



Toelichting onderzoeksresultaten discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen

Onderzoek huurwoningmarkt

- Consortium onderzoekers VUB, UA en KUL
- Wat?
 - in hoeverre hebben personen met een migratieachtergrond, een vervangingsinkomen of alleenstaanden met/zonder kinderen te maken met een ongelijke toegang tot de huurwoningmarkt;
 - wat zijn achterliggende oorzaken en mechanismen van deze ongelijke behandeling;
 - en hoe kan het beleid het best ingrijpen om discriminatie en sociale uitsluiting tegen te gaan.
- Methodiek: webscraping, schriftelijke praktijktesten, diepte interviews (met makelaars en particuliere verhuurders) en focusgroepen (met huurders en vertegenwoordigers van huurders)

De private huurwoningmarkt in Mechelen

- Structuur van de lokale huurwoningmarkt analyseren, maar onderschatting en vertekend beeld van huuraanbod (excl offline en informele netwerken) --> wel indicatie
- **Methode**
 - Webscraping Immoweb, Zimmo en Opkot Thomas More
 - Kwalitatieve bevraging van verhuurders, huurders, makelaars en ondersteunende organisaties
- **Bevindingen**
 - Te beperkt aanbod van huurwoningen, zeker voor lagere inkomensgroepen en grotere gezinnen --> schaarste creëert selectie en een kader voor discriminatie
 - Brede steun voor kwaliteitsbeleid, indien
 - voldoende ondersteuning en begeleiding voor verhuurders
 - Voorzien van alternatieven voor huurders in slechte panden

Huuradvertenties op immoweb in Mechelen

Tabel 1. Huuradvertenties op Immoweb tussen 21 maart en 21 december 2019

	Appartementen	Huizen	Flat, studio of kot	Totaal
Aantal huuradvertenties op 9 maanden	547	164	47	758
% huuradvertenties op 9 maanden	72%	22%	6%	100%
Gem. aantal huuradvertenties per maand	60,8	18,2	5,2	84,2
Gem. huurprijs	€ 789	€ 995	€ 519	€ 817
Gem. aantal slaapkamers	1,8	2,7	1,0	1,9
% aangeboden door makelaars	51%	47%	36%	49%
% aangeboden door private verhuurders	49%	53%	64%	51%

Huuradvertenties op immoweb in Mechelen

Tabel 1. Huuradvertenties op Immoweb tussen 21 maart en 21 december 2019

	Appartementen	Huizen	Flat, studio of kot	Totaal
Aantal huuradvertenties op 9 maanden	547	164	47	758
% huuradvertenties op 9 maanden	72%	22%	6%	100%
Gem. aantal huuradvertenties per maand	60,8	18,2	5,2	84,2
Gem. huurprijs	€ 789	€ 995	€ 519	€ 817
Gem. aantal slaapkamers	1,8	2,7	1,0	1,9
% aangeboden door makelaars	51%	47%	36%	49%
% aangeboden door private verhuurders	49%	53%	64%	51%

Huuradvertenties op immoweb in Mechelen

Tabel 1. Huuradvertenties op Immoweb tussen 21 maart en 21 december 2019

	Appartementen	Huizen	Flat, studio of kot	Totaal
Aantal huuradvertenties op 9 maanden	547	164	47	758
% huuradvertenties op 9 maanden	72%	22%	6%	100%
Gem. aantal huuradvertenties per maand	60,8	18,2	5,2	84,2
Gem. huurprijs	€ 789	€ 995	€ 519	€ 817
Gem. aantal slaapkamers	1,8	2,7	1,0	1,9
% aangeboden door makelaars	51%	47%	36%	49%
% aangeboden door private verhuurders	49%	53%	64%	51%

Huuradvertenties op immoweb in Mechelen

Tabel 1. Huuradvertenties op Immoweb tussen 21 maart en 21 december 2019

	Appartementen	Huizen	Flat, studio of kot	Totaal
Aantal huuradvertenties op 9 maanden	547	164	47	758
% huuradvertenties op 9 maanden	72%	22%	6%	100%
Gem. aantal huuradvertenties per maand	60,8	18,2	5,2	84,2
Gem. huurprijs	€ 789	€ 995	€ 519	€ 817
Gem. aantal slaapkamers	1,8	2,7	1,0	1,9
% aangeboden door makelaars	51%	47%	36%	49%
% aangeboden door private verhuurders	49%	53%	64%	51%

