daar niets aan op te merken: ‘Nee, ik ga aan u niet verhuren. Waarom? Want uw inkomen is hetzelfde als de huur. Na de huur heb je niets meer over om

van te eten.' Ik geef nu een extreem voorbeeld, maar de verhuurder heeft ook het recht om een geoorloofde selectie te maken. Een roker hoeft een verhuurder niet te nemen, ookal zegt hij dat hij altijd buiten zal roken. Gaat die dat dan ook doen?"

**Auke: "Klopt. Wij hebben dan ook gevraagd aan verschillende verhuurders waar zij dan eigenlijk een selectie op maken. Sommigen zeggen taal, terwijl daar volgens de antidiscriminatiewetgeving daar niet op gediscrimineerd mag worden. Toch is daar een verschil in."**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** "Ja, inderdaad. En ik moet daar eerlijk in toegeven dat dat een van de punten is waar ik de verhuurders ook wel in begrijp. Hoe moeilijk is het ook wel niet om met iemand te communiceren die de taal niet spreekt? En je mag er natuurlijk niet op discrimineren, maar dat is natuurlijk wel een van de zaken die we door de praktijktesten niet gaan leren. Dat is alleen door de waarom-vraag te gaan stellen. En dat is iets waar we op samenleving veel meer op moeten gaan inzetten, de taalkennis van de mensen met een migratieachtergrond. En de oplossing daar ligt aan de andere kant natuurlijk. Het is niet dat we de verhuurder gaan aanpakken. Nee, laat ons ervoor zorgen dat iedereen die deel wil uitmaken van onze samenleving, die hier zijn plaats wil vinden in Vlaanderen - en welkom daarbij - dat we die uitnodigen en eigenlijk een beetje pushen of uitdagen om de taal te leren. Dat doen we trouwens ook bij sociale woningen. Vergeet dat niet. We mogen daar geen voorwaarde van maken. Daar zit het grote verschil. We mogen niet zeggen dat je geen sociale woning krijgt omdat je het Nederlands niet kent. Dat kan niet en dat mag niet. Dan gaan we in tegen zowat alle grondrechten die er zijn. Maar wat kan wel? Het is voor een huurder een verplichting, dus we verplichten onze sociale huurders om het Nederlands te leren. We gaan nu dat niveau verhogen van A1 naar A2. Zoek dat eens op op het internet. Dat is niet zoveel. Dat is echt niet zo moeilijk, maar dat is wel een sociale inspanning dat we vragen van de huurders en ik vind dat niet zo onlogisch."

**Auke: "Verschillende organisaties hebben meegegeven dat er een wooncrisis aan de gang is. Er zijn te weinig woningen en mensen die in een zwakkere positie zitten, krijgen daardoor het kort lontje. Zij hebben problemen. Die organisaties geven dan ook sociale huurwoningen als mogelijke oplossing, een tussenoplossing desnoods. Wordt daar dan nog op ingezet?"**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** "Maar wat is de reden van die woningcrisis?"

Auke: "Te weinig betaalbare woningen voor die mensen."

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** "Nee, tout court te weinig woningen. We weten dat we tegen 2040 of 2050 ongeveer 400.000 wooneenheden moeten bijbouwen. In Vlaanderen waar het bij wijze van spreken al volgebouwd is, of waar we onze open ruimte al schaars beginnen vinden en dat we die willen behouden. Maar we moeten 400.000 wooneenheden bijbouwen."

Er zijn twee redenen waarom dat is. De eerste is demografisch. Er zijn veel meer eenpersoonsgezinnen. Vroeger was dat een koppel met kinderen, nu zijn dat meer eenoudergezinnen en dergelijke meer. En ten tweede is er de migratie. Dat is een vaststaand feit. Dat is bijvoorbeeld een onderwerp dat in Nederland veel meer onderdeel uitmaakt van het debat over die wooncrisis. Hier wordt dat een beetje verzwegen alsof dat dat hier niet is. Maar het is ook een reden waardoor er te weinig woningen zijn. Hoe ga je nu zorgen voor meer woningen? Dat ga je niet doen... Allez, ik ben het ermee eens, laat dat duidelijk zijn, trek dat niet in vraag. Maar de wooncrisis los je niet op door discriminatie aan te pakken. De wooncrisis los je maar op een manier op en dat is door meer woningen en dat is exact wat wij doen. In deze legislatuur, met deze Vlaamse overheid, 4,5 miljard euro, dat is het hoogste bedrag dat er ooit aan gegeven is. Bijna dubbel zoveel als onder socialistisch bewind twee legislaturen geleden. Wel, daar zetten wij keihard op in. Maar natuurlijk bouw je geen woning op een twee drie. Dat vraagt vergunningen en weet ik veel wat. En de bouw en dergelijke. Dus we zetten daar nu een tweede legislatuur op een rij maximaal op in, maar dat vraagt zijn tijd om daar iets aan te doen.”

**Auke: “Nu, dat is een fantastisch initiatief om meer woningen te bouwen, maar daarmee wordt de mindset van de Vlaamse verhuurder nog niet aangepakt. Dus wat gaat u doen om die mindset aan te passen?”**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Maar daar ben ik het mee eens. Dus dat is het onderscheid; discriminatie op de huurmarkt is een probleem, maar dat oplossen op zich is geen oplossing voor de wooncrisis. De wooncrisis is een tekort, dat is een vraag-en-aanbodprobleem en staat daar los van. Er is een onderzoek gedaan op vraag van de Vlaamse overheid waarin heel wat verstandige mensen zaten over die praktijktesten om zich af te vragen of dat nu een goede oplossing is. En die hebben geconcludeerd, ik ben het niet met alles in dat onderzoek eens. Ik vind ook dat dat mag. Het is niet omdat het wetenschap is dat je het blindelings moet volgen. Mensen in de wetenschap zeggen niet altijd de waarheid. Niemand heeft de waarheid in pacht. Maar wat hebben die geschreven? Die hebben gezegd wat ik u daarjuist zei: ‘Praktijktesten om het vast te stellen, om het te meten, is een juist systeem. Een deeltje wel omdat je daar ook dat sensibiliserend effect hebt. En ik denk dat ook. Dat is een gegeven. Maar in mijn ogen is dat nog altijd niet voldoende. En in mijn ogen wegen de nadelen nog altijd op tegen de voordelen. Ik vind dat er meer nadelen zijn. Maar wat is dan wel een oplossing? En we zijn er ook al een tijdje aan het werken en ik moet ook eerlijk zeggen dat ik er ook ongeduldig van wordt dat dat systeem nu eindelijk eens moet rondgeraken. Wij proberen te kijken... Allez, praktijktesten proberen vooral beschuldigend te kijken van: ‘Jij, smerige verhuurder, jij hebt gediscrimineerd.’ Dat is wat praktijktesten doen: een schuldige zoeken. Wij zijn de oefening omgekeerd gaan doen en hebben ons afgevraagd waarom dat die verhuurder dat nu doet. Hoe komt het dat die verhuurder dat nu gaat doen? Het is natuurlijk af te keuren, maar waarom doet die verhuurder dat? En dan moeten we eens gaan kijken naar wat een verhuurder nu net wil; die wilt zijn woning in een zo goed mogelijk toestand, want zijn kot wil hij nog terug hebben in een deftige staat, aan iemand verhuren dat

hij er niet te veel problemen mee heeft, dat hij zijn huurgeld op tijd krijgt want voor die mensen is dat ook een inkomen. Dat is hun eigendom, dat mag allemaal. Dat is zijn belang. Als we daar nu eens op focussen en in dat eerste stap van het huurproces, en dat is bij die brief of die telefoon of wat dan ook, als we daar nu eens gaan vermijden dat dat gebeurt, dat je de naam te weten komt ofzo. Eigenlijk komt het erop neer: je geeft je gegevens als kandidaat-huurder in: 'ik verdien zoveel per maand, ik rook niet, ik heb drie kinderen, ik heb geen hond, ik heb geen slechte ervaringen gehad of er zijn andere verhuringen waar ik ben buitengezet of wat dan ook.' En dat krijgt die verhuurder te zien. En die zegt: 'Ja, dat inkomen is ok. De rest is ook goed. En als het wel een roker is, dat kan ook. Zolang de verhuurder ermee akkoord gaat. Hij heeft geen hond, drie kinderen. Het appartement is groot genoeg of het huis is groot genoeg. Dat kan allemaal. Awel, het is goed. Die wil ik ontmoeten.' En dan plots staat daar Mohammed voor hem. Wat dan? Wel ik denk in veel gevallen, en dat staat trouwens ook in dat onderzoek over die praktijktesten en dat is een zinnetje op pagina 36 of 39, ik weet het niet meer, dat uitdrukkelijk zegt dat contact het belangrijkste is. Wel, op dat moment ontmoeten die twee elkaar. En dan gaan die verhuurder weten van: 'Ja, eigenlijk. Nu is Mohammed hier. Zijn inkomen is goed, hij rookt niet, hij heeft drie kinderen. Alles is in orde. Dus voor mij is dat goed. Het zal wel een goeie zijn. Een deftige mens. Allemaal geen probleem.' Dan hebben we iets opgelost. Dan hebben we effectief een probleem aangepakt. En een praktijktest gaat nooit zo ver."

**Auke: "Maar hoe komen we tot aan dat punt?"**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** "Wel, door het systeem dat ik u zeg en dat heet CLEE. En dat is nu het systeem dat we aan het uitwerken zijn. Het grote probleem daar is dat we met privacy-problemen zitten. Mag je de identiteit van de huurder in eerste instantie verborgen houden? Mag je verborgen houden dat dat iemand is dat doet vermoeden dat het om een naam gaat met een Vlaming met een migratieachtergrond? Wel, dat is nu de vraag die we nog aan het oplossen zijn, maar juristen kunnen daar ellelang over doorboren. En dat is een van de problemen die we nu nog moeten oplossen. Maar dan hebben we tenminste iets opgelost. En veel meer dan praktijktesten. En in mijn overtuiging, maar goed, dat is mijn idee."

