



Discriminatie op de private huurmarkt

Hoorzitting Commissie Wonen, 01/03/2018

Joy Verstichele, Coördinator Vlaams Huurdersplatform





Taakstelling

1. Ondersteunen van de werking van de huurdersbonden
2. Ondersteunen van de werking van VIVAS (netwerk van sociale huurders)
3. Belangenbehartiger van kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden

Deel uitmakend van het brede platform Praktijktesten Nu.

Aanvullend op hoorzitting dd 01/02/2016.



Onderzoek Steunpunt Wonen

- ➔ Ruime betrokkenheid en consultatie van het werkveld + externe voorbeelden + bevragingen van experts
- ➔ Respect voor de verschillende standpunten
- ➔ Zorgt voor juridische klaarheid
- ➔ Behandelt brede waaier aan mogelijke acties en zoomt terecht in daar waar onduidelijkheid/verwarring bestaat
- ➔ Er is geen sprake van uitlokking bij goede uitvoering praktijktesten
- ➔ Evidentie dat wetgeving gecontroleerd moet worden en er desnoods gesanctioneerd moet worden
- ➔ 2 reguleringsstijlen dienen gecombineerd te worden:
 - Compliance: informeren, sensibiliseren, ... ➔ Meer geschikt bij onvoldoende kennis
 - Deterrence: Afdwingen ➔ Meer geschikt bij bewuste overtredingen

Studie in opdracht van de stad Gent

- ➔ Totaalaanpak in de praktijk
- ➔ In nauwe samenwerking met verschillende partners
- ➔ Bewijst het nut van zowel praktijktesten vanuit compliance als deterrence benadering.
- ➔ In periode dat makelaars beseffen dat er controle is: significante daling
- ➔ *“Circa de helft van de makelaars antwoordde spontaan dat de discriminerende vraag van de eigenaar onwettelijk is”, verduidelijkt Pieter-Paul Verhaeghe, “Frappant is dat heel wat van die makelaars toch akkoord gaan om te discrimineren. Deze discriminerende makelaars zijn zich dus zeer goed bewust van wat zij beloven te doen illegaal is.” (Naar aanleiding van onderzoek te Brussel)*
- ➔ Kans op verplaatsing van discriminatie in de fase van selectie: ook inzetten mysterycalls



Discriminatie op de huurmarkt

Cijfers GWO: via vraag aan verhuurders → sociale wenselijkheid?

- OCMW-waarborg: 36% zoekt andere huurder
- Etnisch culturele achtergrond: 22% zoekt andere huurder
- Alleenstaande moeder met kinderen: 8% zoekt andere huurder

Enkel significante daling voor etnisch culturele achtergrond tegenover 2005

- # klachten bij Unia: 115 (Jaarverslag, 2016, Vlaanderen)
- # klachten bij BIV: 12 (2012 – 2016) waarvan 10 geseponeerd

De gerapporteerde cijfers blijven immens hoog, de handhaving is vandaag quasi onbestaande en de gevolgen slachtoffers zijn gigantisch.



Klachten- procedures

Algemeen

- ➔ Geen vertrouwen van huurders in dit soort systeem
- ➔ Men weet niet of men gediscrimineerd wordt, en als men het denkt te weten kan het niet bewezen worden.
- ➔ Zorgt voor irritatie bij aangesproken vermeende daders en bij slachtoffers
- ➔ Ontbreken van bewijs
- ➔ Huurder wil vooral een woning, zich niet bezighouden met klachtenprocedures die daar niet aan kunnen verhelpen

Specifiek voor klachtenprocedure BIV

- ➔ Bedrijfscultuur: *“Zo kan het dat de gevolgen van een flagrant racistisch zoekertje, aldus het BIV, beperkt blijven tot een aanpassing, of toch althans wanneer het een eerste overtreding is”*
- ➔ Aansturing van de assessor? Bepaling prioriteiten?
- ➔ Assessor handelt autonoom en ad hoc, zonder algemene visie over het omgaan met individuele dossiers.
- ➔ Assessor heeft weinig instrumenten om gegevens te verzamelen
- ➔ Heel sterke keuze voor bemiddeling: makelaars krijgen in de feiten quasi altijd een tweede kans. Tevens geen verdere bekendmaking van deze bemiddelde oplossingen
- ➔ Ondoorzichtige procedure
- ➔ Geen schadevergoeding mogelijk voor huurder



Naar een effectieve vaststelling en sanctionering

- ➔ Objectief vaststellen of er al dan niet gediscrimineerd wordt
- ➔ Pro-actief nagaan
- ➔ Slimme combinatie van mystery calls en praktijktesten
- ➔ Moet correct en onbevooroordeeld worden uitgevoerd (zie onderzoeken voor aandachtspunten)
- ➔ Handhaving moet proportioneel en redelijk zijn
- ➔ In een eerste fase kan men kiezen voor een administratieve aanpak en alleen in de uiterste gevallen dient men strafrechtelijk op te treden, cfr. handhaving woonkwaliteit



Onderzoek Steunpunt Wonen: De mogelijkheden van zelfregulering

- ➔ Organisatie van de aanbodzijde op de private huurmarkt leent zich onvoldoende tot zelfregulering
- ➔ Binnen compliance aanpak wel bereidheid tot informeren en sensibiliseren, maar niet tot praktijktesten vanuit aanbodzijde
- ➔ Geen wil tot deterrence aanpak vanuit aanbodzijde. Nochtans is (dreiging van) sanctionering noodzakelijk om aangepast gedrag te bekomen
- ➔ Geen blanco cheque voor eigenaars- en makelaarsorganisaties voor nieuw rondje sensibiliseren
- ➔ Onwil van de sectororganisaties is geen alibi voor de overheid om vanzelfsprekende handhaving te organiseren.



Wat nu?

- ➔ Vlaamse regering legde zichzelf in zijn conceptnota private huur de specifieke doelstelling op om de toegang tot de private huurmarkt te bevorderen.
- ➔ Gaat samen met andere beleidsinstrumenten op de private huurmarkt (huurwaarborg, huursubsidies, geconventioneerd huren, SVK's, activeren, leegstand, ...)
- ➔ Monitoring door de verschillende stakeholders via overleg private huur
- ➔ We eisen een duidelijk en ambitieus actieplan in lijn van bestaand onderzoek met zowel plaats voor informatie en sensibilisering, zelfregulering maar ook onafhankelijke, pro-actieve controles en sanctionering