Huuradvertenties op immoweb in Mechelen

Tabel 2. Simulatie van het maandelijks 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

Huuradvertenties op immoweb in Mechelen

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

Huuradvertenties op immoweb in Mechelen

Tabel 2. Simulatie van het maandelijks 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

Huuradvertenties op immoweb in Mechelen

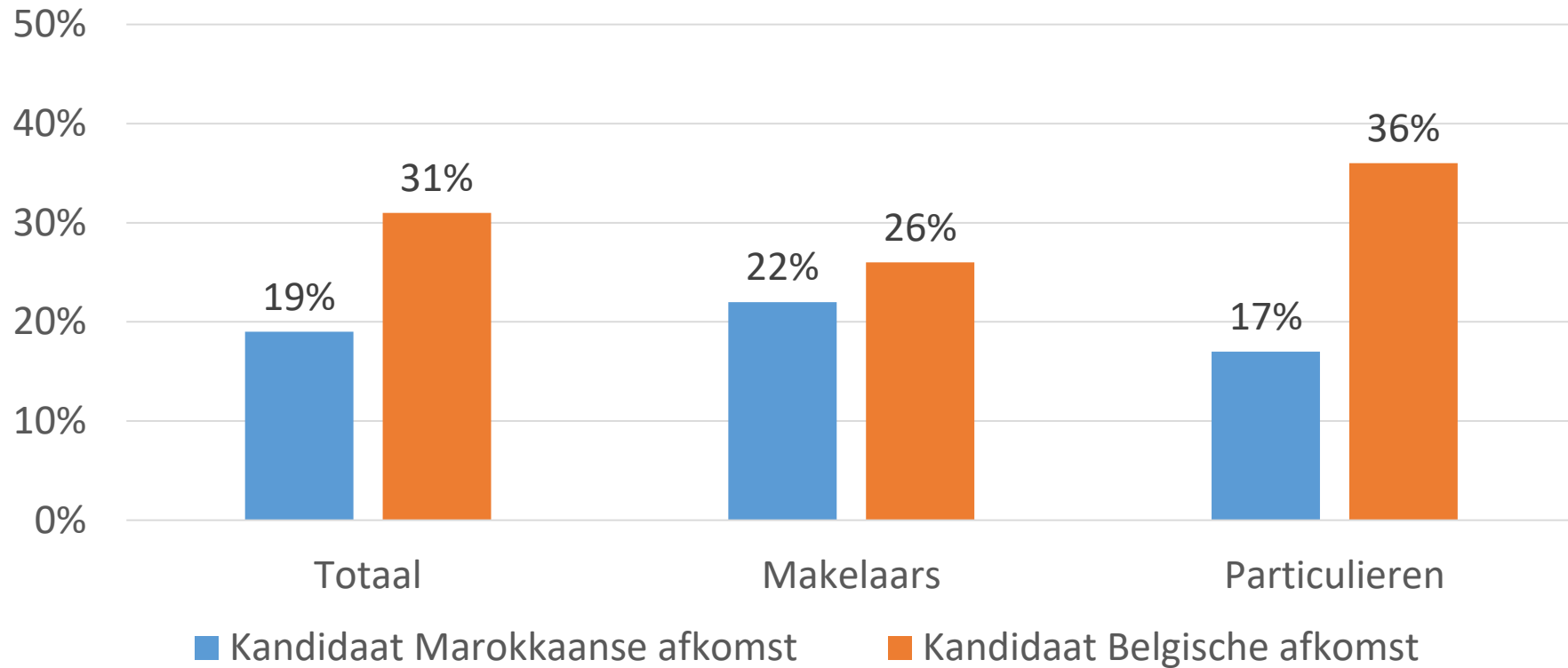
Tabel 2. Simulatie van het maandelijks huurwoningaanbod op Immoweb voor verschillende inkomensniveaus op basis van de 1/3-regel

