

Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen

Presentatie persvoorstelling 12 juni 2020

Prof. Pieter-Paul Verhaeghe - Vrije Universiteit Brussel

Jana Verstraete & Prof. Pascal De Decker – KU Leuven

Diederik Vermeir & Prof. Bernard Hubeau – Universiteit Antwerpen

De private huurwoningmarkt in Mechelen

- **Methode**

- Webscraping
 - Immoweb, Zimmo, OpKot.Thomasmore.be
 - Tussen 21 augustus en 21 december 2019
- Kwalitatieve bevraging van verhuurders, huurders, vastgoedmakelaars en ondersteunende organisaties

- **Bevindingen**

- Te beperkt aanbod van huurwoningen, zeker voor lagere inkomensgroepen en grotere gezinnen
- Nood aan rendement duwt verhuurders / investeerders richting specifiek type huurwoning

Tabel 2. Simulatie van het maandelijkse huurwoningaanbod op Immoweb voor verschillende inkomensniveaus op basis van de 1/3-regel

Beschikbaar gezinsinkomen	Max. huurprijs volgens 1/3 regel	Gem. aantal woningen / maand	Gem. aantal woningen met min. 2 kamers / maand	Gem. aantal woningen met min. 3 kamers / maand
€ 1000	€ 333	0,2	0,0	0,0
€ 1200	€ 400	1,1	0,1	0,0
€ 1400	€ 467	2,1	0,2	0,0
€ 1600	€ 533	4,8	0,8	0,0
€ 1800	€ 600	11,7	2,1	0,0
€ 2000	€ 667	20,9	5,8	0,2
€ 2200	€ 733	33,1	13,9	0,6
€ 2400	€ 800	49,6	27,3	1,3
€ 2600	€ 867	58,1	34,6	3,2
€ 2800	€ 933	67,0	42,2	5,7
€ 3000	€ 1000	72,6	47,6	8,1
€ 3200	€ 1067	74,0	49,0	8,9
€ 3400	€ 1133	76,2	51,1	10,4
€ 3600	€ 1200	79,3	53,4	12,0
€ 3800	€ 1267	80,4	54,6	12,7
€ 4000	€ 1333	81,3	55,4	13,1