**Auke: "In die CLEE komt ook uw naam te zien waarschijnlijk."**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** "Uiteindelijk wel hè."

**Auke: "Maar niet in de eerste stappen."**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** "Dat is ook wat het praktijkonderzoek is. Het onderzoekt of iemand uitgenodigd wordt om een woning te bezoeken. Dat is het enige wat een praktijktest onderzoekt. De praktijktest onderzoekt niet voor alle duidelijkheid of er al dan niet uiteindelijk een contract wordt gesloten tussen de twee. Dat onderzoekt de praktijktest niet. Praktijktesten onderzoeken alleen of iemand op basis van een rolstoelgebruiker of assistentiehond of

wat dan ook of dat die uitgenodigd wordt. Als wij die stap nu een keer proberen op te lossen en dat ze dan elkaar ontmoeten. Dan heb je een veel groter effect. Daar ben ik heilig van overtuigd. En dan nog kan die verhuurder zeggen... er zullen er dan nog tussen zitten van 'o nee alles zit goed, maar ik wil het niet doen'. Dat zijn mensen die helemaal af te keuren zijn, want die handelen eigenlijk ook in hun eigen nadeel. En daar heb ik geen enkele sympathie voor of moeite om dat te verdedigen. Maar al die andere, daar moet ik nog over nadenken."

**Kjenta: "Mag ik nog een vraag stellen? Hoe los je dat probleem dan op?"**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** "Dan zit je effectief in een strafrechtelijke vervolging zoals je gezegd hebt. Discrimineren kan niet op basis van verschillende zaken. Dan kan je voor mij part een inspecteur dat laten vaststellen. We hebben voor alle duidelijkheid al zo'n systemen in 260 of 256 gemeenten in Vlaanderen. In een overgrote meerderheid van de gemeenten in Vlaanderen is er een meldpunt geïnstalleerd over discriminatie om de huurmarkt. Dat is natuurlijk om te gaan kijken of er daar effectief iets is, of er stelselmatig een verhuurder is die stelselmatig altijd dezelfde mensen uitsluit. Dan is er een probleem en dan kan er een onderzoek volgen. En dat lijkt mij terecht. Maar ik wil alleen maar zeggen dat We moeten stoppen met zeggen dat die Vlaming een smeerlap is en dat hij discrimineert. Laten we een keer denken vanuit het idee vanuit het hoofd van die verhuurder, vanuit die Vlaming en dan gaan we zien dat er redenen zijn zoals slechte ervaringen. Mijn vader heeft zelf jarenlang verhuren gedaan, maar niet van zichzelf, maar aan iemand anders. En die vaststelling was er ook, los van migratie achtergrond. Maar dat je begint te weten met welke mensen je miserie hebt. Ja, dan ga je die selectie beginnen maken. En ik heb het dan niet eens over migratieachtergrond. Maar dan ga je beginnen selecteren als verhuurder. En als we dat beter kunnen begrijpen en doorprikken eigenlijk. Want nu is het probleem dat mensen denken door bepaalde groepen voor problemen gaan zorgen, maar als we dat idee kunnen doorprikken door ze elkaar te laat ontmoeten, dan hebben we volgens mij een veel grotere stap gezet dan alle meetsystemen en praktijktesten ter wereld."

**Auke: "Nu, u had het daarnet over de meldpunten. Wij zijn gaan luisteren bij de OCMW's die daar ook verhalen te horen krijgen, en andere organisaties die met huurders praten, en huurders die zelf discriminatie meegemaakt hebben. Die weinig mensen stappen naar zo'n meldpunt, omdat het te veel papierwerk is om een klacht in te dienen en het te lang duurt. Ze willen gewoon een woning hebben, ze willen kunnen leven en die extra tijd is te veel voor hen."**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** "Ik snap dat ook wel. Maar dat is hetzelfde, dan moeten we Unia ook afschaffen. Ahja, dat werkt ook alleen maar op meldingen. Laat ons dat dan ook afschaffen."

**Auke: "Kan het systeem daarvoor niet versimpeld worden?"**



**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Ik snap dat wel. Het is de eerste keer dat ik hoor dat het administratieve een groot probleem zou zijn. Daarvan ben ik niet op de hoogte. Maar dat mag voor mij part zo eenvoudig mogelijk zijn. Maar ik begrijp wel dat dat voor mensen een drempel is om dat te gaan geven. Je moet natuurlijk wel al voldoende aanwijzing hebben van bijvoorbeeld een oud madammetje dat zegt dat dat toch maar niet gaat doen dan moet je uitvissen om welke reden dat je dat huurcontract niet gekregen hebt. Dus dat is altijd moeilijk en ik snap dat Dat een drempel is. Maar als we... Maar zoals ik zeg dan moeten we Unia ook afschaffen hè. Die werken ook voor namelijk op meldingen dus. Ik hoor vaak in debatten, en ik word daar hoorns van om eerlijk te zijn, ik hoor vaak in debatten dat discriminatie maar slechter en slechter wordt en dat alles alleen is verergerd. De laatste jaren moet alles alleen maar slechter zijn geworden in allerlei dingen. Maar als je gaat kijken naar bijvoorbeeld discriminatie, dan ben ik er zeker van dat de samenleving stelselmatig, dat dat wat lukt en beter gaat en dat mensen meer en meer aanvaarden. Dat die verdraagzaamheid vergroot. Maar goed, wat is dan het probleem? Unia komt met cijfers dat er veel meer meldingen zijn van discriminatie. Maar dat betekent nog altijd niet dat het aantal discriminatie gevallen gestegen is. Ik ben ervan overtuigd dat het vooral bewijs is van het feit dat mensen makkelijker meldingen gaan doen.”

**Auke:** “Daar moet ik even tegenspreken want wij zijn de test gaan doen. Het is slechter. Er is minder kennis. Er is amper kennis van Unia en wat Unia doet. Maar mensen stappen er ook niet naartoe. Daardoor kan het cijfer niet echt verhogen.”

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Maar dat is niet wat ik gezegd heb. Ik heb niet gezegd dat Unia bij alles en Iedereen bekend is. Ik heb gezegd dat er in vergelijking met vroeger meer en meer meldingen gebeuren. Nou dat is relatief natuurlijk. Mij ga je niet horen zeggen dat elke Vlaming of elke Vlaming bij de migratieachtergrond naar Unia gaat stappen. Dat absoluut niet. Maar ik ben er wel van overtuigd dat ze dat meer en meer doen. Heb ik daarmee gezegd dat alles en iedereen daarmee plots dat doet. Natuurlijk niet. Maar je kan natuurlijk niet tegenspreken dat Unia meer en meer bekend is. Alleszins dat ze meer en meer meldingen krijgen. Dat stellen ze trouwens ook vast in hun jaarverslag elk jaar.”

**Auke:** “Ja klopt, maar het is nog altijd... Als de test die we hebben gedaan...”

**Kjenta:** “Maar dat gaat over de bekendheid hè, niet over de mensen die een klacht neerleggen.”

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “En hoe kun je een test doen die objectief aantoont dat er meer en meer discriminatie is?”

**Auke:** “Niet dat er meer en meer discriminatie is, maar wij hebben een aantal praktijktesten gedaan.”

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Maar als ik kijk naar diegene die ze in Gent hebben gedaan. Die hebben er nu al twee of drie keer gedaan en het aantal discriminatiegevallen is al gehalveerd.”

**Auke:** “Klopt, door het sensibiliserend effect.”

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Nee, dat denk ik niet in alle eerlijkheid. Ik denk in alle eerlijkheid dat immobiliënkantoren weten hoe ze die testen moeten omzeilen. En dat is trouwens ook bevestigd in die panoreportage. Daar werd er bijna nadrukkelijk gesteld dat mensen zich daarop instellen. Dus je hebt er geen enkel probleem mee opgelost. Voor alle duidelijkheid, dat sensibiliserend effect is er wel. Zeker als dat in het Journaal komt en dan ziet elke Vlaming en die verschiet ervan. En ik denk wel dat er een soort van sensibilisering speelt. Maar niet naar de persoon op het terrein, niet per se rechtstreeks naar de persoon op de trein die dat minder gaat discrimineren.”

**Auke:** “Verlegt de CLEE dat dan ook niet? Een gezin van twee personen of een gezin van drie personen. Bij ontmoeting blijkt het ene gezin Bakr als achternaam te hebben en het andere gezin Roggebuurs. Dan kan je eigenlijk nu zeggen omdat drie te veel is had je liever geboren twee personen gaat. Maar eigenlijk was daar racisme de reden.”

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Het zijn twee Vlaamse namen. Of alleszins Vlaams-klinkende namen.”

**Auke:** “BakR.”

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Ah ok, sorry.”

