



Vlaams
Parlement

ingediend op **1437** (2017-2018) – Nr. 2
25 januari 2019 (2018-2019)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Dirk de Kort

over het voorstel van resolutie

van An Moerenhout, Björn Rzoska, Imade Annouri en Bart Caron

betreffende het invoeren
van praktijktesten op de private huurmarkt
in de strijd tegen discriminatie

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bart Van Malderen;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Elke Sleurs, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Bert Moyaers, Els Robeyns;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer;
Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

1437 (2017-2018) – Nr. 1: Voorstel van resolutie

De Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen besprak op 15 maart 2018 het voorstel van resolutie van An Moerenhout, Björn Rzoska, Imade Annouri en Bart Caron betreffende het invoeren van praktijktesten op de private huurmarkt in de strijd tegen discriminatie. De commissie verwierp het voorstel van resolutie.

1. Toelichting

An Moerenhout verklaart dat haar fractie heel sterk gelooft in het nut en de noodzaak van praktijktesten op de huurmarkt en meent dat een streng handhavingsbeleid onontbeerlijk is om racisme en discriminatie te bestrijden. Dat is geen nieuw standpunt. Haar fractie kan niet aanvaarden dat er nog steeds Vlamingen zijn die minder kansen krijgen op de huurmarkt, niet omwille van objectieve criteria maar om wie ze zijn, omwille van hun afkomst of een beperking. Haar fractie vindt daarom dat de Vlaamse overheid en meer bepaald de bevoegde minister een heel arsenaal aan maatregelen moet inzetten om discriminatie te bestrijden. Dat omvat het verschaffen van informatie en sensibiliseren, waarover een grote consensus bestaat, het inzetten van lokale besturen, waarover de voorbije weken werd gepraat, maar ook het inzetten van praktijktesten om de antidiscriminatiemaatregelen te handhaven. De voorbije jaren ziet men bovendien dat de nood aan een werkend antidiscriminatiebeleid steeds urgenter wordt, omdat de wooncrisis op de huurmarkt ook alsmaar scherper wordt. De vraag naar huurwoningen neemt toe en het aanbod wordt schaarser. Onder de huurders is een survival of the fittest aan de gang, waarvan de meest kwetsbare profielen het eerste slachtoffer worden.

Dat is al meerdere jaren het standpunt en de overtuiging van haar partij maar de voorbije maanden waren er twee belangrijke ontwikkelingen die aanleiding hebben gegeven tot de indiening van het voorliggende voorstel van resolutie. De eerste ontwikkeling, in de stad Gent, werd enkele weken geleden in de commissie besproken tijdens een hoorzitting (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1554/1). Gent heeft de voorbije jaren het voortouw genomen in de bestrijding van discriminatie door middel van het inzetten van praktijktesten. Eind 2017 werd gecommuniceerd dat uit die ervaring bleek dat praktijktesten wel degelijk een efficiënt middel zijn om discriminatie op de huurmarkt te bestrijden. *An Moerenhout* wil hierbij vermelden hoe dat in zijn werk is gegaan, want zij heeft de indruk dat daarover soms wat onduidelijkheid heerst. Bij de praktijktesten zoals die in Gent gebeuren, en zoals die ook worden voorgesteld door de indieners van het voorstel van resolutie voor de Vlaamse overheid, krijgen verhuurders twee vrijwel identieke e-mails of telefoontjes met de vraag om een huurwoning te bezichtigen. Daarbij wordt er geen verandering aangebracht in het loon maar bijvoorbeeld enkel in de naam. De kandidaat-huurders die mailen of bellen verschillen enkel in de te meten discriminatiegronden. Zo kan er worden gemerkt of er al dan niet een consequente ongelijke behandeling van beide partijen plaatsvindt. Indien dat op regelmatige basis gebeurt, d.w.z. nadat de verhuurder een tiental keer is gemaïld of opgebeld, wordt daarover een gesprek georganiseerd met Unia. Er komt dus geen straf of boete aan te pas. De testen werden uitgevoerd over een jaar tijd, van november 2016 tot 2017, en bleken zeer effectief te zijn. Alleen al het feit dat kantoren weten dat er kan worden gebeld of gemaïld en dat daaraan sensibilisering kan verbonden worden, is voldoende om de discriminatie te doen dalen. Gezien het succes van de praktijktesten in Gent, wordt in het voorstel van resolutie gevraagd dat voorbeeld in gans Vlaanderen te volgen.