Discriminatie op de huurwoningmarkt

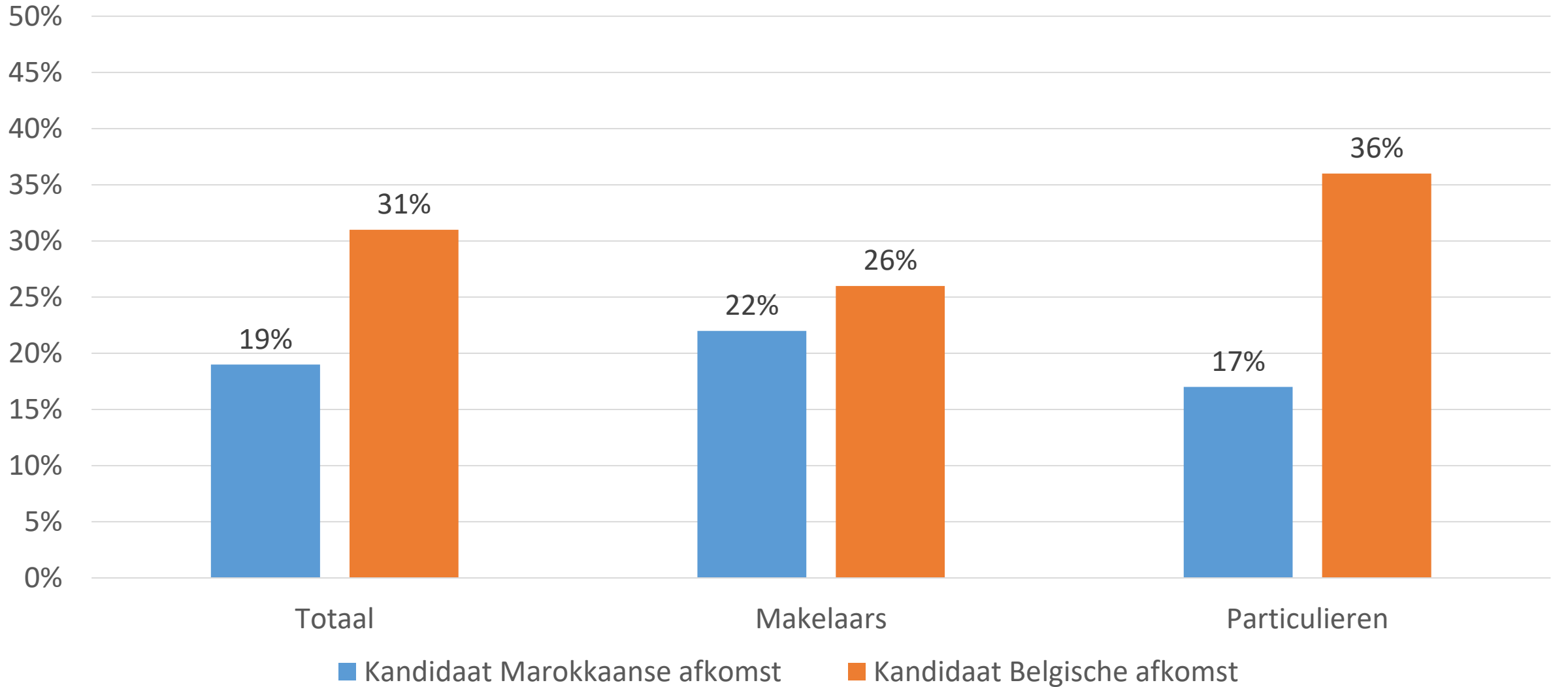
- **Methode**

- 1303 correspondentietesten uitgevoerd tussen september 2019 – januari 2020
- Kwalitatieve bevraging van verhuurders, makelaars, huurders en ondersteunende organisaties

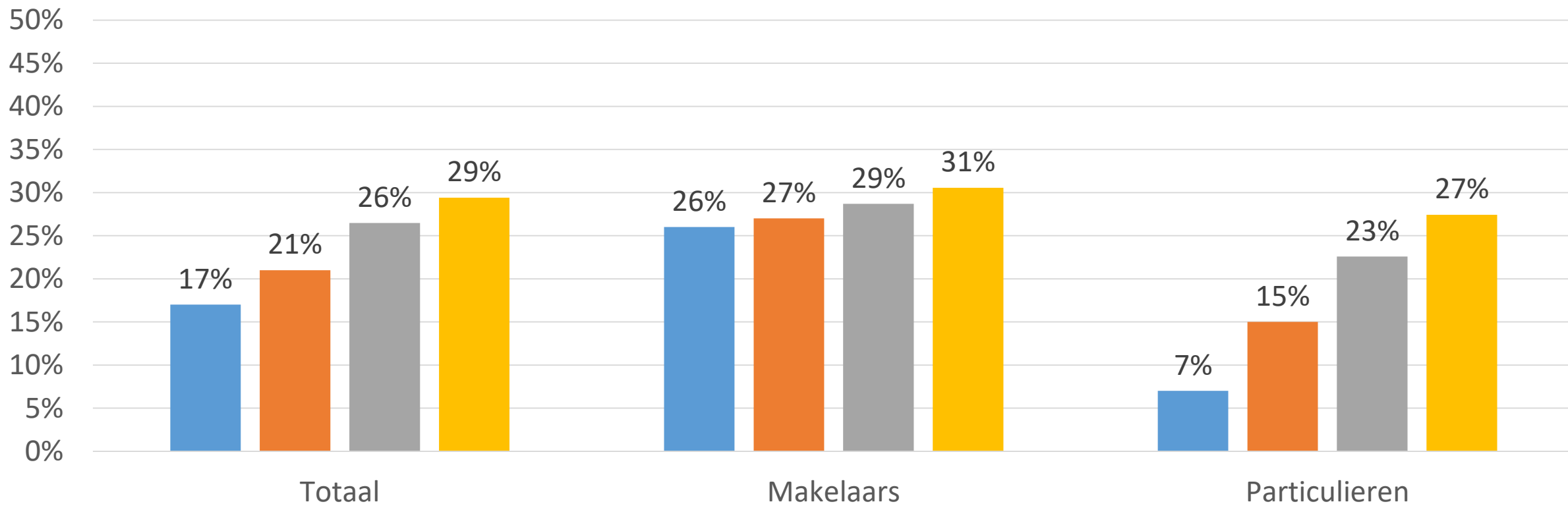
- **Discriminatiegronden:**

- Etnische afkomst: Marokkaanse versus Belgische naam
- Gezinssamenstelling:
 - Alleenstaande moeder met 2 kinderen versus koppel met 2 kinderen
 - Single vrouw zonder kinderen versus koppel met 2 kinderen
- Inkomensbron:
 - Uitkering met Belgische naam versus loon met Belgische naam
 - Uitkering met Marokkaanse naam versus loon met Marokkaanse naam

