



Nieuwe wettelijke instrumenten en een communicatiecampagne in de strijd tegen **discriminatie op de woningmarkt** in Brussel

Persconferentie donderdag 06 mei 2021

Nawal Ben Hamou
Staatssecretaris voor Huisvesting

Persbericht

Nieuwe wettelijke instrumenten en een communicatiecampagne in de strijd tegen discriminatie op de woningmarkt in Brussel

Te veel Brusselaars worden het slachtoffer van discriminatie bij het zoeken naar een woning¹. Als gevolg van het feit dat ze door verhuurders en makelaars ongerechtvaardigd geweigerd worden, zien slachtoffers van discriminatie zich genoodzaakt om ongeschikte of ongezonde woningen te aanvaarden voor een vaak buitensporige huurprijs. Deze situaties van slechte huisvesting leiden op hun beurt tot gezondheidsproblemen, sociaal isolement, falen op school of op het werk.

Het **Noodplan voor Huisvesting** voorziet in 3 hefboomen om de strijd tegen discriminatie op de woningmarkt te bevorderen:

1. Versterking van de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode inzake de bestrijding van discriminatie op de woningmarkt
2. De aanwerving van extra inspecteurs om het aantal door de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) onderzochte dossiers te verhogen
3. En de lancering van een communicatiecampagne om kandidaat-huurders te informeren over hun rechten ten aanzien van de discriminatie waarmee ze te maken kunnen krijgen.

Proactieve discriminatietests om discriminerende praktijken op te sporen en te bestraffen

Sinds september 2019 kunnen de inspecteurs van Brussel Huisvesting een beroep doen op discriminatietests om discriminerende handelingen vast te stellen en, indien nodig, geldboetes op te leggen. Momenteel kunnen deze tests alleen worden uitgevoerd als er voorafgaand een klacht is ingediend en als het bestuur vóór het uitvoeren van de test kan aantonen dat het al beschikt over ernstige aanwijzingen van discriminatie.

Dit te strenge wettelijke kader zorgt ervoor dat het niet mogelijk is om discriminatie efficiënt te bestrijden en verklaart wellicht waarom er met het huidige systeem weinig resultaat wordt geboekt: op 28 april 2021 waren er 29 dossiers geopend. Van die 29 dossiers werd er voor 14 dossiers een hoorzitting uitgevoerd, zijn er 6 dossier in behandeling (waarvan er voor 4 dossiers reeds een hoorzitting staat gepland) en werden er 9 geseponeerd. De dossiers komen van drie verschillende bronnen: UNIA (11 dossiers), onderzoeken van de DGHI (6 dossiers) en klachten van burgers via het portaal Brussel Huisvesting (12 dossiers). Er werden slechts drie tests uitgevoerd en er werden geen administratieve geldboetes opgelegd.

¹ De omvang van discriminatie op de woningmarkt is gedocumenteerd in een aantal wetenschappelijke studies, waaronder de studie die Unia in 2014 heeft uitgevoerd onder de titel "Diversiteitsbarometer Huisvesting" en studies van 2017 en 2019 door de Universiteit van Gent en de VUB. Meer recentelijk heeft een nieuwe studie het negatieve effect van de lockdown op de omvang van de discriminatie op de woningmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan het licht gebracht: Pieter-Paul Verhaeghe & Abel Ghekiere (2020) The impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination on the housing market.

In juni 2020 heeft de staatssecretaris een werkgroep opgericht, bestaande uit vertegenwoordigers van de DGHI, Unia, het IGVM en VUB-professor Pieter-Paul Verhaeghe, om de Brusselse wetgeving inzake discriminatie op de woningmarkt te evalueren en aanbevelingen te formuleren om de maatregelen ter bestrijding van deze vorm van discriminatie te versterken.

Op basis van deze aanbevelingen heeft Nawal Ben Hamou een **voorontwerp van ordonnantie** ingediend, dat op 29 april in eerste lezing door de regering is goedgekeurd. Het voorontwerp voorziet met name in het volgende:

- **Proactieve tests toestaan:** de twee cumulatieve voorwaarden van voorafgaande klacht/melding en ernstige aanwijzingen van discriminatie worden geschrapt. Uitlokking blijft uiteraard verboden. Het Brussels Gewest is het eerste gewest van het land dat voorziet in een systeem van discriminatietests in de huisvestingssector.
- **De DGHI in staat stellen acteurs in te schakelen om namens haar tests uit te voeren** en verenigingen die ijveren voor integratie via huisvesting in staat stellen op verzoek van het slachtoffer of de DGHI tests uit te voeren. Voor de situatietests zijn er immers veel verschillende profielen nodig, die niet altijd aanwezig zijn onder de personeelsleden van de DGHI (zoals: zwangere vrouwen, gepensioneerd of personen met een handicap). Door gebruik te maken van verenigingen en acteurs kan dit euvel verholpen worden en kunnen er diverse profielen worden aangeboden.
- **De strijd tegen discriminatie uitbreiden tot de hele huisvestingssector:** de bedoeling is om alle vormen van discriminatie aan te pakken waarmee kandidaat-huurders en huurders, vóór of tijdens de hele periode van de huurovereenkomst, te maken kunnen krijgen. Bijvoorbeeld als een huurder uit zijn woning wordt gezet omdat hij een relatie heeft met iemand van hetzelfde geslacht, kan de verhuurder vervolgd en gesanctioneerd worden dankzij de uitbreiding van het toepassingsgebied van de Huisvestingscode.
- **De lijst met discriminatiecriteria uitbreiden.** Er wordt een aantal criteria voor bescherming tegen discriminatie toegevoegd: familiale verantwoordelijkheden (grote gezinnen, eenoudergezinnen), adoptie, meemoederschap, vaderschap en verblijfsstatus. In het ontwerp wordt ook bepaald dat discriminatie op grond van medisch begeleide voortplanting, borstvoeding, seksuele kenmerken en genderidentiteit of genderexpressie wordt beschouwd als discriminatie op grond van geslacht. De weigering om redelijke aanpassingen te voorzien wordt eveneens beschouwd als een directe discriminatie (personen met een handicap aan wie een woning wordt geweigerd nadat ze redelijke aanpassingen hebben gevraagd, zoals de installatie van een douchestang).
- **Verduidelijken welke informatie door de verhuurder kan worden opgevraagd en op welk moment:** de verhuurder zal de kandidaat-huurder bepaalde informatie kunnen vragen vóór het bezoek, ter ondersteuning van de kandidaatstelling of met het oog op het opstellen van de huurovereenkomst. Het zal verhuurders niet langer zijn toegestaan om vóór een bezoek uitgebreide informatieformulieren te laten invullen, zoals nu nog al te vaak gebeurt.

Het voorontwerp werd voor advies voorgelegd aan Unia, het Instituut voor de gelijkheid van vrouwen en mannen en de Adviesraad voor Huisvesting. Het moet nog worden voorgelegd aan de Raad van State voordat het definitief wordt goedgekeurd door de Regering en het dit jaar nog aan het parlement wordt voorgelegd.

Een versterking van het personeel van de DGH

Sinds de inwerkingtreding van de antidiscriminatiewetgeving in september 2019 werd deze nieuwe opdracht van de Huisvestingsinspectie uitgevoerd door de personeelsleden die ook de dossiers ter bestrijding van ongezonde woningen behandelden. Het feit dat er geen ambtenaren zijn die zich specifiek met discriminatie bezighouden, verklaart ook waarom er zo weinig resultaat wordt geboekt. In het kader van het Noodplan voor Huisvesting werd beslist om in 2021 drie ambtenaren aan te werven die zich specifiek bezighouden met de behandeling van klachten over discriminatie op de woningmarkt. In maart en april werden er al twee personen aangeworven en de derde aanwerving is momenteel lopende.

Een communicatiecampagne rond discriminatie op de woningmarkt

Deze vrijdag 7 mei zal er een communicatiecampagne worden gelanceerd, voor ten minste een maand. De bedoeling is dat de campagne rechtstreeks gericht is aan de Brusselse kandidaat-huurders en verhuurders. De boodschap is heel duidelijk: discriminatie op de woningmarkt is illegaal en is wettelijk strafbaar. Zowel kandidaat-huurders als verhuurders hebben een rol te spelen om vooroordelen, weigeringen en discriminerende praktijken te helpen verminderen.