De tweede ontwikkeling is dat het draagvlak voor praktijktesten steeds groter wordt, en dat op drie terreinen. Ten eerste zijn er op het middenveld een aantal actoren die al jaren herhaaldelijk het signaal geven dat er praktijktesten moeten komen, bijvoorbeeld het Netwerk tegen Armoede, Çavaria, het Minderhedenforum, maar op

de voormelde hoorzitting heeft de commissie ook een krachtig pleidooi gehoord van Unia en het Vlaams Huurdersplatform, met de redenen waarom praktijktesten noodzakelijk zijn. Naast het standpunt van de middenveldorganisaties is er nu ook het onderzoek van het Steunpunt Wonen, dat enkele dagen na de resultaten vanuit de stad Gent volgde. Het Steunpunt heeft op vraag van de minister van maart tot september 2017 onderzoek verricht naar de meest efficiënte manier om discriminatie te bestrijden. Het Steunpunt kwam tot de bevinding dat informatie verschaffen en sensibiliseren weliswaar een goede en noodzakelijke start is, maar absoluut niet volstaat, en dat bijgevolg een streng handhavingsbeleid onder de vorm van praktijktesten dient te worden ingevoerd.

Tot slot, wat het politieke draagvlak betreft, ging het tijdens de plenaire begrotingsbesprekingen van eind 2017 over discriminatie op de arbeidsmarkt en de huurmarkt. Meerderheidspartijen CD&V en Open Vld pleitten toen expliciet voor het invoeren van praktijktesten. Katrien Partyka bepleitte toen zelfs het invoeren van mysterycalls, evenals federaal minister Kris Peeters, wat nog verder gaat dan de praktijktesten die in het voorliggende voorstel van resolutie worden gevraagd. Fractieleader Bart Somers van Open Vld vond het een schande wat er gebeurde op de huurmarkt en meende ook dat Vlaanderen naar het voorbeeld van Gent praktijktesten moest invoeren. Groen vraagt dan ook dat de genoemde partijen consequent zijn en het voorliggende voorstel van resolutie steunen, om bijgevolg praktijktesten over heel Vlaanderen in te voeren en er zo voor te zorgen dat alle Vlamingen, wie ze ook zijn, gelijke kansen krijgen op de huurmarkt.

2. Bespreking

Volgens *Katrien Partyka* is de problematiek van discriminatie terecht al vaak aan bod gekomen in de commissie en de plenaire vergadering. Uit verschillende studies weten we dat dit een pertinent probleem is op de private huurmarkt. In combinatie met het schaarse aanbod op de huurmarkt leidt dat tot een precare situatie. Het voorstel van resolutie biedt echter geen oplossing voor dat probleem. Het voorstel heeft zijn verdiensten maar is beperkt en onvoldragen. Er werd niet in rekening gebracht wat er enkele weken geleden in de voormelde hoorzitting werd gezegd, meer bepaald inzake de studie van het Steunpunt Wonen. In de beschrijving van de problematiek wordt er vooral toegespitst op de rol van immokantoren inzake discriminatie, maar dat is maar een stukje van de huurmarkt. Uit de hoorzitting bleek dat het grootste probleem met discriminatie zich situeert bij de niet-georganiseerde verhuur. Dat is een tekortkoming in het voorstel.

Het is correct dat dit thema sinds het begin van de legislatuur op de politieke agenda staat. In maart 2015 ging de minister nog fors van start door te zeggen dat ze het probleem erkende en wilde aanpakken binnen de huurwetgeving. Omdat er sinds de inwerkingtreding van de federale wet te weinig resultaten zijn bij gebreke aan uitvoeringsbesluiten, wilde ze onderzoeken hoe men in Vlaanderen in het kader van de huurwetgeving kan optreden tegen alle vormen van discriminatie. Eerder dan aan steekvlampolitiek te willen doen, koos de minister voor een solide en binnen een wettelijk kader georganiseerde aanpak van het discriminatieprobleem, die tot resultaten leidt. Sinds 2015 werd echter de toon afgezwakt in de beleidsbrieven Wonen 2016-2017 en 2017-2018 (*Parl.St. VI.Parl. 2016-17, nr. 950/1 en 2017-18, nr. 1324/1*), om te belanden bij een actieplan waarin geen sprake meer is van handhaving maar enkel van sensibilisering en regulering door de sector zelf, terwijl het vroegere actieplan naast sensibilisering en gerichte informatieverstrekking ook voorzag in de inzet van onderzoek of controles als instrument voor zelfregulering van de sector onder begeleiding van het Steunpunt Wonen, samen met het afsluiten van een convenant.