Etnische afkomst: uitnodigingskansen

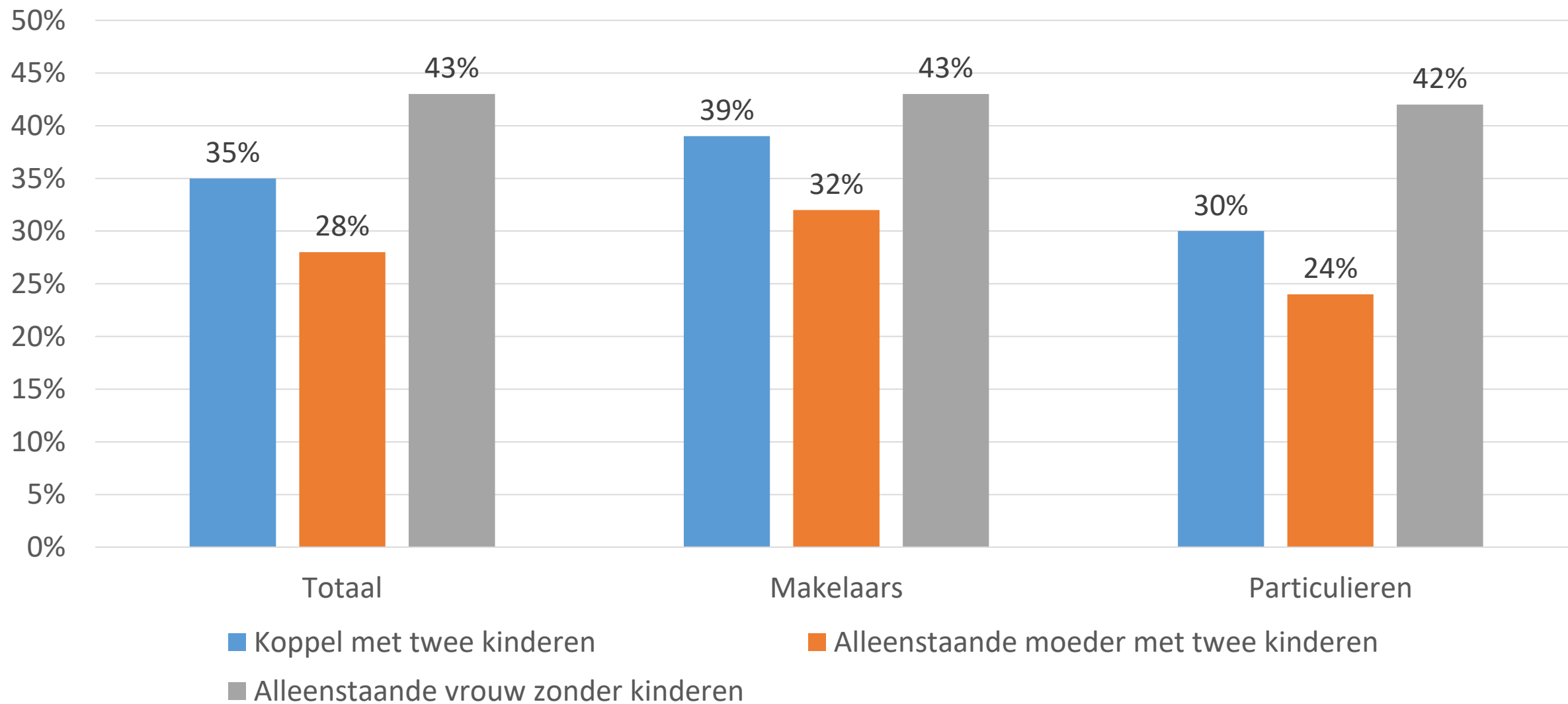


Inkomensbron en etnische afkomst: uitnodigingskansen

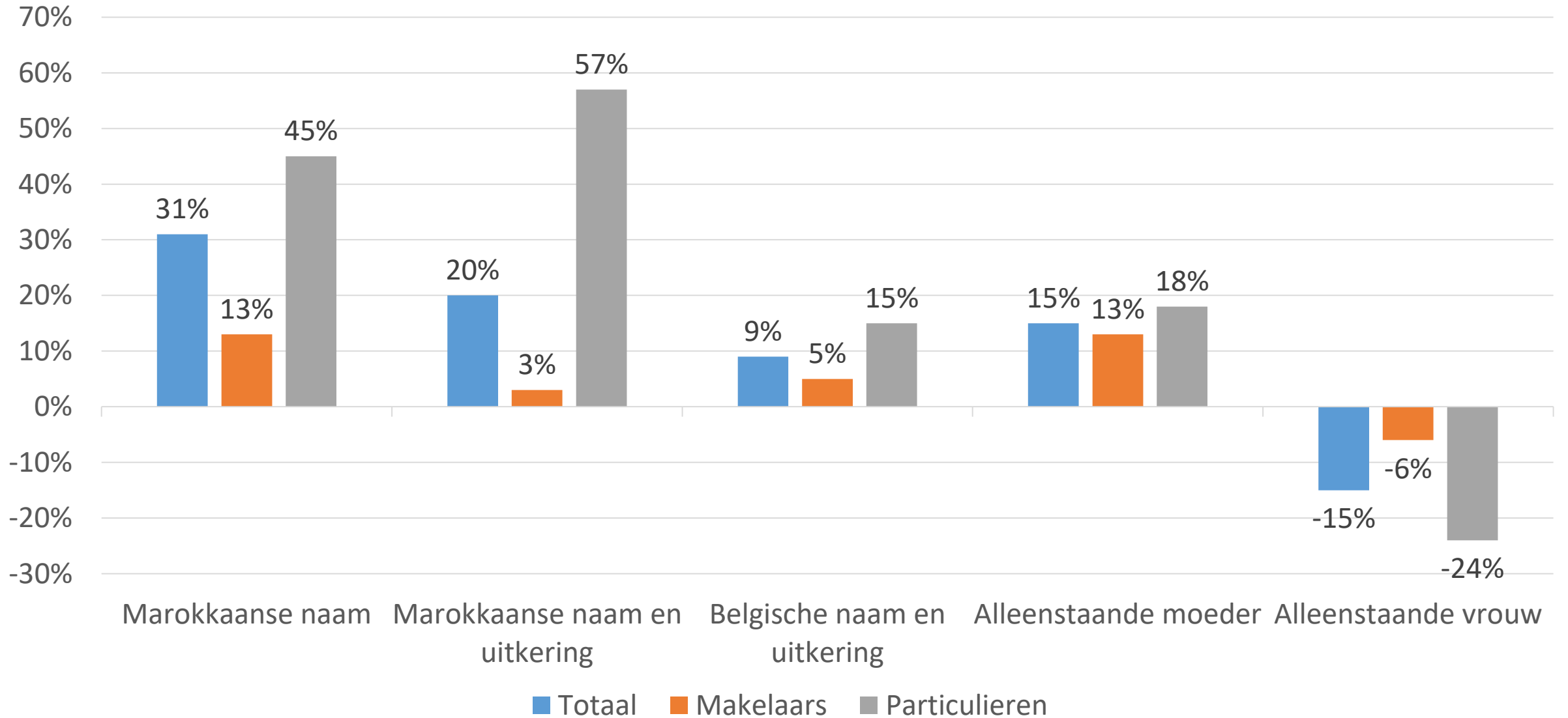


- Kandidaat met sociale uitkering en van Marokkaanse afkomst
- Kandidaat met loon en van Marokkaanse afkomst
- Kandidaat met sociale uitkering en van Belgische afkomst
- Kandidaat met loon en van Belgische afkomst