De campagne zal in eerste instantie uitsluitend digitaal zijn, met ondersteuning via de website tehuurmaar.brussels waarbij er 3 doelstellingen worden nagestreefd:

1. Kandidaat-huurders informeren over de verschillende vormen van discriminatie op de woningmarkt en over hun rechten
2. Kandidaat-huurders de mogelijkheid geven om de gevallen van discriminatie waarmee ze te maken krijgen, te melden via een onlineformulier
3. Verhuurders informeren over de te volgen gedragscode en hen bewust maken van eventuele sancties bij discriminatie van een bepaalde categorie van huurders of kandidaat-huurders.

Via de campagne worden de Brusselaars bewustgemaakt van de verschillende vormen van discriminatie op de woningmarkt, worden huurders geïnformeerd over hun rechten en worden ze aangemoedigd om de gevallen van discriminatie waarmee ze te maken krijgen, te melden via de website tehuurmaar.brussels. De bedoeling is ook verhuurders te informeren over discriminerend gedrag en hen te herinneren aan de sancties die gelden in geval van discriminatie.

Een digitale campagne heeft verschillende voordelen:

- De doelgroep kan veel gerichter bereikt worden dan via traditionele media,
- Het budget kan optimaal worden besteed zodat de campagne langer kan worden voortgezet,
- Het doelpubliek kan met een muisklik worden doorverwezen naar de website tehuurmaar.brussels.

In tweede instantie zal de campagne via affiches worden gevoerd, waarbij gebruik zal worden gemaakt van de door iedereen goed gekende TE HUUR-affiche, om een visuele impact te hebben op de betrokken huurders of kandidaat-huurders die mogelijk kampen met de digitale kloof.

Deze affiches zullen worden verspreid bij de gemeenten, de OCMW's, de VIH's, de SVK's, de Huurdersbond, de Office des propriétaires, het Nationaal eigenaars- en mede-eigenaarssyndicaat, vastgoedmakelaars, en ook bij de diensten van de GOB, UNIA en het Instituut voor de gelijkheid van vrouwen en mannen.

Voor deze campagne werd 76.000 euro uitgetrokken, waarvan 35.000 euro voor het reserveren van media-ruimte op internet en sociale netwerken.

Discriminatie op de woningmarkt

Welke procedure?

Inleiding van de procedure

Iedere persoon, slachtoffer of getuige, natuurlijke persoon of rechtspersoon, kan een klacht over discriminatie op de woningmarkt indienen bij de DGHI (Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie) of dit melden bij deze laatste.

De klacht of melding kan betrekking hebben op feiten van zeer uiteenlopende aard:

- Het kan gaan om woonstweigering op basis van een discriminatiegrond (zoals bijvoorbeeld de aard of de oorsprong van het inkomen van de kandidaat-huurder, zijn afkomst, zijn huidskleur, zijn nationaliteit, zijn leeftijd of het feit dat hij een handicap heeft). De weigering kan impliciet zijn (het uitblijven van een antwoord). Het kan ook gaan om een verschil in behandeling dat niet noodzakelijk heeft geleid tot een expliciete woonstweigering (men heeft een kandidaat van buitenlandse origine bijvoorbeeld om meer informatie gevraagd dan een andere kandidaat of men heeft geprobeerd de kandidaat van buitenlandse origine te ontmoedigen).
- De klacht of melding kan betrekking hebben op een discriminerend woningaanbod (kleine advertentie op een website of op sociale netwerken met bijvoorbeeld volgende vermelding: «OCMW-steuntrekkers/werklozen komen niet in aanmerking» of «arbeidscontract vereist»)
- Daarnaast kan de klacht of melding ook betrekking hebben op het gedrag van een verhuurder of een vastgoedkantoor wanneer deze om informatie of documenten vraagt die verder gaan dan wat de wetgeving toestaat (bv. verzoek om een kopie van een arbeidscontract of een aanbevelingsbrief van de vorige huisbaas).

De klacht of melding kan worden ingediend per e-mail, per post of via de website **tehuurmaar.brussels** of **huisvesting.brussels**. Vervolgens kan de DGHI, na een eerste analyse, de klachtindiener verzoeken zijn of haar aangifte aan te vullen met elk element dat het mogelijk zou maken te oordelen over de ontvankelijkheid ervan of met elk element dat een ernstige aanwijzing van discriminatie zou kunnen vormen (uitwisselingen van e-mails of berichten, screenshots, telefoonopnames, enz.).

De DGHI kan ook dossiers onderzoeken die ze op eigen initiatief heeft geopend. Dit is met name het geval wanneer de DGHI de publicatie van een discriminerend “zoekertje” vaststelt.

Testen

Testen zijn niet verplicht. Ze zullen alleen worden uitgevoerd als het nuttig is om na te gaan of er wel degelijk sprake is van discriminatie en als aan de wettelijke voorwaarden is voldaan.

Er zijn twee soorten testen:

1. De situatietests waarbij het de bedoeling is het profiel te vergelijken van twee of meer kandidaat-huurders die een gelijkaardig profiel hebben, met uitzondering van een beschermd criterium.
2. De "mystery client"- of "mystery shopping"-tests waarbij een echt of fictief profiel wordt gebruikt om na te gaan of er sprake is van discriminatie.

Hoorzitting, overmaking aan het Parket en administratieve geldboete

Indien er sprake is van discriminatie, ongeacht of er tests zijn uitgevoerd of niet, wordt de overtredende verhuurder of vastgoedmakelaar opgeroepen voor een hoorzitting, zodat de DGHI zijn of haar argumenten en opmerkingen kan horen.

Op basis van de door de overtreder aangevoerde argumenten kan de DGHI beslissen de procedure voort te zetten. In dat geval wordt het dossier overgemaakt aan het Parket, dat over een termijn van 45 dagen beschikt als het de zaak wil behandelen.

Als het Parket niet binnen deze termijn antwoordt of besluit zich niet over de zaak te buigen, kan de DGHI een administratieve geldboete opleggen die schommelt tussen 125 tot 6.200 euro, plus opdecimen.

Beroep

Indien de DGHI een administratieve boete oplegt, kan de overtreder hiertegen beroep aantekenen bij de door de regering gemachtigde ambtenaar. Indien een boete door de gemachtigde ambtenaar wordt bevestigd, kan de overtreder vervolgens in beroep gaan bij de Raad van State.



Communicatie- campagne

Op de huurmarkt is het illegaal om te discrimineren

Context

Tussen 2016 en 2017 heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een grootschalige test-campagne opgestart om de discriminerende verhuurpraktijken van de vastgoedmakelaars die in het gewest actief zijn, nauwkeurig te evalueren. Deze campagne bracht door middel van situatietests en "mystery clients", alarmerende cijfers aan het licht op het vlak van discriminerende praktijken.

<https://huisvesting.brussels/nl/nieuws/discriminatie-op-de-woningmarkt-resultaten-van-de-studie>

Doelstelling

De bedoeling is dat de campagne rechtstreeks gericht is aan de Brusselse kandidaat-huurders, huurders en verhuurders. De boodschap is heel duidelijk: discriminatie op de woningmarkt is illegaal en is wettelijk strafbaar. Zowel kandidaat-huurders als verhuurders hebben een rol te spelen om vooroordelen, weigeringen en discriminerende praktijken te helpen verminderen.