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

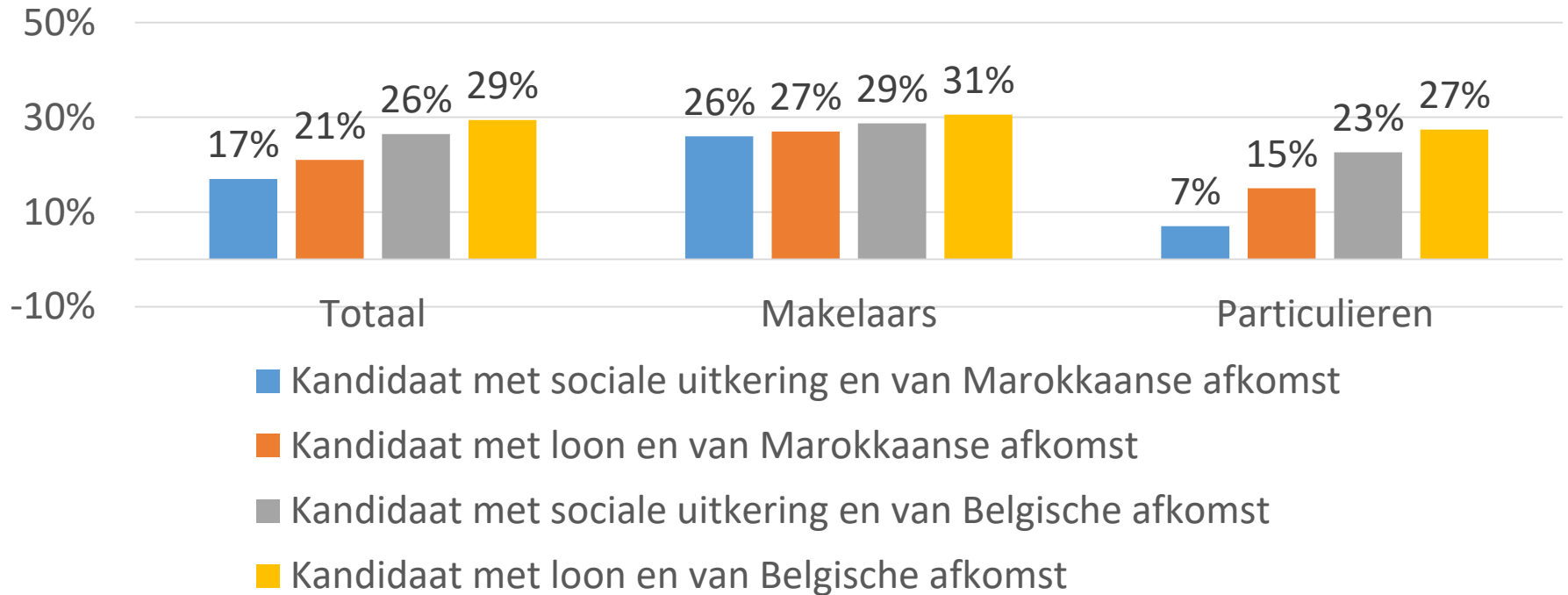
Discriminatie op de huurwoningmarkt

- **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

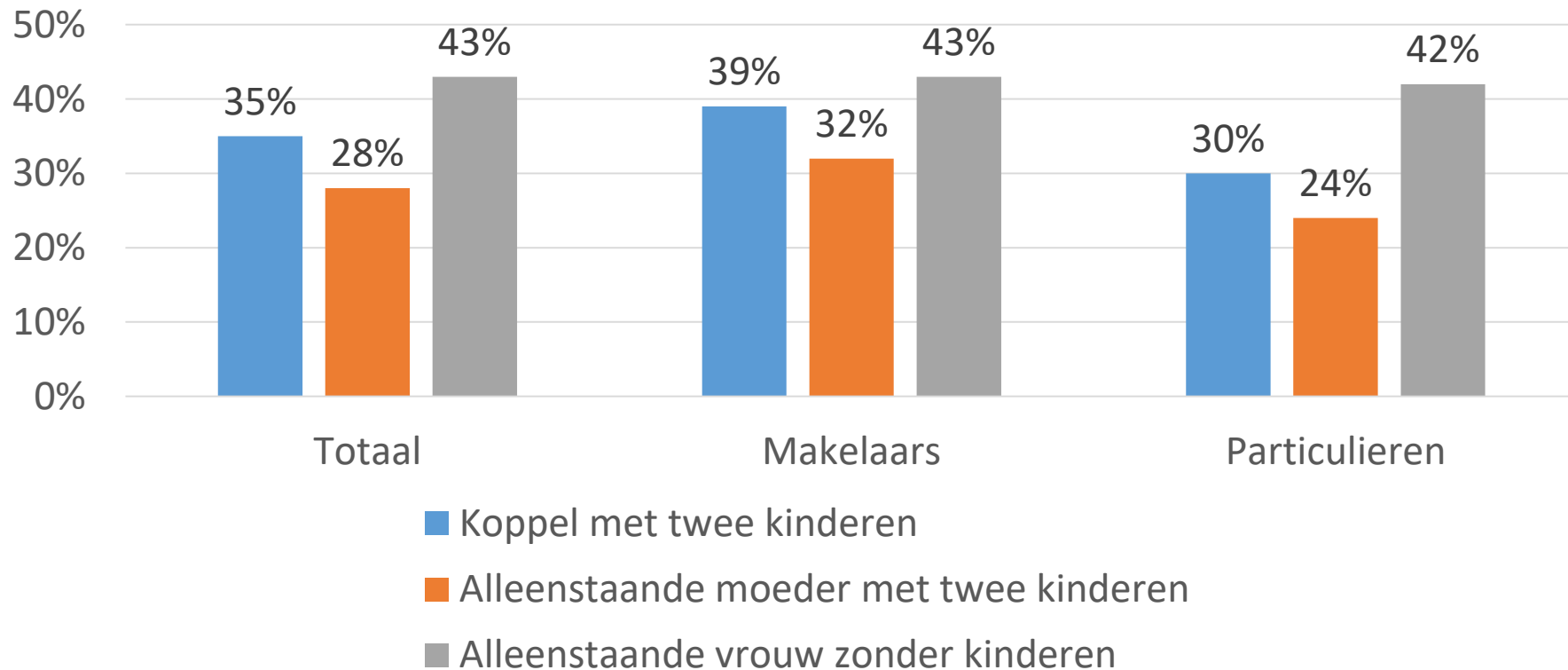
Etnische afkomst: uitnodigingskansen



Inkomensbron en etnische afkomst: uitnodigingskansen

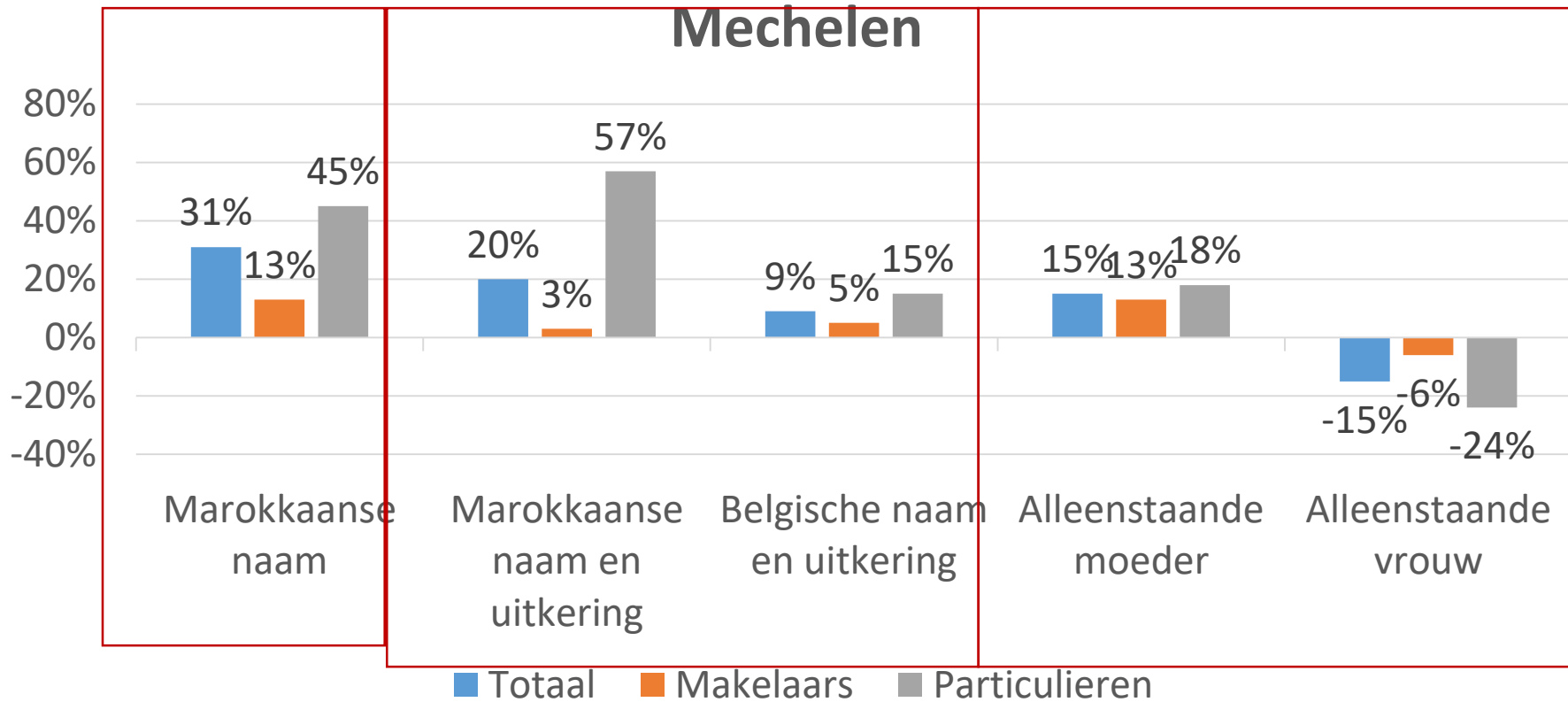


Gezinssamenstelling: uitnodigingskansen



Netto-discriminatiegraden op de woningmarkt in

Mechelen



Discriminatie op de huurwoningmarkt

- In de eerste fase van het verhuurproces
 - Etnische discriminatie
 - Minder hoog bij de makelaars dan in Brussel en Antwerpen
 - Vergelijkbaar (laag) niveau bij de makelaars als in Gent
 - Vergelijkbaar (hoog) niveau bij particuliere verhuurders als in Antwerpen
 - Inkomensbron
 - Vooral bij kandidaten van Marokkaanse origine