**Kjenta:** “Stel nu een Maarten en een Aboe.”

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Ja, dat lijkt me duidelijker. Ja, inderdaad er blijft een zekere selectie. Maar het verschil is dat ze elkaar ontmoet hebben. Die verhuurder... Het is gemakkelijk hè om aan de telefoon te zeggen dat het huis al verhuurd is, Dat is gemakkelijk hoor. Maar het moment dat die voor u staat en dat die persoon een uitnodiging heeft gekregen om de woning te zien, dan is het wel moeilijker. Test dat eens uit, door daar gingen een test naar. Ga een keer na hoeveel keer moeilijker het is voor een verhuurder om iemand te weigeren als die voor hem staat dan aan telefoon of een brief gewoon in de vuilbak toegoien. Daar is nu toch niet veel twijfel aan. En die hebben elkaar dan ook ontmoet. Ik moet nu ook opletten met de voorbeelden, want ik wil ook niet stigmatiseren maar als dat inderdaad iemand is een Vlaming met een migratieachtergrond en die zich zeer ploertig gedraagt, ja, dat gaat inderdaad die verhuurder zijn vooroordeel bevestigen. Maar dat is niet de bedoeling. Maar evengoed kan dat een Vlaming zijn zonder migratieachtergrond zijn die zich heel boertig gedraagt en dan gaat de verhuurder ook zeggen van niet hè. En dan staat er iemand normaal die goeiedag zegt en als het doorgaat een saluut en heel vriendelijk is, dat is een

Vlaming met migratieachtergrond, dan gaat die verhuurder denken omdat die persoon wel een goede fit is en op die manier, dan heb je effectief stappen gezegd. En voor alle duidelijkheid; ik ga nog altijd uit van de goedheid van de mens. Ik denk dat de overgrote meerderheid van de mensen zich niet boertig gedraagt en beleefd is en dat zij op die manier gemakkelijker om de juiste reden een selectie krijgen dan op basis van migratieachtergrond of niet.”

**Kjenta: “Is dat ook een beetje naïef want wij kregen een verhaal te horen van een vrouw die op bezoek mocht gaan naar een appartement in Antwerpen. Die verhuurder stond op de stoep en hij zag een zwarte vrouw aankomen en zei onmiddellijk dat het pand al verhuurd was.”**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Ja, maar ik heb het daar juist gezegd. Ik ben er zeker van... Ik ben ervan overtuigd dat we niet alle discriminatie oplossen. Er gaan mensen hardleers zijn, *diehard* racisten. Mijn mening is gewoon dat dat niet de meerderheid van de bevolking is. De meerderheid van de Vlamingen staat er wel voor open, maar heeft er een beetje hulp bij nodig. Zelfs dat niet.”

**Auke: “Maar de meerderheid van de Vlamingen heeft geen woning om te verhuren.”**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Maar het gaat om meer dan alleen de huurmarkt voor alle duidelijkheid. En ook van die Vlamingen die als verhuurder optreden, is geen meerderheid racist. Laat ons van dat idee afstappen. Je geeft daar een voorbeeld van iets wat ik absoluut afkeur. Dat moet dan aangepakt worden als dat stelselmatig gebeurt, dan moet er wel een onderzoek gestart worden en dan wordt er gekeken of er iemand effectief racist is. Tot daaraantoe. Er zijn zelfs juristen die dat nog betwisten, maar tot daaraantoe. Laat dat in het midden. Maar ik ben ervan overtuigd, dat is nu een voorbeeld dat je geeft, geef er zo een keer 100. Ik bedoel ik ben ervan overtuigd dat die ontmoeting een positiever effect heeft dan die praktijktest.”

**Auke: “Oké, toch zijn veel gemeenten fan van die praktijktesten. Er is gezegd geweest dat elke gemeente het zelf mag beslissen of ze praktijktesten doet of niet.”**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Dat is gemeentelijke autonomie hè. Gemeenten kunnen dat zelf op eigen houtje doen en ik geef mijn mening. Ik heb voor alle duidelijkheid meebeslist dat gemeenten dat mogen doen hè. Ik heb u gezegd wat voordelen zijn, maar ook wat de nadelen zijn volgens mij. En dat wij werken aan een beter systeem waar we vol ongeduld op zitten te wachten voor het resultaat, maar soit.”

**Auke: “We mogen dus eigenlijk geen beleid verwachten binnen uur legislatuur waarbij die praktijk dus de van de individuele gemeenten wordt opgeheven en dat het over Vlaanderen gaat.”**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Nee, inderdaad. Dat ga ik niet doen om de reden dat ik u net allemaal heb gezegd. Dat is ook de afspraak met de regering op dit moment

dat praktijktesten op de huurmarkt niet zullen gebeuren vanuit Vlaanderen. Dat niet zo aangestuurd zal worden. Wij gaan wel met praktijktesten of ondersteuning en met convenanten naar de arbeidsmarkt en zo, en wellicht kunnen ze dat doen, de steden en gemeenten vrijwillig, maar wij gaan het vanuit Vlaanderen niet doen.”

**Auke: “Oké, sinds 2018 is het afficheringsplicht in het leven geroepen net om discriminatie tegen te gaan ook. Dat niet plots de huurprijs aangepast zou worden aan de hand van de persoon die langskomt of die de appartement of de woning gaat bekijken. Heeft die afficheringsplicht effect gehad volgens u?”**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Ja, ik denk dat wel, maar ruimer dan alleen die discriminatie sowieso. Als je als verkoper, dat is de wetgeving, iets wil verkoop in een winkel, dan moet er ook altijd een prijs ophangen. Dat is verplicht zelfs dat de prijs zichtbaar moet zijn. En dat lijkt mij hetzelfde te zijn voor een woning of voor een verhuring een appartement of een huis. Dus heeft dat effectief effect gehad naar discriminatie? Waarschijnlijk een beetje wel want er valt sowieso dan al een excuus weg en dat je niet meer kan gebruiken. Of dat zo’n groot verschil gemaakt heeft, weet ik ook niet. Maar ik denk dat dat sowieso nuttig is, die affichering plicht. Ik denk dat dat sowieso zou moeten gebeuren.”

**Ben Bruynseels, woordvoerder Matthias Diependaele:** “Ik verneem net dat die resultaten dit jaar gekend gaan zijn.”

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Dat we daar iets van gaan weten, ja. Blijkbaar loopt er nog een onderzoek naar.”

**Ben Bruynseels, woordvoerder Matthias Diependaele:** “Ja, de concrete resultaten komen niet in 2021, maar nu zijn ze nog niet binnen.”

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Juist.”

**Kjenta: “Wanneer hoopt u dat dat CLEE-systeem...”**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “In alle eerlijkheid, ik had gehoopt dat dat er in het najaar vorig jaar er geweest zou zijn. Dat was eigenlijk ook de bedoeling maar die privacy issues hebben we eigenlijk nu roet In het eten ingegooid en corona ook nog een keer dat de huizenmarkt een tijdje toe is geweest dat de mensen die er mee bezig zijn geweest, hadden dan wel andere katten te geselen. Ik hoop dat dat nu voor de zomer... Is daar iets van geweten? Of In het najaar ook? Dan is het een jaar later ook hè.”

**Auke: “Nu, er is ook een verschil tussen privéverhuurders en makelaars. Privéverhuurders controleren is veel moeilijker. Maar die makelaars, dat is hun job, en mijn werkgever mag ook niet zomaar discrimineren dus daarmee de vergelijking tussen arbeidsmarkt en huurmarkt. Is**

**het dan niet wel mogelijk om makelaars nog meer te controleren op die mogelijke discriminatie los van die CLEE?”**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Opnieuw heb je het dan over hetzelfde met die praktijktesten hè. Als de sector zelf dat wil gaan doen heb ik daar geen probleem mee. Dus als zij dat zouden doen heb ik daar geen problemen mee. Trouwens, makelaars gaan denk ik niet uit eigen beweging aan discriminatie doen. Meestal is dat doorgegeven vanuit een bron, de verhuurder die vraagt van iemand niet aan te nemen. Dat is natuurlijk absoluut af te keuren dat makelaars daarop ingaan. Nee Ik denk dat dat een van de zaken is waar praktijktesten wel al geholpen zullen hebben. Makelaars die zeggen van: nee We kunnen dat niet doen. Bijvoorbeeld bij de dienstenchequesector is dat ook geweest. Ik ben nu de naam van de organisatie kwijt maar meneer Muldermans was daar vroeger toen voorzitter van. Maar die hebben op een bepaald moment bij de dienstenchequebedrijven *mystery calls* gedaan en Dat was de sector zelf die dat organiseerde. En daar is dat ook effectief afgenomen. De sector zelf heeft daar zich beter ingesteld en dat is verbeterd. Dat zijn zaken waar ik geen problemen mee heb. Als die sector dat zelf organiseert. Trouwens daar was iets heel vreemd. Ik weet niet of dat vreemd is, maar blijkbaar bij OCMW-dienstenchequebedrijven waren de resultaten slechter dan bij private. Dat is er ook wel een vreemd gegeven. Laat ons het daarop houden. Maar ondertussen is dat wel verbeterd. Maar ondertussen bij het dienstenchequebedrijven... Er zullen er nog altijd wel zijn want absolute veiligheid op dat gebied bestaat niet denk ik. Er zullen altijd wel malafide zaken gebeuren en dat moeten we hard aanpakken en blijven op inzetten, maar daarmee krijg je ze nog niet allemaal weg. Dat kan alleen maar je doelstelling zijn. Maar ik denk wel dat er stappen vooruit gezet worden en dat dat zeker in die sector al vooruitgegaan is.”

**Auke:** “Nu, we zijn zelf enkele makelaars gaan testen. Er zijn makelaars die niet tegenspreken. Er zijn er die zeggen dat je moet oppassen wat je doet maar gaat er wel manieren zijn om het te ontwijken. Dat wil ook getuigen van niet veel...”

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Dat is absoluut af te keuren. En het is dat trouwens wat de makelaars meestal beginnen te ontwijken zijn. Bijvoorbeeld die resultaten in Gent waar discriminatie zagezegd gehalveerd is, dat ging vooral om makelaars die zich daarop hadden voorbereid. Die dat niet meer gingen doen. In het is natuurlijk In de volgende stap dat het een ander resultaat geeft en die dan nog niet gaan verhuren of wat dan ook. Dat gaat toch niet. En dat daar druk op wordt gezet, daar heb ik geen probleem mee. Ik zeg het: ‘Eigenlijk zou dat ideaal zijn mocht de sector zichzelf op die manier gaan controleren. Dat zou inderdaad een goede zet zijn.’”