De campagne zal in eerste instantie uitsluitend digitaal zijn, met ondersteuning via de website tehuurmaar.brussels waarbij er 3 doelstellingen worden nagestreefd:

1. Kandidaat-huurders informeren over de verschillende vormen van discriminatie op de woningmarkt en over hun rechten
2. Kandidaat-huurders de mogelijkheid geven om de gevallen van discriminatie waarmee ze te maken krijgen, te melden via een onlineformulier
3. Verhuurders informeren over de te volgen gedragscode en hen bewust maken van eventuele sancties bij discriminatie van een bepaalde categorie van huurders of kandidaat-huurders

Via de campagne worden de Brusselaars bewustgemaakt van de verschillende vormen van discriminatie op de woningmarkt, worden huurders geïnformeerd over hun rechten en worden ze aangemoedigd om de gevallen van discriminatie waarmee ze te maken krijgen, te melden via de website tehuurmaar.brussels. De bedoeling is ook verhuurders te informeren over discriminerend gedrag en hen te herinneren aan de sancties die gelden in geval van discriminatie.

Doelgroep en mediaplan

De bedoeling is dat de campagne rechtstreeks gericht is aan de Brusselse kandidaat-huurders, huurders en verhuurders. Zowel kandidaat-huurders als verhuurders hebben een rol te spelen om vooroordelen, weigeringen en discriminerende praktijken te helpen verminderen.

Doelgroep :

Brusselaars (18-65)

Geïnteresseerden in onroerend goed / huren / verhuizen

Woningen (te huur), huizen (te huur), appartementen (te huur)

Huurders

Medias :

Social Media, Bannering, Native Advertising

Timing en budget

Lancering: vrijdag 07.05.2021

Looptijd van de campagne: 1 maand (minimum)

Globaal budget: € 72.000 waarvan € 35.000 wordt besteed aan sociale media en bannering




COMMUNICATIECAMPAGNE

Op de huurmarkt
is het illegaal om te discrimineren

Bannering + Native Advertising

Op de
huurmarkt
is het illegaal
om te
discrimineren.

Ontdek
uw rechten op
tehuurmaar.brussels

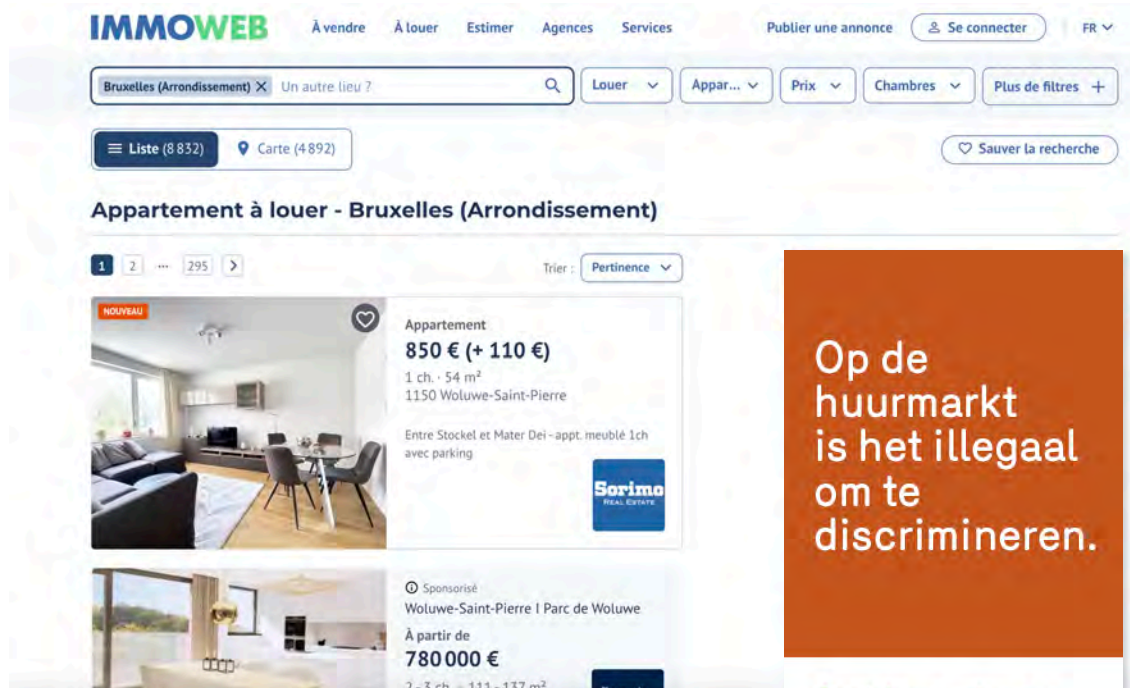
 BRUSSEL HUISVESTING

AWARENESS + TRAFFIC

Facebook / David / Google / ImmoVlan / ImmoWeb

Een digitale campagne heeft verschillende voordelen:

- De doelgroep kan veel gericht bereikt worden dan via traditionele media,
- Het budget kan optimaal worden besteed zodat de campagne langer kan worden voortgezet,
- Het doelpubliek kan met een muisklik worden doorverwezen naar de website tehuurmaar.brussels



IMMOWEB À vendre À louer Estimer Agences Services Publier une annonce Se connecter FR

Bruxelles (Arrondissement) X Un autre lieu ? Louer Appar... Prix Chambres Plus de filtres +

Liste (8832) Carte (4892) Sauver la recherche

Appartement à louer - Bruxelles (Arrondissement)

1 2 ... 295 > Trier : Pertinence

NOUVEAU Appartement
850 € (+ 110 €)
1 ch · 54 m²
1150 Woluwe-Saint-Pierre
Entre Stockel et Mater Dei - appt. meublé 1ch avec parking
Sorimo REAL ESTATE

Sponsorisé
Woluwe-Saint-Pierre I Parc de Woluwe
À partir de
780 000 €
2-3 ch · 111-137 m²

Op de
huurmarkt
is het illegaal
om te
discrimineren.

Ontdek uw rechten op
tehuurmaar.brussels

 BRUSSEL HUISVESTING
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Op de huurmarkt is het illegaal
om te discrimineren.

Ontdek uw rechten op tehuurmaar.brussels



COMMUNICATIECAMPAGNE

Op de huurmarkt
is het illegaal om te discrimineren

Social Media

Facebook



Instagram



4 visuals
in rotatie



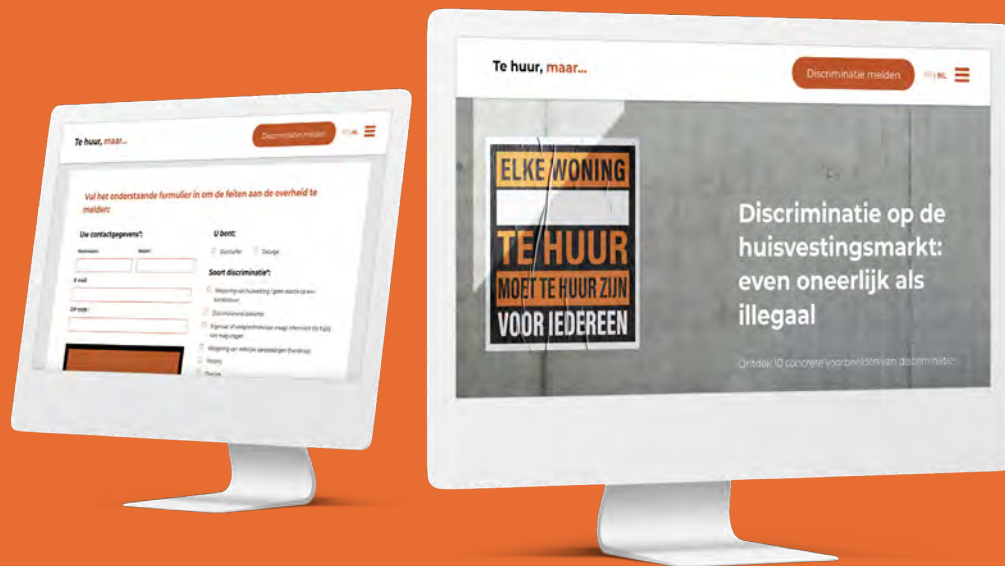
COMMUNICATIECAMPAGNE

Op de huurmarkt
is het illegaal om te discrimineren

Website

Kandidaat-huurders en huurders informeren over de verschillende vormen van discriminatie.

Verhuurders informeren over de te volgen gedragslijn en hen wijzen op mogelijke sancties.