 - Minder tot niet bij kandidaten van Belgische origine
 - Gezinssamenstelling
 - Alleenstaande vrouw zonder kinderen > koppel met kinderen > alleenstaande moeder met kinderen
- Grote verschillen tussen makelaars en particuliere verhuurders

Discriminatie op de huurwoningmarkt

- Discriminatie vindt ook plaats later in het verhuurproces
 - Indicaties dat discriminatie opschuift (automatisering, wetgeving en pakkans)
 - 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?
 - Negatieve associaties met personen met migratieachtergrond/nieuwkomers
 - Stigmatisering van personen met een sociale uitkering
 - Twee verdieners > alleenstaanden
 - Negatieve associaties met kinderen
- Schaarste --> selectie --> discriminatie
- Ondersteuningsaanbod vanuit stad onvoldoende gekend (sociale verhuurkantoren en huurbegeleiding bij geen enkele respondent bekend)

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

Toegankelijkheid private huurwoningmarkt: communicatie

Bekendmaking resultaten (12 juni)

- Persconferentie
- Webinar
 - Toelichting onderzoeksresultaten
 - In dialoog met Mechelse sector
- Mailing naar makelaars die werden getest (onderzoeksrapport)

Toegankelijkheid private huurwoningmarkt: krachtlijnen en acties stad Mechelen (2020-2025)

Empoweren van makelaars via training en mystery calls

Sensibiliseren en informeren van particuliere eigenaars via informatiesessies en schriftelijke praktijktesten

Inzetten op positieve beeldvorming en stereotypen/vooroordelen doorbreken via campagne en discours

Versterken van de meldingsbereidheid: informeren en versterken van intermediairen en ondersteunende diensten

Budget 57.000 euro (smjp) (+ onderzoek 28.000 euro)