**Auke:** “Gaat daar een push bij gegeven worden vanuit de Vlaamse regering?”

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Wij sluiten convenanten af met de sector om de vijf jaar. En die is nu vlak voor ik aangetreden ben, afgesloten. En daar ging het vooral over zelfregulering. En dat is bijvoorbeeld een van de zaken die daaronder vallen.”

**Auke: “Maar specifiekere verwoording in zo’n convenant.”**

**Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA):** “Naar de toekomst toe is dat voor mij zeker... Ik zeg het nog een keer: ‘Je moet altijd je voordelen tegen nadelen afwegen.’ Eén nadeel heb je al weggenomen en dat is dat de sector het zelf gaat organiseren. Voor alle duidelijkheid, dan moet de overheid het niet meer doen en de overheid ga dan niet gaan liegen. Dus dat vind ik ook een heel goede zaak. Dus daar heb ik veel minder problemen mee. Maar door dat dan te gaan doen is het probleem niet opgelost. Het debat dat de laatste tijd gevoerd wordt, ook door wat jullie willen worden, journalisten soms, is puur praktijktesten ja of nee en men kijkt niet meer naar wat je precies wil oplossen, wat je precies wil aanpakken. Is dat praktijktesten invoeren en heb je dan gewonnen? Joehoe! En uw politieke winst is binnen? Maar daar ben je niet meer hè. Het is discriminatie in onze samenleving dat Je moet aanpakken en dan is dat geen goed instrument volgens mij. Zeker niet als de overheid organiseert. Wat je wel moet doen, is ervoor zorgen dat die mensen elkaar ontmoeten. Die die voordelen hebben tegenover elkaar, dat die elkaar ontmoeten. Wel dan denk ik dat mijn systeem beter is. En dan heb ik veel meer opgelost dan zij die nu zeggen: ‘Joehoe! Praktijktesten zijn binnen.’ Want die hebben eigenlijk... die kunnen op hun borst kloppen en denken dat ze grote vooruitgang hebben gemaakt, maar eigenlijk is dat niet waar. Want eigenlijk heb je geen echte oplossing geboden. En daar wil ik wel voor blijven gaan. En ik moet eerlijk zeggen en dat is iets wat mij heel hard heeft gekwetst: op een bepaald moment is er in de Afspraak een professor geweest die met praktijktesten bezig was en die de uitspraak gedaan heeft: ‘wie niet voor praktijktesten is, is eigenlijk voor discriminatie.’ Dat vind ik een belachelijke, laaghartige uitspraak. Dat trekt op een hond... Allez, wie doet dat nu? Dat heeft er niets mee te maken. Maar je moet gewoon durven ideeën in vraag te stellen. Ik dacht dat wetenschappers dat altijd deden, vragen stellen. Is praktijktesten wel het allerbeste? Wel volgens mij niet. Ik denk dat er betere manieren zijn. En we hopen die nu toe snel mogelijk te gaan uitvoeren.”

## Bijlage 26: data praktijktesten

Absolute cijfers ABOE	Vlaams-Brabant		West-Vlaanderen		Oost-Vlaanderen		Limburg		Antwerpen		Totaal Vlaanderen	
	Makelaar	Prive	Makelaar	Prive	Makelaar	Prive	Makelaar	Prive	Makelaar	Prive	Makelaar	Prive
Ja, mag op bezoek komen	84	33	80	15	65	22	40	13	48	30	317	113
Vraag naar meer informatie (vragenlijst, telefoonnummer, inkomen, zoekcriteria)	166	40	118	13	128	47	155	23	119	40	686	163
Al verhuurd	52	24	25	6	47	31	46	22	53	55	223	138
Totaal beantwoord	302	97	223	34	240	100	241	58	220	125	1226	414
Totaal beantwoord makelaars + privé	399		257		340		299		345		1640	
Totaal verstuurd	480	190	662	117	407	224	516	145	345	264	2410	940
Totaal verstuurd makelaars + privé	670		779		631		661		609		3350	
Aantal keer genegeerd	178	93	439	83	167	124	275	87	125	139	1184	526

Absolute cijfers MAARTEN	Vlaams-Brabant		West-Vlaanderen		Oost-Vlaanderen		Limburg		Antwerpen		Totaal Vlaanderen	
	Makelaar	Prive	Makelaar	Prive	Makelaar	Prive	Makelaar	Prive	Makelaar	Prive	Makelaar	Prive
Ja, mag op bezoek komen	115	51	205	22	126	47	64	36	56	65	566	221
Vraag naar meer informatie (vragenlijst, telefoonnummer, inkomen, zoekcriteria)	104	23	166	15	177	79	205	43	174	58	826	218
Al verhuurd	47	21	69	11	54	30	42	28	63	50	275	140
Totaal beantwoord	266	95	440	48	357	156	311	107	293	173	1667	579
Totaal beantwoord makelaars + privé	361		488		513		418		466		2246	
Totaal verstuurd	480	190	662	117	407	224	516	145	345	264	2410	940
Totaal verstuurd makelaars + privé	670		779		631		661		609		3350	
Aantal keer genegeerd	214	95	222	69	50	68	205	38	52	91	743	361

Verschil tussen Aboe en Maarten in procent	Vlaams-Brabant		West-Vlaanderen		Oost-Vlaanderen		Limburg		Antwerpen		Totaal Vlaanderen	
	Makelaar	Prive	Makelaar	Prive	Makelaar	Prive	Makelaar	Prive	Makelaar	Prive	Makelaar	Prive
Ja, mag op bezoek komen	6,46%	9,47%	18,88%	5,98%	14,99%	11,16%	4,65%	15,86%	2,32%	13,26%	10,33%	11,49%
Vraag naar meer informatie (vragenlijst, telefoonnummer, inkomen, zoekcriteria)	12,92%	8,95%	-7,25%	-1,71%	-12,04%	-14,29%	-9,69%	-13,79%	-15,94%	-6,82%	-5,81%	-5,85%
Al verhuurd	1,04%	1,58%	-6,65%	-4,27%	-1,72%	0,45%	0,78%	-4,14%	-2,90%	1,89%	-2,16%	-0,21%
Aantal keer genegeerd	-7,50%	-1,05%	32,78%	11,97%	28,75%	25,00%	13,57%	33,79%	21,16%	18,18%	18,30%	17,55%

Verschil tussen Aboe en Maarten in procent	Vlaams-Brabant		West-Vlaanderen		Oost-Vlaanderen		Limburg		Antwerpen		Totaal Vlaanderen	
	Makelaar	Prive	Makelaar	Prive	Makelaar	Prive	Makelaar	Prive	Makelaar	Prive	Makelaar	Prive
Ja, mag op bezoek komen	7,97%	12,43%	13,07%	10,26%	7,79%	10,91%						
Vraag naar meer informatie (vragenlijst, telefoonnummer, inkomen, zoekcriteria)	10,93%	-4,48%	-13,16%	-11,74%	-11,38%	-5,83%						
Al verhuurd	1,31%	-5,46%	-0,64%	-1,68%	-0,50%	-1,19%						
Aantal keer genegeerd	-4,28%	22,37%	26,87%	23,68%	19,67%	17,93%						

## Bijlage 27: antwoorden van verhuurders in praktijktesten

 barbara <barbara.palings@telenet.be> ↩ ↶ → …  
Wo 20/01/2021 12:07  
Aan: Aboe Bakr

Beste,

Deze is reeds in optie genomen.

met vriendelijke groeten,  
Barbara

[Beantwoorden](#) | [Doorsturen](#)

> Berichtgeschiedenis weergeven

**Van:** "Maarten Roggebuurs via Immoweb" <info@immoweb.be>  
**Aan:** "barbara" <barbara.palings@telenet.be>  
**Verzonden:** Donderdag 21 januari 2021 10:14:55  
**Onderwerp:** Immoweb - Interest in a "To rent" ad

 Bericht vertalen naar het Nederlands | Engels nooit vertalen

 barbara <barbara.palings@telenet.be> ↩ ↶ → …  
Do 21/01/2021 17:06  
Aan: U

Beste,

Het appartement is terug beschikbaar de optie is vervallen dus als u interesse heeft om deze te bezoeken mag u mij steeds bellen op het nummer 0486697148.  
Mvg **Barbara**

[Beantwoorden](#) | [Doorsturen](#)



## Immoweb - Reactie op zoekertje Te huur



ImmoBeguyn | Info <info@immobeguyn.be>

Ma 18/01/2021 16:57

Aan: U

Beste

Deze is intussen verhuurd. Excuses.

Met vriendelijke groeten,  
Katrien Depoorter

**IMMO BEGUYN**

**Grote Markt 35, 9600 Ronse**  
**Roterijstraat 202, 8793 Waregem**

**TEL: 0486/606 600**

[www.immobeguyn.be](http://www.immobeguyn.be)

*Gelieve de COVID-maatregelen in acht te nemen bij bezoeken: max. 2 bezoekers, dragen van een mondmasker, handgel voorzien, zo min mogelijk iets aanraken in de woning.*

*Veillez respecter les mesures COVID lors des visites: max. 2 visiteurs, porter un masque buccal, prévoir du gel pour les mains, toucher le moins possible dans la maison.*



## Immoweb - Reactie op zoekertje Te huur



ImmoBeguyn | Info <info@immobeguyn.be>

Di 19/01/2021 15:30

Aan: U

Beste

Past een bezoekje donderdag aub?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groeten,  
Katrien Depoorter

**IMMO BEGUYN**

**Grote Markt 35, 9600 Ronse**  
**Roterijstraat 202, 8793 Waregem**

**TEL: 0486/606 600**

[www.immobeguyn.be](http://www.immobeguyn.be)

*Gelieve de COVID-maatregelen in acht te nemen bij bezoeken: max. 2 bezoekers, dragen van een mondmasker, handgel voorzien, zo min mogelijk iets aanraken in de woning.*

*Veillez respecter les mesures COVID lors des visites: max. 2 visiteurs, porter un masque buccal, prévoir du gel pour les mains, toucher le moins possible dans la maison.*



## Immoweb - Interest in a "To rent" ad



**Brenda** Bussens <s9833390@hotmail.com>

Do 28/01/2021 14:36

Aan: Aboe Bakr

Beste,

Deze flat is verhuurd.  
Wel bedankt voor jouw interesse.

