



Vlaams
Parlement

ingediend op **343** (2019-2020) – Nr. 1
8 juni 2020 (2019-2020)

Voorstel van resolutie

van An Moerenhout, Björn Rzoska, Imade Annouri en Celia Groothedde

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

TOELICHTING

1 Woningmarkt in crisis

Vlaanderen heeft historisch een laag aandeel sociale woningen. Sociale huurwoningen vormen maar om en bij de 7 procent van het totale woningbestand. Het gevolg van dat historische tekort is dat de wachtlijsten lang zijn. In 2018 stonden 153.910 kandidaat-huurders op een wachtlijst voor een sociale huurwoning. In de praktijk zijn die personen aangewezen op de krappe private huurmarkt. Het aantal personen dat theoretisch voor sociale huur in aanmerking komt, ligt bovendien nog veel hoger. Vooral die kwetsbare groepen in de samenleving zijn aangewezen op de onderste segmenten van de woningmarkt en worden het hardst geraakt door de wooncrisis.

De Vlaamse woningmarkt is vooral een koopmarkt. De volledige huurmarkt in Vlaanderen omvat ongeveer 700.000 woningen. Het merendeel van die woningen – namelijk drie vierde – is in handen van particuliere verhuurders. Uit het Grote Woononderzoek van 2013 en 2018 blijkt dat vooral voor de laagste inkomensgroepen de huurprijs van de woning het meest is gestegen. Van de huurders op de private huurmarkt besteedden ruim de helft meer dan 30 procent van hun gezinsinkomen aan woonkosten. Bijna een derde van de huurders op de private huurmarkt hield na betaling van de woonkosten te weinig over voor een menswaardig bestaan.

2 Discriminatie op de huurmarkt

Doordat de vraag naar private huurwoningen zo groot is en het aanbod van betaalbare huurwoningen op de private huurmarkt zo schaars, is er onder huurders op de private huurmarkt sprake van een echte 'survival of the fittest'. De private verhuurders hebben immers de kans om aan cherrypicking te doen: als kandidaat-huurders in het plaatje passen, zullen ze gemakkelijker een woning vinden. Discriminatie op basis van afkomst en op basis van de aard van het inkomen blijven een wijdverspreid probleem.

In het Grote Woononderzoek 2013 gaf 22 procent van de verhuurders aan niet te verhuren aan mensen met een andere afkomst en op zoek te gaan naar andere huurders. Niet alleen worden kandidaat-huurders geweigerd voor een gesprek, ook later in het huurproces treedt discriminatie op: zo worden onmogelijke eisen gesteld en worden afspraken in latere stadia geannuleerd. Die 22 procent is een onaanvaardbaar hoog cijfer. Elk geval van discriminatie is er een te veel.

Vastgoedkantoren spelen ook een rol in de discriminatie op de huurmarkt. Maar liefst 42 procent van de vastgoedmakelaars is bereid om te discrimineren op basis van raciale gronden en 61 procent is bereid om te discrimineren op basis van de aard van het inkomen van potentiële huurders. Daarnaast hanteren vastgoedkantoren bepaalde strategieën om huurders te weren: een gemaakte afspraak annuleren, een afspraak pro forma laten doorgaan (als het duidelijk is dat de kandidaat-huurder toch geen kans maakt op de woning), kandidaten ontmoedigen door reserveringskosten te vragen of hun onnodig veel documenten te laten verzamelen enzovoort. Wel moet gezegd worden dat niet alle vastgoedkantoren aan die praktijken deelnemen. Heel wat vastgoedkantoren weigeren pertinent te discrimineren op basis van afkomst, nationaliteit of huidskleur, maar bekijken wel de solvabiliteit van kandidaat-huurders. Wettelijk gezien mogen huurders wel geselecteerd worden op basis van hun inkomen zelf, maar niet op grond van de aard van hun inkomen. Maar in de praktijk moet worden vastgesteld dat kandidaat-huurders vaak wel degelijk ook op grond van de aard van hun inkomen gediscrimineerd worden.

De Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB Vlaanderen) en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV), vertegenwoordigers van de Vlaamse vastgoedsector, benadrukken dat het niet de bedoeling is om zwakke huurders te discrimineren of hun de toegang tot de private huurmarkt te ontfemen. De sector werkt regelmatig samen met het interfederale gelijkekansencentrum Unia en keurt elke vorm van discriminatie uitdrukkelijk af.

Uit een onderzoek in opdracht van Unia werd duidelijk dat dergelijke mechanismen in elke fase van het verhuurproces kunnen voorkomen. In het onderzoek werd vastgesteld dat sommige groepen een groter risico lopen op discriminatie dan andere. Mannen van niet-Belgische herkomst, alleenstaande moeders en vooral mensen met een uitkering zijn vaak slachtoffer van discriminatie. Ook vanuit het middenveld kwam herhaaldelijk het signaal dat er maatregelen moeten komen tegen discriminatie op de private huurmarkt. Zo deden onder andere het Netwerk tegen Armoede, Çavaria en het Minderhedenforum een oproep om praktijktesten en mysteryshopping in te zetten als controlemiddel tegen discriminatie op de private huurmarkt, vanuit hun bezorgdheid over discriminatie op de private huurmarkt op grond van migratieachtergrond, sociaal-economische positie of geaardheid.

De problematiek die het Grote Woononderzoek 2013 aankaartte, is nog steeds pijnlijk actueel. Ook in 2018 was discriminatie op de private huurwoningmarkt prominent aanwezig. Een recente studie toont aan dat de etnische discriminatie op de private huurwoningmarkt in Antwerpen bijvoorbeeld erg hoog ligt. Bij particuliere verhuurders gaat het om 50 procent en bij vastgoedmakelaars om 30 procent. Dat onderzoek beperkt zich alleen tot de eerste fase van het verhuurproces. Het is dus erg waarschijnlijk dat er in latere fases van het verhuurproces verder gediscrimineerd wordt. De etnische discriminatie ligt in Antwerpen dus vermoedelijk nog hoger dan de nettodiscriminatiegraad van 40 procent.

In een studie door professor Pieter-Paul Verhaeghe (VUB 2018) werd bovendien duidelijk dat mannelijke kandidaat-huurders met een Maghrebijnse naam in 41 procent van de gevallen gediscrimineerd worden in vergelijking met hun mannelijke Belgische tegenhangers.

Unia bevestigt tevens dat het aantal geopende dossiers over huisvesting de laatste jaren gevoelig gestegen is. Er werden in 2018 42 procent meer dossiers geopend over huisvesting ten opzichte van 2017 (van 194 naar 276). Tegenover vijf jaar geleden is dat zelfs 2,5 keer meer (van 112 naar 276). 109 van de dossiers betroffen discriminatie op grond van raciale criteria.

3 De strijd tegen discriminatie op de woninghuurmarkt in de praktijk

Begin 2016 werden in Brussel al praktijktesten ingevoerd. Die hebben niet alleen een sensibiliseringsfunctie, maar kunnen ook tot repressieve maatregelen leiden. De stad Gent voerde in 2015 als eerste praktijktesten in om de aanwezigheid van etnische discriminatie op de private huurmarkt (in de eerste fase van het verhuurproces) na te gaan. Op de praktijktesten volgde ook een reactieve fase. Die praktijktesten in Gent wierpen vruchten af: sinds de invoering van de testen verdween het aantal makelaars dat bij een eerste contact discrimineerde bijna volledig.

Daarnaast namen recent verschillende andere Vlaamse centrumsteden praktijktesten op in hun gemeentelijke bestuursakkoorden 2019-2024. Zo zullen discriminatietesten in onder meer Kortrijk, Genk, Leuven en Mechelen ingevoerd worden. Zo ontstaat er een Vlaanderen met twee snelheden, met steden waar praktijktesten wel gelden, en andere waar ze niet gelden. Die situatie met twee snelheden zorgt voor onzekerheid bij huurders en verhuurders, en is niet houdbaar.