Uiteindelijk werd er een studie besteld bij het Steunpunt Wonen, die nu is opgeleverd en werd besproken. Die studie behandelt vier componenten: het wettelijk kader, compliance, 'deterrence' en metatoezicht door de overheid. De eerste en de laatste component zijn punten voor de overheid.

Voor compliance, het sensibiliseren, informatie verstrekken en versterken van de sector zelf is er een grote bereidheid bij de sectororganisaties, maar identificeren zij meteen het probleem dat zij slechts een deel van de markt dekken. Dat werd ook vastgesteld bij de bespreking van de studie.

Wat 'deterrence', de handhaving betreft, heeft het Steunpunt Wonen heel duidelijk aangetoond dat er knelpunten zijn inzake de bestaande juridische procedures, de bewijslast, de lage meldingsbereidheid, het gebrek aan gewenst resultaat van de procedure. In dat kader kunnen praktijktesten een deeloplossing zijn voor bijvoorbeeld de bewijslast. Maar ook daarmee is er in het kader van zelfregulering het probleem dat een groot gedeelte van de markt niet onder de sectororganisaties valt en dus niet kan gecontroleerd worden. Met het Steunpunt Wonen werd tijdens de voormelde hoorzitting vastgesteld dat er bijgevolg een methodologisch probleem is om praktijktesten uit te bouwen.

Kortom, voor haar is het nog niet helemaal duidelijk welk geheel een afdoend antwoord zou kunnen bieden, maar is het wel evident dat praktijktesten alleen geen tovermiddel zijn waarmee het probleem kan worden opgelost. Er is overduidelijk een probleem met het stuk van de huurmarkt dat niet door de sectororganisaties wordt gevat, en er moet nog goed worden nagedacht hoe dat kan worden aangepakt. Bij de meeste sectororganisaties is er wel een bereidheid om aan de problematiek te werken, hoewel het water ook weer wat dieper is geworden na de bespreking van de studie tijdens de hoorzitting.

Er zullen dus verschillende maatregelen nodig zijn en in dat opzicht is het voorstel van resolutie onvoldoende. Zij meent dat in de overwegingen niet de ganse problematiek aan bod komt. Er staat dat de bestaande instrumenten om discriminatie aan te kaarten via Unia of het Beroepsinstituut van Vastgoedmakers (BIV) niet volstaan, en dat de overheid met praktijktesten inzicht kan krijgen in de discriminatiemechanismen die subtiel in het hele huurproces zitten, om gericht te kunnen inzetten op informatie en sensibilisering. Dat wijst erop dat praktijktesten in het kader van sensibilisering kunnen ingezet worden, om aan te tonen dat er een probleem is en gericht te kunnen werken, maar niet om achteraf op te treden in het kader van handhaving. Dat is een groot verschil. Het is haar niet duidelijk welke richting de indieners met het voorstel van resolutie willen uitgaan. De vraag aan de Vlaamse Regering om praktijktesten in de immobiëlesector in te voeren in het kader van het antidiscriminatiebeleid, om een gelijke toegang tot de private huurwoningmarkt te garanderen voor iedereen, is niet voldoende uitgewerkt. Praktijktesten mogen niet bij een slogan blijven maar moeten worden ingebed in een wettelijk kader. Daar is overduidelijk een taak weggelegd voor de minister en het duurt inderdaad veel te lang voor er een plan van aanpak op tafel ligt. In het verwachte actieplan voor een Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt zal misschien worden voorzien in een systeem van mysterycalls of praktijktesten als onderdeel van sensibilisering of zelfregulering. Daarnaast blijft er inderdaad de vraag hoe we handhaving, de 'deterrence' die ook nodig is, moeten aanpakken.