Vriendelijke groeten,

**Brenda**

Op 20 jan. 2021, om 10:47 heeft Aboe Bakr via Immoweb  
<[info@immoweb.be](mailto:info@immoweb.be)> het volgende geschreven:



**Brenda** B <s9833390@hotmail.com>

Do 21/01/2021 19:56

Aan: U

Beste,

Ja, het is beschikbaar.  
Je bent welkom om zaterdag te komen kijken om 11.30 uur.

Vriendelijke groeten,

**Brenda**

Op 21 jan. 2021 om 10:16 heeft Maarten Roggebuurs via Immoweb  
<[info@immoweb.be](mailto:info@immoweb.be)> het volgende geschreven:



TA

Tom Abrath <Tom.abrath@immodelaet.be>

Wo 20/01/2021 13:53

Aan: Bakr.a@outlook.com

CC: Elke Cassauwers



Geachte,

Vermoedelijk is dit appartement verhuurd.

Met vriendelijke groeten,

Tom Abrath

Immo De Laet NV

Provinciale Steenweg 32

2627 Schelle

Tel 03 887 03 12

Gsm 0499 52 54 90



[Beantwoorden](#)

[Allen beantwoorden](#)

[Doorsturen](#)

## Poortstraat 6 bus 21, Schelle

EC

Elke Cassauwers <elke@immodelaet.be>

Do 21/01/2021 13:35

Aan: U

CC: Tom Abrath



Beste Heer,

Het pand op bovenvermeld is nog beschikbaar.

Indien u het pand wenst te bezichtigen kan u telefonisch een afspraak maken op het nummer 03/644.00.88.

Graag hoor ik van u.

Met vriendelijke groeten,

Elke Cassauwers

Administratief bediende

io Immo De Laet NV

Tel 03 644 00 88

[elke@immodelaet.be](mailto:elke@immodelaet.be)

[www.immodelaet.be](http://www.immodelaet.be)

Vrijdagnamiddag afwezig





ilse schoevaerts <ischoevaerts@hotmail.com>

Sat 12/19/2020 12:18 PM

To: Aboe Bakr



Beste heer Bakr,

Dank voor uw interesse. Ik heb deze week al veel kandidaten gezien en ga nu even een pauze inlassen voor de kerstperiode. Het huis is momenteel nog bewoond door de huidige huurster en ik moet haar privacy ook respecteren. Ik wacht nu ook op de reacties van de mensen die de woning al gezien hebben. Als er geen serieuze kandidaat is eind volgende week, dan start ik terug met het plannen van bezoeken vanaf 28 januari en laat ik u nog iets weten.

Ik hoop dat u hier begrip voor hebt.

Met vriendelijke groeten,

Ilse Schoevaerts



ilse schoevaerts <ischoevaerts@hotmail.com>

Sat 12/19/2020 12:27 PM

To: You



Beste heer Roggebuurs,

Dank voor uw interesse. Indien het voor u past kan u de woning woensdag 23 december in de namiddag of avond bezoeken. Ik heb deze week al veel kandidaten gezien en ga na woensdag even een pauze inlassen voor de kerstperiode. Het huis is momenteel nog bewoond door de huidige huurster en ik moet haar privacy ook respecteren. Ik wacht verder op de reacties van de mensen die de woning al gezien hebben. Als er geen serieuze kandidaat is eind volgende week, dan start ik terug met het plannen van bezoeken vanaf 28 januari. Als woensdag dus niet past, kan het vanaf 28 januari.

Ik hoop dat u hier begrip voor hebt.

Met vriendelijke groeten,

Ilse Schoevaerts

## Immoweb - Reactie op zoekertje Te huur

^ Berichtgeschiedenis verbergen



info iva <info@iva.be>

Ma 18/01/2021 17:56

Aan: U

Beste,

Het is zéér moeilijk om een afspraak te krijgen met de huidige bewoners.  
1 februari bezitten wij de sleutels, vanaf die dag kunnen wij wél makkelijk bezoeken plannen.

Wij houden u hiervan op de hoogte.

Met vriendelijke groeten,

Voor IVA BVBA  
Bastiaan Matthys



UW VERTROUWDE PARTNER IN VASTGOED

Beverstraat 106 – 9700 Oudenaarde – 055/31.08.78 – [www.iva.be](http://www.iva.be)

[Beantwoorden](#) | [Doorsturen](#)

## Immoweb - Reactie op zoekertje Te huur

> Berichtgeschiedenis weergeven

Van: info@immoweb.be <info@immoweb.be> Namens noreply@secure.fortissimmo.net

Verzonden: dinsdag 19 januari 2021 15:06

Aan: info iva <info@iva.be>

Onderwerp: Immoweb - Reactie op zoekertje Te huur



info iva <info@iva.be>

Wo 20/01/2021 16:39

Aan: U

Beste,

Zou dit aanstaande zaterdag mogelijk zijn omstreeks 14h15?

Met vriendelijke groeten,

Voor IVA BVBA  
Bastiaan Matthys



UW VERTROUWDE PARTNER IN VASTGOED

Beverstraat 106 – 9700 Oudenaarde – 055/31.08.78 – [www.iva.be](http://www.iva.be)

[Beantwoorden](#) | [Doorsturen](#)



j.tempels@skynet.be

Wo 20/01/2021 20:14

Aan: 'Aboe Bakr'



Beste ,

Wegens de Coronavoorschriften kan een plaatsbezoek enkel na telefonische afspraak op 0497/86 26 60 en nat ik van U enkele inlichtingen mag ontvangen over uw familiale en financiële toestand .

Met vriendelijke groeten

J.Tempels

[Beantwoorden](#) | [Doorsturen](#)

## Immoweb - Interest in a "To rent" ad

> [Berichtgeschiedenis weergeven](#)

**Van:** info@immoweb.be <info@immoweb.be>

**Verzonden:** donderdag 21 januari 2021 12:40

**Aan:** j.tempels@skynet.be

**Onderwerp:** Immoweb - Interest in a "To rent" ad



[Bericht vertalen naar het Nederlands](#) | [Engels nooit vertalen](#)



j.tempels@skynet.be

Do 21/01/2021 19:47

Aan: U



Beste Mr Roggebuurs,

Omwille van de Coronavoorschriften kunnen we enkel plaatsbezoeken toestaan na telefonische afspraak op 0497/86 26 60.

Het appartement is nog beschikbaar en vrij .

Met vriendelijke groeten

J.Tempels

[Beantwoorden](#) | [Doorsturen](#)



Evelyn | Immo **Thuis** <evelyn@immothuis.be>

Fri 12/18/2020 2:11 PM

To: You

Beste,

Deze woning zal verhuurd zijn.  
Volgende week wordt het huurcontract getekend.

Vriendelijke groeten,  
Evelyn Denduyver

**THUIS**

Generaal Lemanlaan 17  
8310 Assebroek  
050/20 10 09  
[www.immothuis.be](http://www.immothuis.be)



### E-mail aan Aboe



Keyana | Immo **Thuis** <keyana@immothuis.be>

Mon 12/21/2020 9:48 AM

To: You

Beste,

Mogen wij vriendelijk vragen telefonisch contact op te nemen met ons kantoor voor het plannen van een afspraak?  
Alvast bedankt,

*Heeft u een bezoek gepland? Respecteer dan volgende richtlijnen:*  
*-kom stipt op tijd/ bij gevoel van ziekte of koorts, annuleer uw afspraak op voorhand*  
*-was uw handen voor en na het bezoek*  
*-raak niets aan tijdens het bezoek*  
*-kom maximum met 2 personen*  
*-respecteer 1,5 m afstand*  
*-draag een mondmasker en handschoenen*

Vriendelijke groeten,

**THUIS**

Generaal Lemanlaan 17  
8310 Assebroek  
050/20 10 09  
[www.immothuis.be](http://www.immothuis.be)



### E-mail aan Maarten

## Immoweb - Intérêt pour une annonce à louer

 Bericht vertalen naar het Nederlands | Frans nooit vertalen



Anabill Brys <Anabill@vakmansvastgoed.be>

Ma 18/01/2021 17:15

Aan: U

Beste

Wij danken u voor uw interesse in één van onze panden.

Dit pand is ondertussen verhuurd.

U kan zich steeds inschrijven voor onze nieuwsbrief om op de hoogte te blijven van al onze nieuwste eigendommen via deze link:

<https://www.vakmansvastgoed.be/nl/u-zoekt/>

Like onze Facebookpagina via deze link: <https://www.facebook.com/vakmansvastgoed/?ref=bookmarks>

Met vriendelijke groeten,

Anabill

VAKMANS VASTGOED

Kantoor Peperstraat 37

9600 Ronse

0468 52 37 68

[www.vakmansvastgoed.be](http://www.vakmansvastgoed.be)

[facebook.com/vakmansvastgoed](https://www.facebook.com/vakmansvastgoed)

### E-mail aan Aboe

## Immoweb - Intérêt pour une annonce à louer

 Bericht vertalen naar het Nederlands | Frans nooit vertalen



Anabill Brys <Anabill@vakmansvastgoed.be>

Wo 20/01/2021 10:44

Aan: U

Beste

Wij danken u voor uw interesse in één van onze panden.