De toenemende populariteit van praktijktesten is te danken aan hun efficiëntie bij het aantonen van discriminatie, hun sensibiliserende eigenschappen en hun potentiële rol bij het bestrijden van de straffeloosheid van personen die discrimineren op de huurwoningmarkt. Zo blijkt uit een onderzoek van de Universiteit Gent dat er na een nulmeting in 2015, waarbij etnische minderheden in 26 procent van de gevallen door makelaars gediscrimineerd werden, de etnische discriminatie van 26 procent naar 10 procent gedaald was na sensibiliserende praktijktesten.

Het wordt hoog tijd dat de Vlaamse Regering ook haar verantwoordelijkheid opneemt.

4 Het draagvlak voor praktijktesten groeit

De beweging 'Black Lives Matter', die spontaan ontstond na de dood van George Floyd als gevolg van buitensporig politiegeweld, toont aan dat structureel racisme en discriminatie in onze samenleving aangepakt moeten worden. Gelijke kansen en gelijke rechten voor iedereen zijn geen luxe, maar een absolute voorwaarde. Het is dan ook de verantwoordelijkheid van de beleidsmakers om zich actief te verzetten tegen racisme en discriminatie door de nodige maatregelen op onder meer de huurmarkt te nemen.

Nu ook de geesten bij andere partijen rijpen, wordt het tijd dat ook de andere partijen in de Vlaamse Regering hun voorbeeld volgen. De Vlaamse Regering kan niet langer achterblijven. Ze moet haar verantwoordelijkheid opnemen en praktijktesten op de huurmarkt in heel Vlaanderen invoeren.

An MOERENHOUT
Björn RZOSKA
Imade ANNOURI
Celia GROOTHEDDE

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

- overwegende dat:
 - 1° de woningcrisis in Vlaanderen ervoor zorgt dat veel sociaal zwakkeren aangewezen zijn op de krappe private huurmarkt;
 - 2° onderzoeken aantonen dat discriminatie op de private huurmarkt een nijpend probleem blijft;
 - 3° er behoefte is aan gelijke huurkansen voor alle kandidaat-huurders;
 - 4° private verhuurders en vastgoedkantoren die discrimineren, zich bezondigen aan concurrentievervalsing;
 - 5° de structurele praktijktesten die de Universiteit Gent de afgelopen jaren op de vastgoedmarkt heeft uitgevoerd, tot gunstige resultaten hebben geleid;
 - 6° verschillende Vlaamse centrumsteden in navolging van de positieve resultaten in Gent ook praktijktesten in hun gemeentelijke bestuursakkoorden hebben opgenomen;
 - 7° discriminatiemechanismen subtiel in het hele huurproces verweven zijn;
 - 8° belangenorganisaties van minderheden herhaaldelijk gevraagd hebben om praktijktesten tegen discriminatie op de private huurmarkt in te zetten;
 - 9° praktijktesten een positieve aanvulling op het beleid van de Vlaamse Regering kunnen zijn om verhuurders en de vastgoedsector te informeren en te sensibiliseren;
 - 10° de overheid met praktijktesten veel meer inzicht in mechanismen van discriminatie krijgt;
- gelet op:
 - 1° het toepassingsgebied van het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid, waardoor de Vlaamse overheid een coherent toegangs- en discriminatiebeleid op de private huurmarkt kan ontwikkelen;
 - 2° artikel 5 van wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie;
 - 3° artikel 23 van de Belgische Grondwet, dat het recht op wonen verankert;
 - 4° artikel 3 van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, dat het recht op menswaardig wonen bepaalt;
 - 5° artikel 4, §2, van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, dat stelt dat het woonbeleid gericht is op het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen;
 - 6° artikel 1, 8°, van de deontologische beroepscode van vastgoedmakelaars;
 - 7° de belofte van de Vlaamse Regering in de beleidsnota Wonen 2019-2024 om werk te maken van de eerlijke toegang tot de private huurmarkt voor alle Vlamingen;
- vraagt de Vlaamse Regering om praktijktesten op de private huurwoningmarkt in de vastgoedsector in te voeren in het kader van een uitgebreid antidiscriminatiebeleid op de woningmarkt en op die manier een gelijke toegang tot de private huurwoningmarkt voor iedereen te garanderen.

An MOERENHOUT
Björn RZOSKA
Imade ANNOURI
Celia GROOTHEDDE