Te huur, maar... Discriminatie melden FR | NL

Vul het onderstaande formulier in om de feiten aan de overheid te melden:

Uw contactgegevens*:

Voornaam: Naam:

E-mail:

ZIP code :

U bent:

Slachtoffer Getuige

Soort discriminatie*:

Weigering van huisvesting / geen reactie op een kandidatuur

Discriminerend zoekertje

Eigenaar of vastgoedmakelaar vraagt informatie die hij/zij niet mag vragen

COMMUNICATIECAMPAGNE

Op de huurmarkt
is het illegaal om te discrimineren

Affiches

De campagne zal ook via affiches worden gevoerd, waarbij gebruik zal worden gemaakt van de door iedereen goed gekende TE HUUR-affiche, om een visuele impact te hebben op de betrokken huurders of kandidaat-huurders die mogelijk kampen met de digitale kloof.



COMMUNICATIECAMPAGNE

Op de huurmarkt
is het illegaal om te discrimineren

4

HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN


**ACTIE 24: BEVORDEREN VAN DE STRIJD TEGEN DISCRIMINATIE
OP DE HUISVESTINGSMARKT**
VASTSTELLINGEN

Tussen 2016 en 2017 heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een grootschalige campagne georganiseerd om de discriminerende praktijken op de huurmarkt te evalueren van vastgoedmakelaars die in het gewest actief zijn. Deze campagne heeft met situatietests en mystery shoppers alarmerende cijfers op het gebied van discriminerende praktijken aan het licht gebracht²⁷.

Naar aanleiding van deze bevindingen heeft het Brussels Parlement in december 2018 een ordonnantie goedgekeurd die de inspecteurs van Brussel Huisvesting machtigt om met behulp van discriminatietests inbreuken op te sporen en vast te stellen en om, indien nodig, administratieve sancties op te leggen. Deze nieuwe bepalingen zijn in september 2019 in werking getreden. De regering is van plan ze ruim toe te passen en om na een evaluatie, het systeem uit te breiden.

ACTIE

Samenstelling van een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van Brussel Huisvesting, UNIA, IEFH, Equal.brussels en Pieter-Paul Verhaeghe, die de ordonnantie van 21 december 2018 zal evalueren en aanbevelingen van regelgevende, wetgevende of organisatorische aard zullen doen om de doeltreffendheid van het gewestelijke systeem voor de bestrijding van discriminatie op de huisvestingsmarkt te versterken.

Versterking van de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode met betrekking tot de strijd tegen discriminatie

Zorgen voor de nodige menselijke middelen om het aantal door DGHI behandelde dossiers te verhogen.

Een communicatiecampagne lanceren om kandidaat-huurders te informeren over hun rechten ten aanzien van de discriminatie waarmee ze te maken kunnen krijgen. Tegelijkertijd de Brusselse burgers voortdurend informeren via het internet, de telefoon en aan de loketten.



VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

- Bevoegde minister: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen
- Sturende instantie: Brussel Huisvesting (DGHI)
- Partners: UNIA, IGVM, equal.brussels

TOELICHTING

Veel Brusselaars worden gediscrimineerd bij het zoeken naar een woning. Door hun grondwettelijk recht op huisvesting te belemmeren, vormt deze discriminatie een inbreuk die schadelijke gevolgen heeft voor het dagelijks leven van de betrokkenen.

De omvang van deze vorm van discriminatie is gedocumenteerd in een aantal wetenschappelijke studies, waaronder de studie die Unia in 2014 heeft uitgevoerd onder de titel « Diversiteitsbarometer Huisvesting » en studies van 2017 en 2019 door de Universiteit van Gent en de VUB. Meer recentelijk heeft een nieuwe studie het negatieve effect van de lockdown op de omvang van de discriminatie op de woningmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangetoond. In het licht van deze bevindingen verbindt de regering zich ertoe een actief beleid te voeren om de discriminatie op de woningmarkt te bestrijden.

De middelen die worden voorzien in de ordonnantie van 21 december 2018 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode teneinde de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting te versterken, zullen worden geëvalueerd en zo nodig worden versterkt, en dit in het bijzonder om de inspectiedienst in staat te stellen om proactief op te treden.

Er zal ook een wijziging van de Brusselse Huisvestingscode worden voorgesteld om te zorgen voor een correcte omzetting van Europese Richtlijn 2004/113 houdende toepassing van het beginsel van gelijke behandeling van mannen en vrouwen bij de toegang tot en het aanbod van goederen en diensten, bekend als de «goederen- en dienstenrichtlijn».

De regering zal de wetgeving versterken door er onder meer nieuwe discriminatiecriteria in op te nemen, zoals genderidentiteit, genderuitdrukking en familiale verantwoordelijkheden.

UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

Brussel Huisvesting, UNIA, IGVM, equal.brussels, prof. Pieter-Paul Verhaeghe

28. https://huisvesting.brussels.nl/nieuws/discriminatie-op-de-woningmarkt-resultaten-van-de-studie?set_language=nl
 29. Pieter-Paul Verhaeghe & Abel Ghekiere (2020) The impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination on the housing market, European Societies, DOI: 10.1080/14616696.2020.1827447

WETSWIJZIGINGEN

- Brusselse Huisvestingscode
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende uitvoering van de ordonnantie van 21 december 2018 houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode om de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting te versterken

UITVOERINGSTERMIJNEN

2020:

- Oprichting van een werkgroep ter evaluatie van de ordonnantie van 21 december 2018 en indiening van haar verslag bij de staatssecretaris voor Huisvesting.
- Uitwerking van de bewustmakingscampagne

2021:

- Uitvoering van de bewustmakingscampagne
- Aanwerving van 3 extra VTE's
- Wijziging van de bepalingen van de Huisvestingscode met betrekking tot de bestrijding van discriminatie

OPVOLGINGSINDICATOREN

Hoofdindicator: aantal door de DGHI behandelde dossiers

Secundaire indicatoren:

- Aantal door de DGHI ontvangen klachten
- Aantal door de DGHI uitgevoerde discriminatietesten
- Aantal door de DGHI opgelegde administratieve sancties

BUDGETRAMING

In 2021 is er een communicatiecampagne gepland voor 73.000 euro.

Vanaf 2021 is er een versterking van de DGHI gepland (2A1 + 1C1), namelijk 75.000 euro het eerste jaar en 151.000 euro voor een heel jaar.

(in duizenden euro's)	2020	2021	2022	2023	2024
Opgenomen in het budget	73	-	-	-	-
Nieuw beleid	-	75	151	151	151






The impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination on the housing market

Pieter-Paul Verhaeghe & Abel Ghekiere


To cite this article: Pieter-Paul Verhaeghe & Abel Ghekiere (2021) The impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination on the housing market, *European Societies*, 23:sup1, S384-S399, DOI: [10.1080/14616696.2020.1827447](https://doi.org/10.1080/14616696.2020.1827447)

To link to this article: <https://doi.org/10.1080/14616696.2020.1827447>

 [View supplementary material](#) 



 Published online: 06 Oct 2020.

 [Submit your article to this journal](#) 

 Article views: 2307

 [View related articles](#) 

 [View Crossmark data](#) 

 Citing articles: 2 [View citing articles](#) 



The impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination on the housing market

Pieter-Paul Verhaeghe ^a and Abel Ghekiere ^{a,b}

^aDepartment of Sociology, Vrije Universiteit Brussel, Brussels, Belgium; ^bDepartment of Economics, Ghent University, Ghent, Belgium

ABSTRACT

This explorative study examines the impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination. By means of 482 pairwise matched correspondence tests in pre-Covid times and 440 tests in Covid times, we examine discrimination against candidates of Maghrebian and Congolese origin on the housing market of a metropolitan city in Belgium. While the absolute invitation rates decreased for both Maghrebian and Belgian candidates at almost the same pace in Covid times, the relative net rate of discrimination of Maghrebian candidates increased significantly from 20% to 36%. With respect to candidates of Congolese origin, the absolute invitation rate only decreased sharply for Belgian candidates but not for Congolese candidates, with declining relative net rates of discrimination from 17% to 6% as a consequence. This suggests that the effect of Covid-19 on discrimination is different for different ethnic groups.