Gelieve Anabill telefonisch te contacteren op het nummer 0468/52.37.68 voor meer informatie of voor een bezoek.

Er is een jong koppel sterk geïnteresseerd in het pand, maar ze hebben nog geen finale beslissing genomen.

U mag mij een voorstel doen om het pand eventueel zaterdagvoormiddag te bezoeken.

Graag had ik van U vernomen met hoeveel personen U dit pand dan zal bewonen, en een kopie vragen van uw laatste loonfiches, van u en eventueel van uw partner.

U kan zich steeds inschrijven voor onze nieuwsbrief om op de hoogte te blijven van al onze nieuwste eigendommen via deze link:

<https://www.vakmansvastgoed.be/nl/u-zoekt/>

Like onze Facebookpagina via deze link: <https://www.facebook.com/vakmansvastgoed/?ref=bookmarks>

Met vriendelijke groeten,

Anabill

VAKMANS VASTGOED

Kantoor Peperstraat 37

9600 Ronse

0468 52 37 68

[www.vakmansvastgoed.be](http://www.vakmansvastgoed.be)

[facebook.com/vakmansvastgoed](https://www.facebook.com/vakmansvastgoed)

### E-mail aan Maarten





Wendy Vanhoenackere <wendy@weva-vastgoed.be>

Ma 25/01/2021 16:35



Aan: U

Beste

Vooreerst wensen wij u te bedanken voor uw interesse in ons vastgoedaanbod en mij te verontschuldigen voor het late antwoord. Ik zag dat u zowel reageerde op onderstaand appartement, als op het appartement in de vontstraat.

Door de huidige situatie ivm het inperken van de verspreiding van het covid-19 virus, hebben wij besloten een nieuwe werkwijze te hanteren bij het inplannen van bezoeken met kandidaten.

Om reeds na te kunnen gaan of het pand voor jou in aanmerking kan komen, hadden wij dan ook graag reeds enkele info van jou ontvangen alvorens verdere stappen te ondernemen.

Gelieve ons volgende, gevraagde info te bezorgen:

- Met hoeveel personen zal u uw intrek nemen in de nieuwe woonst ?
- Zullen er ook huisdieren inwonen ?
- Voor deze woonst is een minimum netto inkomen vereist van +/- 1850 euro / maand, is dit een probleem voor jou ?
- Wat is de reden van uw verhuis?

Nadat ik bovenstaande info van u mag ontvangen, zal ik u persoonlijk contacteren voor een bezichtiging te brengen aan beide panden.

Alvast bedankt voor uw begrip en medewerking!

Met vriendelijke groeten

**Wendy Vanhoenackere**

Zaakvoerder | WeVa-Vastgoed

Diependale 22

9700 Oudenaarde

0499/34 46 16



Wendy Vanhoenackere <wendy@weva-vastgoed.be>

Di 19/01/2021 16:36



Aan: U

Beste Maarten

U reageerde op 2 appartement die bij mij te huur worden aangeboden.

Het ene appartement staat leeg, het andere is op heden nog bewoond.

Kan een bezoek voor u eventueel komende vrijdag om 16u?

Met vriendelijke groeten

**Wendy Vanhoenackere**

Zaakvoerder | WeVa-Vastgoed

Diependale 22

9700 Oudenaarde

0499/34 46 16



[Beantwoorden](#)

[Doorsturen](#)

## Appartement op de Parklaan



Philip Van Impe <philip.vanimpe@hotmail.com>

Ma 18/01/2021 20:10



Aan: U

Geachte,

Het appartement staat nog te huur. Vandaag zijn er een paar geïnteresseerden. Een bezoek kan eventueel gebeuren, maar ik zou voorafgaand wel wat weer informatie over u willen.

- Wie bent u eigenlijk? U hebt wel een echt bekende naam!
- Waar woont u vandaag?
- Wat is uw gezamenlijk netto inkomen (dat van u en desgevallend van uw partner)?

Met vriendelijke groet,

Philip

[Beantwoorden](#) | [Doorsturen](#)



Philip Van Impe <philip.vanimpe@hotmail.com>

Di 19/01/2021 20:09



Aan: U

Beste meneer Roggebuurs,

U kunt de woning zeker bezichtigen. Zeg maar wanneer het voor u gaat. Enkel op donderdag 21/02 ben ik tussen 0800 en 1600 Hr weerhouden.

Met vriendelijke groet,

Philip Van Impe

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows 10

[Beantwoorden](#) | [Doorsturen](#)

## Bijlage 28: data enquête duur zoektocht huurwoning

Duur zoektocht	BE Nationaliteit + BE afkomst	Andere nationaliteit	BE nationaliteit + andere afkomst	Totaal absolute cijfers	Totaal procent	Totaal cumulatief
Minder dan een maand	43	2	2	47	15%	15%
Tussen 1 maand en 2 maanden	53	4	5	62	20%	36%
Tussen 2 maanden en 3 maanden	39	3	4	46	15%	51%
Tussen 3 maanden en 4 maanden	28	1	4	33	11%	61%
Tussen 4 maanden en 5 maanden	12	0	1	13	4%	66%
Tussen 5 maanden en een half jaar	19	0	1	20	7%	72%
Tussen een half jaar en 7 maanden	17	0	2	19	6%	78%
Tussen 7 maanden en 8 maanden	6	0	1	7	2%	81%
Tussen 8 maanden en 9 maanden	3	0	1	4	1%	82%
Tussen 9 maanden en 10 maanden	5	0	0	5	2%	84%
Tussen 10 maanden en 11 maanden	2	1	0	3	1%	85%
Tussen 11 maanden en een jaar	6	0	0	6	2%	87%
Langer dan een jaar	32	2	8	42	14%	100%
<b>Totaal per kolom</b>	<b>265</b>	<b>13</b>	<b>29</b>	<b>307</b>	<b>100%</b>	

Duur zoektocht Vlaams	BE Nationaliteit + BE afkomst	Procent	Cumulatief
Minder dan een maand	43	16,23%	16,23%
Tussen 1 maand en 2 maanden	53	20,00%	36,23%
Tussen 2 maanden en 3 maanden	39	14,72%	50,94%
Tussen 3 maanden en 4 maanden	28	10,57%	61,51%
Tussen 4 maanden en 5 maanden	12	4,53%	66,04%
Tussen 5 maanden en een half jaar	19	7,17%	73,21%
Tussen een half jaar en 7 maanden	17	6,42%	79,62%
Tussen 7 maanden en 8 maanden	6	2,26%	81,89%
Tussen 8 maanden en 9 maanden	3	1,13%	83,02%
Tussen 9 maanden en 10 maanden	5	1,89%	84,91%
Tussen 10 maanden en 11 maanden	2	0,75%	85,66%
Tussen 11 maanden en een jaar	6	2,26%	87,92%
Langer dan een jaar	32	12,08%	100,00%
<b>Totaal per kolom</b>	<b>265</b>	<b>100,00%</b>	

Duur zoektocht Niet-Vlaams	Procent	Cumulatief procent
Minder dan een maand	10%	10%
Tussen 1 maand en 2 maanden	21%	31%
Tussen 2 maanden en 3 maanden	17%	48%
Tussen 3 maanden en 4 maanden	12%	60%
Tussen 4 maanden en 5 maanden	2%	62%
Tussen 5 maanden en een half jaar	2%	64%
Tussen een half jaar en 7 maanden	5%	69%
Tussen 7 maanden en 8 maanden	2%	71%
Tussen 8 maanden en 9 maanden	2%	74%
Tussen 9 maanden en 10 maanden	0%	74%
Tussen 10 maanden en 11 maanden	2%	76%
Tussen 11 maanden en een jaar	0%	76%
Langer dan een jaar	24%	100%
<b>Totaal per kolom</b>	<b>100%</b>	

## Bijlage 29: communicatieverkeer met Unia

Bericht via LinkedIn naar Els Keytsman, directrice bij Unia



Kjenta Vangampelaere • 12:20

Beste Els,

Ik ben een student journalistiek aan de VUB en maak een masterproef en eindwerk over etnische discriminatie op de Vlaamse huurwoningmarkt. Graag hadden we een interview met u gepland op camera waarin we u onze eigen cijfers voorleggen en u enkele vragen stellen over hoe het probleem verder aangepakt moet worden. Ik weet niet of 1 april u schikt? We hebben die dag ook een interview met minister Diependaele.

Er is denk ik ook geen betere dag om dit te vragen, dan de dag tegen racisme en discriminatie.

Alvast bedankt,



Els Keytsman



Dank voor je vraag. Kan je mailen naar Unia me je vraag?


Graag eerst onze website raadplegen om dan gerichte vragen te stellen. Op zeer algemene interviewvragen ("hoe het probleem aanpakken") van studenten ga ik niet in.

Het zal verder afhangen van mijn agenda - het is momenteel heel erg druk.

Daarnaast volgen wij bij Unia strikt de sanitaire maatregelen werken we allemaal van thuis uit - dus zal het via TEAMS of zo moeten gebeuren.

Ik weet dat ik nogal kort en directief antwoord, maar zoals gezegd is het erg druk bij ons en werken we momenteel in moeilijke omstandigheden.