Tot slot betoont zij veel waardering voor dit initiatief dat bijdraagt aan het debat, maar na de lange discussies die over dit thema al werden gevoerd, moet zij besluiten dat het voorstel van resolutie niet voldoet.

Jelle Engelbosch is teleurgesteld door het voorstel van resolutie. Niet dat hij wil meegaan in nog extremere voorstellen, maar het voorstel houdt weinig of geen

rekening met de bevindingen uit de hoorzitting. Het voorstel van resolutie beoogt het controleren van de immobiële sector hoewel het probleem zich daar niet bevindt. Als er al discriminatie is, waarbij hij nu even het spanningsveld tussen discriminatie en selectie buiten beschouwing laat, betreft het particuliere verhuurders die zelf verhuren. Het segment waar het probleem zich veel minder stelt, zou worden gecontroleerd, terwijl men het segment waar zich de meeste problemen voordoen links zou laten liggen. Hij begrijpt dus niet hoe dit voorstel de problematiek kan aanpakken. Hij vreest integendeel dat, indien men focust op de professionele kantoren die zich vandaag grotendeels aan de regels houden, particulieren de verhuur misschien terug in eigen handen zullen nemen uit vrees dat zij geen selectie meer kunnen maken omdat de kantoren te strikt gecontroleerd worden. Men is het erover eens dat discriminatie niet door de beugel kan, maar het voorstel zou misschien particulieren tegenhouden om naar een professioneel kantoor te stappen, waardoor het risico op discriminatie net groter zou worden en men het omgekeerde effect zou bereiken. De N-VA-fractie zal het voorstel dus niet steunen.

Tot slot verwijst hij naar het vandaag opgestarte overlegplatform. De voorbije twee weken zijn alle betrokken sectoren rond de tafel genodigd om eventueel tot een convenant te komen. Hij wil eerst afwachten wat dat oplevert vooraleer het parlement in een resolutie al een bepaalde keuze zou maken. Hij vraagt niet vooruit te lopen op de feiten en het overlegplatform alle kansen te geven.

Michèle Hostekint wijst erop dat minstens een vijfde van de huurders geconfronteerd wordt met discriminatie. Dat is verwerpelijk en kan niet worden getoleerd. Daarover is men het allemaal eens. Als men al een conclusie kan trekken uit de hoorzitting, is het wel dat zelfregulering alleen niet volstaat en er dus meer instrumenten nodig zijn om discriminatie op de private huurmarkt aan te pakken. Zij is het eens met Katrien Partyka dat praktijktesten op zich misschien niet zaligmakend zullen zijn en dat er een heel arsenaal aan maatregelen nodig is tegen discriminatie op de huurmarkt en in de maatschappij. Anderzijds wacht zij al heel lang op een kader, op het grote antidiscriminatieplan. Haar geduld wordt zwaar op de proef gesteld en het is nu echt tijd voor een signaal. Zij stelt vast dat de praktijktesten in Gent wel degelijk een effect hebben, namelijk een daling van 21 naar 15 procent voor mensen met een beperking, en van 26 naar 14 procent voor mensen met een migratieachtergrond. Voor haar zijn dat significante cijfers en bijgevolg is er geen enkele reden om die stap niet te zetten.

Het voorstel van resolutie is niet perfect, het vertoont lacunes en onvolmaaktheden, maar het betreft een vraag aan de Vlaamse Regering. Het is dan aan de Vlaamse Regering om zelf met een ontwerp van decreet of een regelgevend kader te komen. Het is belangrijk een signaal te geven vanuit de Vlaamse overheid. Er komt echter geen signaal van de Vlaamse Regering en daarom steunt de sp.a-fractie elk initiatief dat een stap in de goede richting zet in de strijd tegen discriminatie.

3. Stemming

Het voorstel van resolutie van An Moerenhout, Björn Rzoska, Imade Annouri en Bart Caron betreffende het invoeren van praktijktesten op de private huurmarkt in de strijd tegen discriminatie wordt verworpen met 6 stemmen tegen 2.

Michèle HOSTEKINT,
waarnemend voorzitter

Dirk DE KORT,
verslaggever