ARTICLE HISTORY Received 31 July 2020; Accepted 20 September 2020


KEYWORDS Ethnic discrimination; Covid-19; housing market; field experiments; real estate

1. Introduction

The global Covid-19 pandemic was a dramatic event that took the world by storm. Governments were forced to suddenly impose a lockdown and physical distancing measures in order to control the transmission of this highly contagious disease. Moreover, the pandemic caused a growing stigmatization of Asians and other ethnic groups all over the world (Noel 2020). Still, little is known about the impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination.

Recent studies have reported about Covid-19 associated discrimination, perceived by especially Asian groups, in the US (Liu *et al.*

CONTACT Pieter-Paul Verhaeghe  pieter-paul.verhaeghe@vub.be  Department of Sociology, Vrije Universiteit Brussel, Pleinlaan 2, Brussels 1050, Belgium

 Supplemental data for this article can be accessed <https://doi.org/10.1080/14616696.2020.1827447>.

© 2020 European Sociological Association

2020), in Poland (Rzymiski and Nowicki 2020) and in the world in general (He *et al.* 2020). These studies rely, however, on survey data and measure perceptions of discrimination instead of actual discriminatory behaviour. Moreover, because the pandemic was unanticipated and can be considered as a so-called ‘focusing event’ (such as natural disasters and industrial accidents) the impact is hard to study. Social scientists expect that focusing events are powerful to mobilize social groups (Birkland 1998), but it lies in their nature to be unpredictable, which makes it difficult to measure their impact because there are often no baseline data (Borell 2015). As a consequence, we do not know yet whether the Covid-19 associated discrimination reported in studies is really caused by the pandemic or is merely reflecting previous patterns of discrimination.

This study aims to address both caveats from previous research by comparing discriminatory behaviour just before and during the Covid-19 pandemic. We analyse the effect of the pandemic on ethnic discrimination on the housing market in a larger, metropolitan city in Belgium. Discriminatory behaviour by real estate agents is measured by means of the field experimental technique of correspondence tests. Our baseline model are the results from an ongoing study on ethnic discrimination just before the pandemic. We supplement these baseline data with new data on ethnic discrimination collected during the pandemic.

To the best of our knowledge, there are no theories available about the impact of focusing events on ethnic discrimination. Therefore, we try to apply the logic of existing theories of discrimination on the pandemic. We derive hypotheses from the two dominant economic theories to explain discrimination (taste-based and statistical discrimination) and three social-psychological theories (social identity, realistic group conflict and integrated threat theories). Although we build on these theories to make hypotheses, this explorative study cannot explicitly measure the theoretical mechanisms.

Several hypotheses about the impact of the pandemic on ethnic discrimination could be derived from theories. Social identity theory states that people tend to categorize themselves and others in ethnic in- and outgroups, in which within-group differences are minimized and between-group differences are maximized (Tajfel and Turner 1979). Moreover, positive characteristics are associated with ingroup members, while negative characteristics are assigned to outgroup members. This results in favouritism towards the own ethnic group and discrimination against the ethnic outgroup. The Covid-19 pandemic might, however, temporarily blur these existing ethnic boundaries and

instigate a kind of general social identity, by which all inhabitants are 'united under the flag'. According to this reasoning, the pandemic would lead to less ethnic discrimination (hypothesis 1).

However, several theories would predict more instead of less ethnic discrimination in Covid times. The economic theory of statistical discrimination argues that real estate agents use the average (statistical) characteristics of ethnic groups to make decisions (e.g. concerning income levels or family size), especially when detailed information about individuals is lacking or costly to acquire (Arrow 1971; Phelps 1972). This mechanism of statistical discrimination plays more when there is more demand for housing which makes discrimination cheaper, or when it becomes more costly to invite a candidate for a visit. As far as the lockdown and physical distancing measures of the pandemic caused one or both of these factors, Covid-19 would result in more statistical discrimination. Moreover, in the context of Covid-19, real estate agents have also no information about whether a rental candidate is contagious or not. Therefore, they could rely on (their perception of) the average contagiousness of ethnic groups to decide which candidate to invite for a visit and which not. Because in the Belgian media ethnic minorities were often portrayed as having a higher likelihood to be infected with Covid-19 (although there are no official statistics in Belgium yet about the Covid-19 prevalence per ethnic group), this could result in more statistical discrimination too.

Also the realistic group conflict theory takes the competition between ethnic groups into account. This social-psychological theory states that competition for access to limited resources leads to conflict between ethnic groups (Sherif 1966; LeVine and Campbell 1972). Other ethnic groups are considered as outgroups, with who one has to compete for scarce resources. This theory has later been expanded to include the mere perception of conflict instead of real conflict (Esses *et al.* 1998). The lockdown during the Covid-19 pandemic in Belgium might have increased the competition for descent housing in Belgium, or at least the perception of this competition. Following realistic group conflict theory, the predominantly white real estate agents in Belgium might have responded to this increased (perceived) competition on the rental market by discriminating more against ethnic minorities.

In addition, the integrated threat theory of prejudice of Stephan and his colleagues (1998) adds three types of threat to realistic threat: symbolic threat, intergroup anxiety and negative stereotypes. Especially these later two types might have played a role during the Covid-19

pandemic. People could feel anxious in interactions between ethnic groups because they are concerned about negative outcomes. When negative stereotypes about ethnic outgroups embody threats to the ethnic ingroup, these stereotypes might serve as expectations about the behaviour of these outgroups and induce ethnic discrimination. In line with this theory, Noel (2020) found that the Covid-19 pandemic came along with more negative stereotyping of ethnic minorities. These stereotypes might have increased intergroup anxiety with more ethnic discrimination on the housing market, because realtors dislike encountering ethnic minority rental candidates out of fear of contamination. In sum, both increased competition, realistic threat, intergroup anxiety and negative stereotypes could have led to more discrimination against ethnic minorities in Covid times (hypothesis 2).

The economic theory of taste-based discrimination would, however, state that the pandemic has little impact on ethnic discrimination. According to this theory, real estate agents or their customers have certain ethnic preferences ('tastes' or 'animus') concerning the kind of renters they want to let to, leading to discrimination against ethnic minorities (Becker 1971). If we assume that these ethnic tastes are not changed by the pandemic, taste-based discrimination would stay unchanged during Covid-19.

Furthermore, it is also possible that the first and second hypotheses are simultaneously at work and neutralize each other's effect with no change in ethnic discrimination during the pandemic too. Therefore, our third hypothesis is that ethnic discrimination remains the same during the Covid-19 pandemic (hypothesis 3).

Finally, it might be that the impact of the pandemic is different for different ethnic groups (hypothesis 4). According to this hypothesis, the unifying effect of the pandemic would lead to less discrimination against one ethnic group, while the realistic threat, intergroup anxiety and negative stereotypes would lead to more discrimination against another ethnic group.

2. Data and methodology

Ethnic discrimination was measured through the field experimental technique of correspondence tests. In correspondence tests on the housing market, two candidates apply for rental advertisements and ask whether they could visit the dwelling. Both candidates are as similar as possible and only differ with respect to their ethnic origin. Afterwards,

the reactions of real estate agents to both candidates are compared. When the minority group is significantly worse treated, this is considered as evidence for ethnic discrimination. Correspondence tests are already used for decades to examine discrimination on the housing market (Auspurg *et al.* 2019; Flage 2018; Quillian *et al.* 2020) and are considered as the 'golden standard' to measure discriminatory behaviour (Health and Di Stasio 2019).

For this study, we used data on ethnic discrimination on the rental housing market of a larger, metropolitan city in Belgium. Before the outbreak of the Covid-19 pandemic, we were collecting data in this city from October 2019 until the 18th of March 2020. We call this period of data collection the 'pre-Covid times'. On the 18th of March, we were abruptly forced to stop our data collection because of the government measures against the pandemic. The Belgian government ordered a so-called lockdown, in which all non-essential shops were closed and non-essential physical encounters outside the family were forbidden. As a consequence, visits of rental dwellings by candidates were not allowed too. Two months later, the government cut down on a few measures and visits were again allowed from Monday the 18th of May and onwards. Therefore, we started to collect data again by sending requests for visits from Thursday the 15th of May until the beginning of June 2020. This period of data collection can be considered as 'Covid times'.