Mail naar Denis Bouwen, persattaché Unia

 Kjenta Vangampelaere  
Aan **Denis Bouwen** 10/03/2021

**From:** Kjenta Vangampelaere <[kjenta\\_vg@hotmail.com](mailto:kjenta_vg@hotmail.com)>  
**Sent:** Friday, 11 December 2020 16:27  
**To:** **Denis Bouwen** <[denis.bouwen@unia.be](mailto:denis.bouwen@unia.be)>  
**Subject:** Discriminatie Vlaamse private huurmarkt


Beste meneer **Bouwen**

Samen met een medestudent maak ik een masterproef onderzoeksjournalistiek over de discriminatie op de private huurmarkt in Vlaanderen. Daar hebben wij veel vragen over en we hoopten iemand van Unia te kunnen spreken om onze vragen te beantwoorden. Graag hadden we al een eerste interview gehad om later daar eventueel verder op in te pikken, eens we verder zijn in het onderzoek. Heeft u of iemand anders morgen eventueel nog de tijd om een online interview te doen? Dat kan via skype, Teams,...

Alvast bedankt om ons vooruit te helpen in ons onderzoek.

Met vriendelijke groeten,

Kjenta Vangampelaere  
Master Journalistiek Vrije Universiteit Brussel

 Kjenta Vangampelaere  
Aan **Denis Bouwen** 10/03/2021

**Aan:** Kjenta Vangampelaere <[kjenta\\_vg@hotmail.com](mailto:kjenta_vg@hotmail.com)>  
**Onderwerp:** RE: Discriminatie Vlaamse private huurmarkt

Kjenta,

De regel in huis is dat we met vragen van studenten weinig of niets doen. Omdat we veel te veel vragen krijgen.

Soms tracht ik studenten – uit goede wil! – te helpen, maar eigenlijk is dat tegen de regels die intern gelden.

Ik heb die regel niet bedacht, maar ontdekt bij indiensttreding. De collega's, die experts zijn, beperken zich liever tot doctoraatsstudenten. Ik kan hen dus niet te veel aanspreken over vragen van studenten...

Ik ben persattaché en zeker niet specialist in alle onderwerpen, dat kan ook niet.

**Denis**

## Bijlage 30: voorbeeld infofiche van een vastgoedmakelaar

Voorbeeld van een infofiche met onwettige informatievragen

### INLICHTINGENFICHE KANDIDAAT HUURDER

<u>INLICHTINGEN</u>	<u>Dhr.</u>	<u>Mevr.</u>
Naam		
Voornaam		
adres		
Geboortedatum + plaats		
Telefoon		
GSM		
FAX		
E-mail		
<b>BURGERLIJKE STAAT</b>		
Gehuwd/Samenwonend/ Alleenstaand		
<b>GEZINSSITUATIE</b>		
Aantal kinderen + leeftijd		
Huisdieren (aantal + soort)		
<b>FINANCIËLE INFO</b>		
Naam werkgever		
Functie		
netto inkomen / maand		
Bedrag van de huidige huur		
Reden van verhuis		
Bank		
Huren vanaf		
Naam en tel. nr. huidige		

eigenaar of verhuurkantoor		
-------------------------------	--	--

Als uw inkomen eerder beperkt is in verhouding met de huurprijs, kan u uw kandidatuur versterken door referenties op te vragen bij de huidige huisbaas of door een borgsteller op te geven.

Toe te voegen documenten:

- Bewijs van solvabiliteit (loonfiche/aanslagbiljet/bewijs van vervangingsinkomen/solvabiliteitsattest bank,...)
- Bewijs van betaling van de laatste 3 maanden huur
- Kopie van de identiteitskaart

-	Ik neem kennis van het privacybeleid van de vastgoedmakelaar op de keerzijde van deze fiche en ga hier mee akkoord
---	--

 <p><b>IMMO DELBECQUE</b></p> <p><b>Leopold I laan 87</b></p> <p><b>8000 Brugge</b></p> <p>050/45 03 45</p> <p><a href="http://www.immodelbecque.be">www.immodelbecque.be</a></p> <p><a href="mailto:verhuur@immodelbecque.be">verhuur@immodelbecque.be</a></p>
--

## Bijlage 31: logboek

Datum	Categorie	Taak	Wie
1 november 2020	Research	Artikels zoeken uit de media	Auke en Kjenta
3 november 2020	Research	Analyse wet, actieplan antidiscriminatie en convenant	Auke
4 november 2020	Schrijven	Opmaken bestand hypothese, relevantie, aanleiding, tijdlijn, bronnenkaart	Auke en Kjenta
8 december 2020	Contact	Wonen Vlaanderen voor Woononderzoek 2020 & Lokale inburgerings- en integratiemonitor van steden via Jo Noppe	Auke
11 december 2020	Interview	Interview Pieter-Paul Verhaeghe (0473/86 53 75)	Auke
11 december 2020	Contact	Denis Bouwen van Unia contacteren	Kjenta
12 december 2020	Schrijven	Transcriptie Verhaeghe	Auke
13 december 2020	Research	Academische onderzoeken raadplegen	Kjenta
13 december 2020	Schrijven	Hypothese, aanleiding, relevantie, bronnenkaart, onderzoeksopzet schrijven	Auke en Kjenta



13 december 2020	Research	Opstellen van lijst van IGS-projecten en niet-IGS-projecten	Auke
13 december 2020	Research	Bronnenanalyse over gediscrimineerden	Auke en Kjenta
17 december 2020	Experiment	Praktijktesten huurmarkt West-Vlaanderen Aboe	Kjenta
17 december 2020	Experiment	Praktijktesten huurmarkt Vlaams-Brabant Aboe	Auke
18 december 2020	Experiment	Praktijktesten huurmarkt West-Vlaanderen Aboe	Kjenta
18 december 2020	Experiment	Praktijktesten huurmarkt Vlaams-Brabant Aboe	Auke
19 december 2020	Experiment	Praktijktesten huurmarkt West-Vlaanderen Maarten	Kjenta
19 december 2020	Experiment	Praktijktesten huurmarkt Vlaams-Brabant Maarten	Auke
20 december 2020	Experiment	Praktijktesten huurmarkt West-Vlaanderen Maarten	Kjenta
26 december 2020	Analyse	Resultaat praktijktesten in mails Maarten	Auke
27 december 2020	Analyse	Resultaat praktijktesten in mails Maarten	Auke

28 december 2020	Analyse	Resultaat praktijktesten in mails Aboe	Kjenta
29 december 2020	Analyse	Analyseren resultaten praktijktesten	Auke en Kjenta
31 december 2020	Analyse	Resultaat praktijktesten in mails Maarten tem 30 dec	Kjenta
31 december 2020	Analyse	Excelgegevens invoeren	Kjenta
2 januari 2021	Schrijven	Rapport schrijven	Kjenta
3 januari 2021	Eindredactie	Rapport nalezen en aanpassen	Auke en Kjenta
4 januari 2021	Experiment	Praktijktesten huurmarkt Kortrijk en Brugge Aboe	Kjenta
4 januari 2021	Experiment	Praktijktesten huurmarkt Leuven Aboe	Auke
5 januari 2021	Experiment	Praktijktesten huurmarkt Kortrijk en Brugge Maarten	Kjenta
5 januari 2021	Experiment	Praktijktesten huurmarkt Leuven Maarten	Auke
8 januari 2021	Contact	Mail naar organisaties voor gediscrimineerden bv. Minderheidsforum	Kjenta
14 januari 2021	Experiment	Praktijktesten huurmarkt Limburg Aboe	Auke

15 januari 2021	Experiment	Praktijktesten huurmarkt Limburg Maarten	Auke
15 januari 2021	Experiment	Praktijktesten huurmarkt Oost-Vlaanderen Aboe	Auke
16 januari 2021	Analyse	Resultaat praktijktesten in mails Aboe Leuven-Kortrijk-Brugge tem 15 jan	Kjenta
16 januari 2021	Experiment	Praktijktesten huurmarkt Oost-Vlaanderen Maarten	Auke
17 januari 2021	Research	Oplijsting praktijktesten Oost-Vlaanderen	Kjenta
18 januari 2021	Experiment	Praktijktesten Oost-Vlaanderen Aboe	Kjenta
18 januari 2021	Analyse	Resultaat praktijktesten in mails Maarten Leuven-Kortrijk-Brugge tem 16 jan	Auke
19 januari 2021	Experiment	Praktijktesten Oost-Vlaanderen Maarten	Kjenta
19 januari 2021	Research	Oplijsting praktijktesten Antwerpen	Kjenta
20 januari 2021	Experiment	Praktijktesten Antwerpen Aboe	Auke en Kjenta
21 januari 2021	Experiment	Praktijktesten Antwerpen Maarten	Auke en Kjenta

21 januari 2021	Contact	Vragen over diversiteitscijfers aan Jo Noppe (0491924082)	Auke
21 januari 2021	Schrijven	Herwerking hypothese en tijdlijn	Auke en Kjenta
21 januari 2021	Analyse	Berekeningen diversiteitsgraad per provincie	Auke en Kjenta
22 januari 2021	Contact	Oproep voor een case op sociale media	Auke en Kjenta
27 januari 2021	Analyse	Resultaat praktijktesten in mails Aboe Limburg tem 26/1	Auke
28 januari 2021	Analyse	Resultaat praktijktesten in mails Maarten Limburg tem 27/1	Auke
30 januari 2021	Analyse	Resultaat praktijktesten in mails Aboe Oost-Vlaanderen tem 29/1	Kjenta
31 januari 2021	Analyse	Resultaat praktijktesten in mails Maarten Oost-Vlaanderen tem 30/1	Kjenta
31 januari 2021	Analyse	Opstellen lijst met liegende verhuurders/makelaars	Kjenta
31 januari 2021	Analyse	Herwerking discriminatiegraad voor hoofdsteden	Auke
31 januari 2021	Schrijven	Opstellen vragenlijst huurders en verhuurders	Kjenta
31 januari 2021	Eindredactie	Nalezen en aanvullen vragenlijsten	Auke