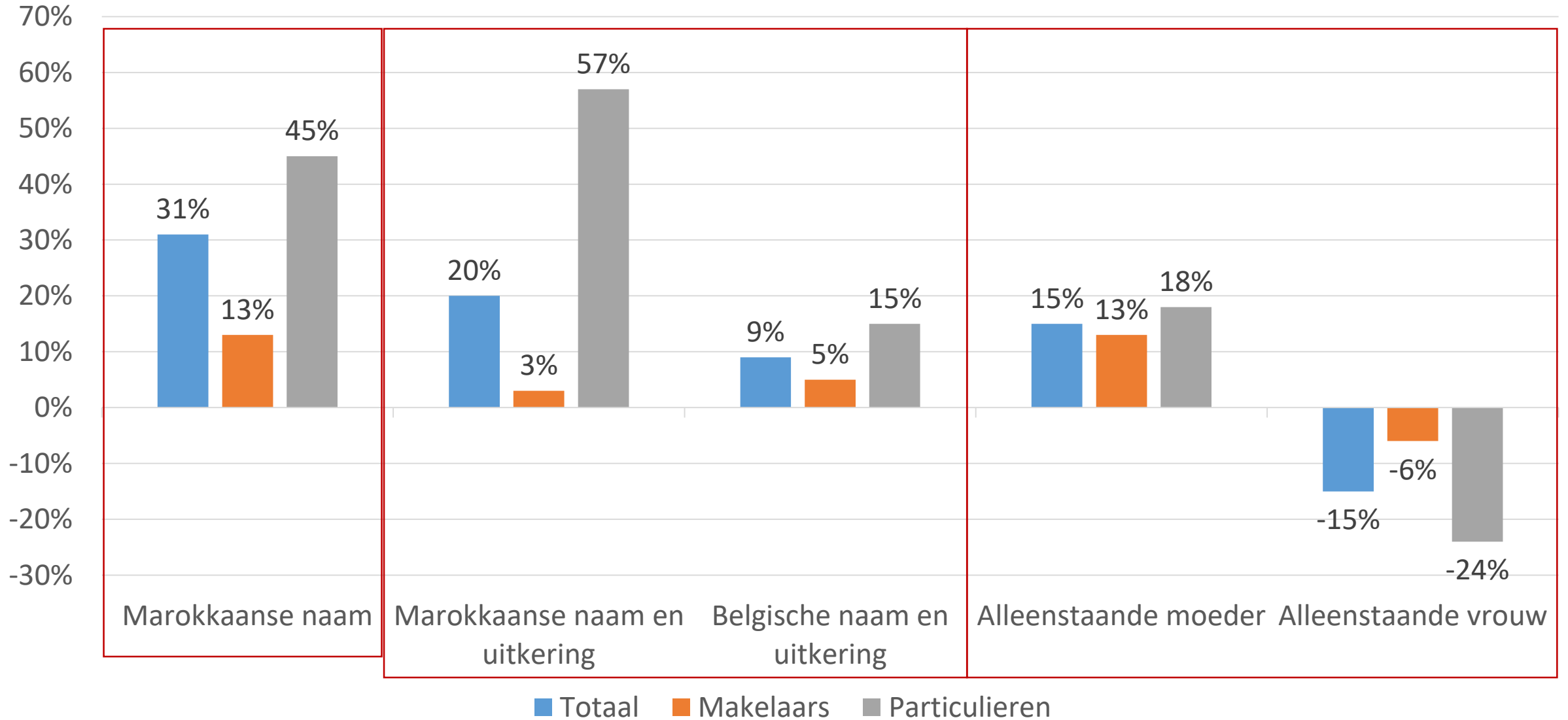
Gezinssamenstelling: uitnodigingskansen



Netto-discriminatiegraden op de woningmarkt in Mechelen



Netto-discriminatiegraden op de woningmarkt in Mechelen



Discriminatie op de huurwoningmarkt

- Discriminatie vindt ook plaats later in het verhuurproces
 - Indicaties dat discriminatie opschuift
 - Tijdens plaatsbezoek, bij opmaken kandidaat-dossier of bij afsluiten van huurcontract
- Praktijktesten onderschatten de problematiek, maar kunnen wel zorgen voor contact dat mogelijk positief werkt?

Beleidsaanbevelingen

1. Uitbreiding van het huurwoningaanbod in Mechelen
2. Empowering van vastgoedmakelaars via training
3. Uitdiepen bestaand ondersteuningsaanbod voor huurders en verhuurders
4. Verbreden inclusief discours en campagnes rond vooroordelen
5. Versterken van de meldingsbereidheid
6. Praktijktests en mystery shopping bij vastgoedmakelaars
7. Praktijktests bij particuliere verhuurders