The lockdown had a clear impact on the demand for rental dwellings in Belgium. Following McLaren and Shanbhogue (2011) and Wu and Brynjolfsson (2015), google search data can be used to roughly estimate this rental demand. Google provides free data in their Google Trends section about the relative popularity of search terms on Google. Figure 1 shows the relative popularity of the search terms 'Immoweb' and 'Zimmo' on Google in Belgium during the research period. Immoweb and Zimmo are the largest and most popular websites for buying and renting real estate in Belgium. We assessed the joint search intensity for both websites with Boolean operators. The results are standardized by Google Trends, with the highest popularity during the time period scoring as 100 units. Although far from a perfect indicator for rental demand (see discussion section), the numbers in Figure 1 show a clear relative drop in searching a dwelling on Google in the first week of the lockdown. The standardized, relative search intensity for Immoweb and Zimmo plummeted from 73 to 47 in only one week. However, during the first weeks of April the rental demand started to recover and reached by the 18th of May 2020 levels which are even



Figure 1. The standardized, relative joint search intensity for 'Immoweb' and 'Zimmo' on Google in Belgium.

higher than pre-Covid levels. This level of search intensity remained very high during our data collection in Covid times, which suggests that people not cancelled, but only postponed their demand for rental dwellings.

In addition, the available rental stock was affected by the lockdown too. **Figure 2** shows the relative number of rental advertisements on

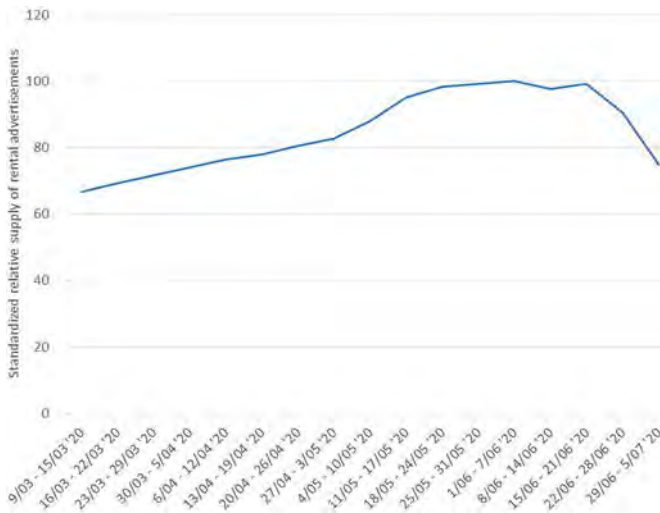


Figure 2. The standardized, relative supply of rental advertisements on Immoweb.

Immoweb in the city under scrutiny from the first week of the lockdown in March until the end of June. Unfortunately, we do not have complete numbers covering the period before the lockdown or for Zimmo. We standardized this indicator against its maximum score. It appears that during the lockdown the available rental stock grew gradually until the first week of June, probably because the rental demand plummeted. Taking the indicators of rental demand and supply together, this means that our data collection in Covid times was on a rental market with both increasing demand and supply. In other words, the realtors had much more work, with probably lower invitation rates in general.

During both periods of data collection, the sampling frame consisted of rental advertisement published on Immoweb and Zimmo. To avoid suspicion among realtors, only one advertisement per week was sampled per real estate agency. In addition, advertisements for very expensive dwellings with a rental price higher than € 2000 per month were excluded from the sampling frame. We follow the pairwise matching procedure, in which two (fictious) candidates apply each time on the same advertisement. The candidates applied through a standard mail message of the rental websites (and not in-person or by phone). These messages were short and in correct Dutch.

We examined discrimination against candidates of Maghrebian and Sub-Sahara Central-African origin. While the Maghrebian community is the largest ethnic minority group (14% of the inhabitants) and has a long migration history in the city under scrutiny, the Sub-Sahara Central-African community is rather small (only 1% of the inhabitants). Previous research has shown that both ethnic minority groups are discriminated against in Belgium (Van der Bracht *et al.* 2015; Verhaeghe *et al.* 2017; Verstraete and Verhaeghe 2020). Unfortunately, we could not examine the discrimination against candidates of Asian origin, because we did not have baseline data for this group. During the field experiments, the first rental candidate was each time of Maghrebian or Congolese descent (test person), while the second candidate was of Belgian descent (control person). Realtors who dislike a particular candidate often inaccurately tell that the property is no longer available. By first sending the test person and afterwards the control person, we were able to assess whether the property was really unavailable. Following previous studies (Carpusor and Loges 2016; Van der Bracht *et al.* 2015), the ethnic origin of the candidates was signalled through their names. After contacting the realtors, their reactions were collected for seven days.

In pre-Covid times, we could complete 248 pairwise matched tests in which Maghrebian candidates were compared with Belgian candidates, and 234 tests in which Congolese candidates were compared with their Belgian counterparts. During the Covid period we performed 220 pairwise matched correspondence tests in which Maghrebian candidates were compared with Belgian candidates and 220 tests in which Congolese candidates were compared with Belgian candidates. In total, we performed 922 pairwise matched correspondence tests on ethnic discrimination.

To analyse the impact of Covid-19 on ethnic discrimination on the housing market, we will compare the discriminatory patterns between pre-Covid and Covid times. Pairwise matched correspondence tests have four possible outcomes: both candidates receive an invitation to visit the property (n_{11}), only the control person of Belgian origin is invited (n_{21}), only the test person of Maghrebian or Congolese origin is invited (n_{12}), or neither are invited (n_{22}). We speak about an invitation when the candidate is explicitly offered an opportunity to visit the property. This includes reactions where the realtor suggests a group viewing or asks the candidate to propose a date or to call the office or the current tenant to make an appointment.

First, we calculate the net rates of discrimination for both ethnic minority groups during both time periods. The net rate of discrimination is calculated by subtracting the number of cases where only the test person is invited (n_{12}) from the cases where only the control person is invited (n_{21}), divided by the number of cases where at least one candidate has been invited ($n_{11} + n_{21} + n_{12}$). The assumptions, here, are that all cases of test person-favouring treatment are due to random factors and that random control person-favouring treatment occurs just as frequently as test person-favouring treatment (for more details, see Ondrich *et al.* 2000; Riach and Rich 2002). In addition, there is some debate about the situation when neither candidate is invited (n_{22}). This outcome can be considered as equal treatment or as non-response (Riach and Rich 2002). The latter approach generates in general higher rates of discrimination than the former. In line with the manual of the International Labour Organization (Bovenkerk 1992), most studies consider this outcome as non-response (Riach and Rich 2002), since there is no information at all about whether there are discriminatory intentions or not. Significance levels of net rates of discrimination are calculated with the McNemar test statistic. The significance of the changes in net rates of discrimination between pre-Covid and Covid times is calculated with the z-statistic for comparing proportions.

In addition, we perform multilevel binary logistic regression analyses on the odds to be invited for a visit of the rental dwelling, in which we examine whether these odds significantly differ between the three ethnic groups and whether there is a significant interaction effect of the time period on these ethnic differences. Because of the matched structure of the data, in which two candidates apply for the same rental advertisement, the assumption of independence of observations is violated (Hox 2002). Moreover, during the research period real estate agencies were also tested multiple times. Therefore, we applied multilevel regression analyses in which observations (level 1) are nested in rental advertisements (level 2), which are nested in real estate agencies (level 3). From the null model, it appears that the variances of rental advertisements (=17.33 with a standard error of 0.278) and real estate agencies (=2183 with a standard error of 0.408) are significant ($p < 0.001$). In these regression analyses, we control for the rental price and the dwelling type of the advertisement. The mean rental price was € 746.87 per month with a standard deviation of € 210.11. With the variable ‘dwelling type’ we distinguished between ‘apartment’ (90.5%) and ‘no apartment’ (9.5%). It appears that the mean monthly rental price was significantly ($p < 0.001$) higher in the pre-Covid sample of advertisements (€ 786.89) compared with the Covid sample (€ 703.02). Also the share of apartments was significantly ($p < 0.05$) different between the pre-Covid sample (89%) and the Covid sample (92% apartments).