1 februari 2021	Analyse	Resultaat praktijktesten in mails Aboe Antwerpen	Kjenta
2 februari 2021	Analyse	Resultaat praktijktesten in mails Maarten Antwerpen	Auke
2 februari 2021	Analyse	Namen oplistten van "liegende verhuurders", potentiële interviewees	Kjenta
3 februari 2021	Analyse	Vergelijking resultaten praktijktesten met diversiteitsgraad per provincie	Auke en Kjenta
3 februari 2021	Contact	Unia contacteren i.v.m. cijfers 2020 (Denis Bouwen)	Kjenta
8 februari 2021	Contact	Interviewees contacteren via Facebook	Auke en Kjenta
8 februari 2021	Analyse	Herberekening diversiteitscijfers over de laatste 5 jaar	Auke
9 februari 2021	Analyse	Visualisering praktijktesten	Auke en Kjenta
9 februari 2021	Schrijven	Hypothese uitschrijven	Auke en Kjenta
13 februari 2021	Eindredactie	Nalezen onderzoeksopzet en masterfile	Kjenta
15 februari 2021	Interview	Interview met Mazen Daouk, huurder online	Auke en Kjenta

16 februari 2021	Interview	Interviews met Melissa Cigalini & Rafael Bofill-Gasset Amell in Brugge	Auke en Kjenta
19 februari 2021	Interview	Verhuurders en makelaars opbellen die anders hadden gereageerd op Aboe en Maarten	Auke en Kjenta
19 februari 2021	Interview	Interview met Metin (verhuurder uit Mechelen (telefonisch))	Auke en Kjenta
20 februari 2021	Interview	Interview met Muhsin Böcök, huurder in Deinze	Auke en Kjenta
20 februari 2021	Interview	Interview met G.D. verhuurder in Oost-Vlaanderen	Auke en Kjenta
21 februari 2021	Interview	Interview met Ahmed, huurder in Olen	Auke en Kjenta
22 februari 2021	Schrijven	Enquête opstellen over (naams)bekendheid Unia	Kjenta
23 februari 2021	Contact	Afspraak Diependaele regelen	Auke
23 februari 2021	Contact	Pieter-Paul Verhaeghe bellen/contacteren i.v.m. onderzoeksmethode	Auke
24 februari 2021	Schrijven	Transcriptie interview Mazen Daouk	Kjenta
24 februari 2021	Contact	Vragenlijsten doorsturen naar makelaars en verhuurders	Kjenta

25 februari 2021	Schrijven	Transcriptie interview Ahmed	Auke
4 maart 2021	Analyse	Problemen i.v.m. statistische verwerking proberen op te lossen	Auke en Kjenta
4 maart 2021	Contact	Statistici contacteren om ons te helpen met de statistische verwerking: Niel Hens, Bart Mesuere, Kurt Barbé, Jan Despiegeleer (allen via mail)	Kjenta
6 maart 2021	Schrijven	Transcriptie interview Melissa Cigalini	Kjenta
8 maart 2021	Contact	Hoofdstatisticus Vlaamse Overheid, Roeland Beerten, contacteren om ons te helpen met de statistische verwerking (0479632192)	Auke
8 maart 2021	Analyse	Gegevens praktijktesten opnieuw analyseren en visualiseren	
8 maart 2021	Schrijven	Enquête opstellen over gemiddelde duur huurwoningzoektocht	Auke en Kjenta
9 maart 2021	Analyse	Visualisering nieuwe resultaten praktijktesten	Auke
9 maart 2021	Contact	Immokantoren contacteren voor afspraak undercover operatie	Auke

10 maart 2021	Contact	Enquête gemiddelde duur huurwoningzoektocht uitsturen in FB-groepen	Auke en Kjenta
10 maart 2021	Contact	Denis Bouwen en Els Keytsman (Unia) contacteren voor een interview + Vlaamse (ver)huurdersbond, Vlaamse maatschappij sociaal wonen, OCMW's, huurderssyndicaat, steunpunt bestrijding sociale uitsluiting contacteren (via mails of online formulieren)	Kjenta
11 maart 2021	Schrijven	Transcriptie telefonisch interview Metin en makelaars (WEVA, Thuis, Woningzorg, IVA en Vakmans Vastgoed)	Auke
11 maart 2021	Schrijven	Herschrijven deelhypothese	Auke
14 maart 2021	Contact	Oproep enquête Facebookgroepen	Auke en Kjenta
17 maart 2021	Contact	Interviews regelen met Vlaams Huurdersplatform, Huurdersbond, OCMW en stad Hasselt	Kjenta
19 maart 2021	Observatie	Undercover apparaatjes uittesten	Auke en Kjenta
22 maart 2021	Contact	Vragenlijst doorsturen naar Everaert (medewerker Diependaele)	Auke



24 maart 2021	Interview	Interview met verantwoordelijke anti-discriminatieplan Hasselt, Emma Vandyck	Auke en Kjenta
24 maart 2021	Interview	Interview met Nefera Mavambu en Valentine Warlop, maatschappelijke werksters OCMW Brugge	Auke en Kjenta
27 maart 2021	Experiment/interview	Undercover makelaars	Auke
27 maart 2021	Schrijven	Transcriptie interview Rafael Bofill-Gasset Amell	Kjenta
27 maart 2021	Analyse	Resultaten eigen enquête over duur zoektocht naar huurwoning analyseren	Auke
28 maart 2021	Interview	Vox pops in Leuven en Deinze over naamsbekendheid Unia	Auke en Kjenta
29 maart 2021	Interview	Interview met Tomas Ruys van Huurdersbond Oost-Vlaanderen	Auke en Kjenta
1 april 2021	Interview	Interview met Joy Verstichele van het Vlaams Huurdersplatform	Auke en Kjenta
1 april 2021	Interview	Interview Mathias Diependaele	Auke en Kjenta
1 april 2021	Schrijven	Transcriptie interview Muhsin	Kjenta
3 april 2021	Experiment/interview	Undercover makelaar	Auke

12 april 2021	Schrijven	Transcriptie Stad Hasselt	Auke
12 april 2021	Schrijven	Transcriptie OCMW Brugge	Auke en Kjenta
12 april 2021	Schrijven	Transcriptie huurdersbond Oost-Vlaanderen en Vlaams Huurdersplatform	Kjenta
13 april 2021	Schrijven	Transcriptie Mathias Diependaele en undercover	Auke en Kjenta
13 april 2021	Analyse	Visualisering resultaten eigen enquête Unia	Auke
14 april 2021	Schrijven	Transcriptie interview G.D.	Kjenta
14 april 2021	Schrijven	Deelhypothese 9 uitschrijven	Auke
15 april 2021	Schrijven	Deelhypothese 10 uitschrijven	Auke
15 april 2021	Schrijven	Toevoeging en uitschrijven nieuwe deelhypothese	Auke en Kjenta
15 april 2021	Eindredactie	Deelhypothesen Auke controleren en aanpassen	Kjenta
16 april 2021	Schrijven	Deelhypothese 6 en methodologie uitschrijven	Auke
16 april 2021	Schrijven	Deelhypothese 2, 3, 4 en 8 uitschrijven	Kjenta

16 april 2021	Eindredactie	Elkaars deelhypothesen controleren en aanpassen	Auke en Kjenta
17 april 2021	Schrijven	Aanpassen hoofdhypothese	Auke
17 april 2021	Schrijven	Deelhypothese 5 en 7 uitschrijven	Kjenta
17 april 2021	Schrijven + eindredactie	Elkaars deelhypothesen controleren en aanpassen	Auke en Kjenta
17 april 2021	Schrijven	Artikel, eindproduct schrijven	Auke en Kjenta
24 april 2021	Schrijven + eindredactie	Verbetering onderzoeksopzet	Auke en Kjenta
27 april 2021	Schrijven + eindredactie	Verbetering deelhypothese 4 t.e.m. 10	Kjenta
27 april 2021	Schrijven	Aanvullende uitleg tijdelijk bijzetten	Auke
1 mei 2021	Schrijven	Procesverslag schrijven	Auke
2 mei 2021	Schrijven	Academische reflectie schrijven	Auke
11 mei 2021	Schrijven	Conclusie en abstract schrijven	Auke
11 mei 2021	Schrijven	Aanpassen en aanvullen bronnenkaart	Auke en Kjenta
11 mei 2021	Eindredactie	Eindredactie op conclusie en abstract	Kjenta
13 mei 2021	Schrijven	Artikel aanvullen	Auke en Kjenta

18 mei 2021	Schrijven	Overzicht tabellen en figuren toevoegen aan masterfile	Auke
19 mei 2021	Schrijven	Deelhypothese 11 uitschrijven	Kjenta
19 mei 2021	Schrijven	Artikel aanvullen	Auke en Kjenta
19 mei 2021	Schrijven	Abstract in het Engels schrijven	Auke
19 mei 2021	Eindredactie	Eindredactie artikel	Kjenta
20 mei 2021	Schrijven	Persbericht schrijven	Kjenta
20 mei 2021	Eindredactie	Eindredactie persbericht	Auke
21 mei 2021	Schrijven	Procesverslag schrijven	Kjenta
21 mei 2021	Eindredactie	Lay-out voorblad	Kjenta
22 mei 2021	Schrijven	Abstract en conclusie aanpassen	Kjenta
22 mei 2021	Eindredactie	Eindredactie artikel	Auke en Kjenta
22 mei 2021	Eindredactie	Eindredactie persbericht en abstract	Kjenta
23 mei 2021	Eindredactie	Lay-out artikel	Kjenta
23 mei 2021	Eindredactie	Totale eindredactie + lay-out	Kjenta
24 mei 2021	Schrijven	Academische reflectie schrijven	Kjenta
24 mei 2021		Indienen!	Auke en Kjenta