3. Results

Table 1 shows the invitation rates and net rates of discrimination in pre-Covid and Covid times. When we first look at the invitation rates, it

Table 1. Invitation rates and net rates of discrimination in pre-Covid and Covid times.

	Maghrebian candidates compared with Belgian candidates		Congolese candidates compared with Belgian candidates	
	Pre-Covid times	Covid times	Pre-Covid times	Covid times
Both candidates are invited	69	38	65	48
Only majority candidate is invited	35	28	29	18
Only minority candidate is invited	12	3	11	13
None of the candidates are invited	132	151	129	141
Sample size	248	220	234	220
Invitation rate majority candidate	42%	30%	40%	30%
Invitation rate minority candidate	33%	19%	32%	28%
Net rate of discrimination	20%	36%	17%	6%
McNemar test statistic	11.25***	20.16***	8.10**	0.81

* $p < 0.05$; ** $p < 0.01$; *** $p < 0.001$.

appears that the invitation rate for minority candidates are each time lower than these of majority candidates and that the invitation rates are lower in Covid times compared with pre-Covid times. These lower invitation rates reflect the larger time pressure of real estate agents in a context of a rapid rise of both rental demand and supply. The net rate of discrimination of Maghrebian candidates was 20% ($p < 0.001$) in pre-Covid times and this rate increased to 36% ($p < 0.001$) in Covid times. This increase in net rate of discrimination was significant ($p < 0.01$). For Congolese candidates the net rate of discrimination was 17% ($p < 0.01$) in pre-Covid times and this rate declined to 6% (not significant anymore) in Covid times. This decline in net rate of discrimination was significant too ($p < 0.05$). These findings already suggest that the impact of Covid-19 is different for different ethnic groups.

Table 2 presents the findings from multilevel binary, logistic regression analyses on the odds to be invited to view the rental dwelling. From model 1, it is clear that the odds of Maghrebian and Congolese candidates to be invited to visit the rental dwelling is significantly lower than the odds of Belgian candidates (odds ratios of respectively 0.481 and 0.710). From model 2, it appears that the general invitation rates are significantly lower in Covid times than in pre-Covid times (odds ratio of

Table 2. Multilevel, binary logistic regression analyses of the odds to be invited to visit the rental dwelling (n observations: 1844, n rental advertisements: 625, n real estate agencies 259, odds ratios).

	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4
<i>Ethnic origin</i>				
Belgian candidate (ref. cat.)				
Maghrebian candidate	0.481***	0.484***	0.588**	0.591*
Congolese candidate	0.710*	0.701*	0.595*	0.590*
<i>Time period</i>				
Pre-covid times (ref. cat.)				
Covid times		0.473***	0.478**	0.477**
<i>Interaction between ethnic origin and time period</i>				
Belgian candidate in covid times (ref. cat.)				
Maghrebian candidate in covid times			0.623	0.619
Congolese candidate in covid times			1.400	1.411
Rental price per month				1.000
<i>Dwelling type</i>				
No apartment (ref. cat.)				
Apartment				1.252
Constant	0.466***	0.608**	0.603**	0.463
Log likelihood	8727.040	8767.590	8783.320	8802.286
Variance rental advertisement (standard error)	1907 (0.296)	1797 (0.284)	1796 (0.284)	1813 (0.287)
Variance real estate agency (standard error)	1506 (0.336)	1540 (0.334)	1558 (0.336)	1560 (0.339)

* $p < 0.05$; ** $p < 0.01$; *** $p < 0.001$; ref. cat. = Reference Category.

0.473). In model 3, we examine whether the level of discrimination is significantly different in Covid times compared with pre-Covid times. This does not seem to be the case in this logistic regression analysis. Although the interaction effect is negative for Maghrebians (odds ratio of 0.623) and positive for Congolese candidates (odds ratio of 1.400), these interaction effects are not significant. When taking the general lower invitation rates in Covid times into account, the ethnic inequalities in the odds to be invited are not significantly larger (in the case of Maghrebians) or smaller (in the case of Congolese) in Covid times compared with pre-Covid times. Further analyses show that the odds ratio of Maghrebians candidates is still significant ($p < 0.001$) in Covid times (odds ratio of 0.306), but that the odds ratio of Congolese candidates is no longer significant (odds ratio of 0.804). These effects remain after taking dwelling characteristics into account in model 4.

In sum, the net rates of discrimination provide evidence for a significant impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination, while the multilevel binary logistic regression analyses do not show any significant effect of the pandemic on ethnic discrimination. There could be two explanations for these mixed findings. A first explanation is that the net rate of discrimination only takes the advertisements into account in which at least one candidate is invited ($n = 738$), while the regression analyses cover all the advertisements ($n = 1844$), including those where neither of the candidates is invited for a viewing. In additional analyses (see supplementary data online), we restricted the regression analyses to the data where at least one candidate is invited (in line with the data used to calculate the net rates of discrimination). In these additional analyses, the interaction effect between ethnic origin and time period was, however, not significant too. Therefore, we could disregard the first explanation. A second explanation is that the odds ratio for time period calculates whether the absolute differences between ethnic groups have significantly changed between pre-Covid and Covid times, while the net discrimination rates compares the relative differences between ethnic groups.

This difference between the methods was already visible from the comparison of Maghrebians with Belgian candidates in [Table 1](#). In the context of declining general invitation rates in Covid times, the absolute differences in the invitation rates of Maghrebians and Belgian candidates were almost the same in pre-Covid times ($42\% - 33\% = 9\%$) compared with Covid times ($30\% - 19\% = 11\%$). The relative net rates of discrimination increased, however, from 20% to 36%. Therefore, we tend to follow the second explanation.

4. Conclusion and discussion

This explorative study investigated the impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination. To the best of our knowledge, this is the first study that tackles this question with a proper pre-Covid baseline and with robust measures to measure discriminatory behaviour. By means of 922 pairwise matched correspondence tests, we compared discrimination against candidates of Maghrebian and Congolese origin on the housing market of a metropolitan city in Belgium.

The Covid-19 pandemic had a detrimental effect on discrimination against candidates of Maghrebian descent. While the absolute invitation rates decreased for both Maghrebian and Belgian candidates at almost the same pace in Covid times, the relative net rate of discrimination increased significantly from 20% to 36%. These results are in line with the economic theory of statistical discrimination of Arrow (1971) and Phelps (1972) and the integrated threat theory of prejudice of Stephan and his colleagues (1998). In the context of an abrupt increase in both rental demand and supply, real estate agents were under more time pressure and probably more 'selective'. This might have triggered a growing perceived competition between ethnic groups. Together with Covid-19 related stereotypes about the Moroccan community and a fear of contamination, this could explain the increased relative discrimination against Maghrebian candidates.

With respect to candidates of Congolese origin, the pandemic appears to have no or even a beneficial effect. Here the absolute invitation rate only decreased sharply for Belgian candidates but not for Congolese candidates, with declining relative net rates of discrimination from 17% to 6% as a consequence. In Covid times, there was actually no significant difference in invitation rates anymore between Congolese and Belgian candidates. This suggests that the focusing event of the Covid-19 pandemic have blurred the ethnic boundaries between inhabitants of Congolese and Belgian origin.

Our findings suggest that the impact of Covid-19 on ethnic discrimination differs between different ethnic groups. Although more research is needed to examine the differences between the Maghrebian and Congolese groups on the Belgian housing market, we could offer a few potential explanations. In contrast to the Maghrebian group, the Sub-Saharan Central-African community is very small in the city under scrutiny, which could have caused less perceived competition among the predominantly Belgian real estate agents. In addition, realtors could perceive the

threat or average likelihood of being contaminated by Covid-19 as lower during an appointment with Congolese candidates compared with Maghrebian candidates. The Belgian media especially paid attention to the potential higher prevalence of Covid among the Maghrebian and Turkish communities in Belgium.

However, these conclusions have to be considered with caution, because the used methods provided only mixed evidence for the impact of Covid-19 on ethnic discrimination. Moreover, we did not explicitly examine the theoretical mechanisms underlying these changing discrimination patterns. This explorative study only derived hypotheses by building on existing economic and social-psychological theories of discrimination. Further research should dig deeper into the different theoretical mechanisms by interviewing realtors about their Covid-19 related stereotypes about ethnic groups and how they experienced the rental process in Covid times. In addition, research could investigate discrimination against other ethnic minority groups, for example Asian groups, given their stigmatization during the pandemic (Noel 2020). Furthermore, we cannot rule out the possibility that changes in net discrimination rates were driven by seasonal differences between October-March (first time period) and May-June (second time period) instead of the pandemic. Further research could examine this alternative explanation by investigating potential seasonal fluctuations in ethnic discrimination (e.g. by means of a meta-analysis of previous studies). Another limitation is the use of Google trends data to assess the rental demand. Google trends only provides relative rates of search intensity and not absolute rates. It might be that the absolute search intensity remained stable during the pandemic, but the relative intensity decreased because of the lockdown measures with more people at home searching the internet. However, when we look at the Google trends of more stable search terms which could not be affected by the pandemic (such as 'birth' and 'birth registration') we cannot find a similar drop in relative search intensity in Belgium during the lockdown. Finally, we recommend examining ethnic discrimination in other domains than the housing market too. Following the theory of statistical discrimination and the integrated threat theory of prejudice, we expect more discrimination in contexts where competition became fiercer (e.g. in some economic sectors) or where physical encounters is more proximate (e.g. in so-called contact jobs or during shopping).

Disclosure statement

No potential conflict of interest was reported by the author(s).

Funding

This work was supported by Fonds Wetenschappelijk Onderzoek [grant number S004119N].

Notes on contributors

Pieter-Paul Verhaeghe is an Assistant Professor at the Department of Sociology at the Vrije Universiteit Brussel. His research interests include discrimination, migration and social inequality. He supervises several European and national projects. His research appeared in *Journal of Ethnic and Migration Studies*, *Social Networks*, *Social Science & Medicine* and *Population, Space & Place*. His personal website is: <https://pieterpaulver.wordpress.com/>

Abel Ghekier is doing a joint Phd in Sociology and Economics at the Vrije Universiteit Brussel and Ghent University. He works on the EdisTools project (www.edistools.org).

ORCID

Pieter-Paul Verhaeghe  <http://orcid.org/0000-0003-2582-6506>

Abel Ghekier  <http://orcid.org/0000-0001-7945-8986>

References

- Arrow, K. (1971) *Some Models of Racial Discrimination in the Labor Market*, Santa Monica: Rand Corporation.
- Auspurg, K., Schneck, A. and Hinz, T. (2019) 'Closed doors everywhere? A meta-analysis of field experiments on ethnic discrimination in rental housing markets', *Journal of Ethnic and Migration Studies* 45: 95–114.
- Becker, G. (1971) *The Economics of Discrimination*, Chicago: University of Chicago Press.
- Birkland, T. (1998) 'Focusing events, mobilization and agenda setting', *Journal of Public Policy* 18: 53–74.
- Borell, K. (2015) 'When is the time to hate? A research review on the impact of dramatic events on islamophobia and islamophobic hate crimes in Europe', *Islam and Christian-Muslim Relations* 26: 409–421.
- Bovenkerk, F. (1992) *A Manual for International Comparative Research on Discrimination on the Grounds of 'Race' and 'Ethnic Origin'*, Geneva: International Labour Organization.

- Carpusor, A. and Loges, W. E. (2016) 'Rental discrimination and ethnicity in names', *Journal of Applied Social Psychology* 36: 934–952.
- Esses, V. M., Jackson, L. M. and Armstrong, T. L. (1998) 'Intergroup competition and attitudes toward immigrants and immigration: an instrumental model of group conflict', *Journal of Social Issues* 54: 699–724.
- Flage, A. (2018) 'Ethnic and gender discrimination in the rental housing market: evidence from a meta-analysis of correspondence tests, 2006–2017', *Journal of Housing Economics* 41: 251–273.
- He, J., He, L., Zhou, W., Nie, X. and He, M. (2020) 'Discrimination and social exclusion in the outbreak of Covid-19', *International Journal of Environmental Research and Public Health* 17: 2933. <https://doi.org/10.3390/ijerph17082933>.
- Heath, A. and Di Stasio, V. (2019) 'Racial discrimination in Britain, 1969–2017: a meta-analysis of field experiments on racial discrimination in the British labour market', *British Journal of Sociology* 70: 1774–1798.
- Hox, J. (2002) *Multilevel Analysis. Techniques and Applications*, London: Lawrence Erlbaum.
- LeVine, R. A. and Campbell, D. T. (1972) *Ethnocentrism*, New York: John Wiley.
- Liu, Y., Finch, B. K., Brenneke, S., Thomas, K. and Le, P. T. (2020) 'Perceived discrimination and mental distress amid the Covid-19 pandemic: evidence from the Understand America Study', *American Journal of Preventive Medicine*, <https://doi.org/10.1016/j.amepre.2020.06.007>. In press
- McLaren, N. and Shanbhogue, R. (2011) 'Using internet search data as economic indicators', *Bank of England Quarterly Bulletin* 2: 134–140.
- Noel, T. K. (2020) 'Conflating culture with Covid-19: xenophobic repercussions of a global pandemic', *Social Sciences & Humanities Open* 2, <https://doi.org/10.1016/j.ssaoh.2020.100044>.
- Ondrich, J., Ross, S. and Yinger, J. (2000) 'How common is housing discrimination? Improving on traditional measures', *Journal of Urban Economics* 47: 470–500.
- Phelps, E. (1972) 'The statistical theory of racism and sexism', *American Economic Review* 62: 659–661.
- Quillian, L., Lee, J. J. and Honoré, B. (2020) 'Racial discrimination in the U.S. housing and mortgage lending markets: a quantitative review of trends, 1976–2016', *Race and Social Problems* 12: 13–28.
- Riach, P. A. and Rich, J. (2002) 'Field experiments of discrimination in the marketplace', *Economic Journal* 112: 480–518.
- Rzymiski, P. and Nowicki, M. (2020) 'Covid-19-related prejudice toward Asian medical students: a consequence of Sars-CoV-2 fears in Poland', *Journal of Infection and Public Health* 6: 873–876.
- Sherif, M. (1966) *Group Conflict and Cooperation*, London: Routledge and Kegan Paul.
- Stephan, W. G., Ybarra, O., Martinez, C. M., Schwarzwald, J. and Tur-Kaspa, M. (1998) 'Prejudice towards immigrants to Spain and Israel: an integrated threat theory analysis', *Journal of Cross-Cultural Psychology* 29: 559–576.
- Tajfel, H., Turner, J.C. (1979). 'An integrative theory of intergroup conflict', in W. G. Austin & S. Worchel (eds.), *The Social Psychology of Intergroup Relations*, Monterey: Brooks, pp. 33–47.

- Van der Bracht, K., Coenen, A. and Van de Putte, B. (2015) 'The not-in-my-property syndrome: the occurrence of ethnic discrimination in the rental housing market in Belgium', *Journal of Ethnic and Migration Studies* 4: 158–175.
- Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K. and Van de Putte, B. (2017). *DiscrimibruX 2017 - Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Verstraete, J. and Verhaeghe, P.P. (2020). Ethnic discrimination upon request? Real estate agents' strategies for discriminatory questions of clients, *Journal of Housing and the Built Environment* 35: 703–721.
- Wu, L., Brynjolfsson, E. (2015). 'The future of prediction: how Google searches foreshadow housing prices and sales', in A. Goldfarb, S. M. Greenstein, C.E. Tucker (eds.), *Economic Analysis of the Digital Economy*, Chicago: University of Chicago Press, pp. 89–118.