



Vlaams
Parlement

ingediend op **1554** (2017-2018) – Nr. 1
6 april 2018 (2017-2018)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Jelle Engelbosch

over discriminatie op de private huurmarkt

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.

INHOUD

1. Deel 1 van de hoorzitting, met Pieter-Paul Verhaeghe, Unia en de Verenigde Eigenaars.....	4
1.1. Uiteenzetting door Pieter-Paul Verhaeghe	4
1.2. Uiteenzetting door Unia	6
1.3. Uiteenzetting door de Verenigde Eigenaars.....	10
1.4. Vragen en opmerkingen van de leden	11
1.5. Antwoorden van de sprekers	12
2. Deel 2 van de hoorzitting, met het Steunpunt Wonen, het Vlaams Huurdersplatform en de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen..	16
2.1. Uiteenzetting door het Steunpunt Wonen	16
2.2. Uiteenzetting door het Vlaams Huurdersplatform (VHP)	18
2.3. Uiteenzetting door de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) Vlaanderen.....	20
2.4. Vragen en opmerkingen van de leden	24
2.5. Antwoorden van de sprekers	25
3. Deel 3 van de hoorzitting, met Matthias Storme.....	29
3.1. Uiteenzetting door Matthias Storme	29
3.2. Vragen en opmerkingen van de leden	31
3.3. Antwoorden van Matthias Storme.....	31
Gebruikte afkortingen.....	32
Bijlagen: zie de dossierpagina van dit document op op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen hield op 1 maart 2018 een hoorzitting over discriminatie op de private huurmarkt, met prof. Pieter-Paul Verhaeghe, met vertegenwoordigers van Unia, de Verenigde Eigenaars, het Steunpunt Wonen, de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen en het Vlaams Huurdersplatform, en met prof. Matthias Storme. De hoorzitting vond plaats op voorstel van Jelle Engelbosch en naar aanleiding van vier vragen om uitleg over dat onderwerp, die samen werden behandeld in de commissie op 1 februari 2018 (zie *Hand. Vl.Parl. 2017-18*, nr. C123).

De presentaties die bij de hoorzitting werden gebruikt, zijn te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

1. Deel 1 van de hoorzitting, met Pieter-Paul Verhaeghe, Unia en de Verenigde Eigenaars

1.1. Uiteenzetting door Pieter-Paul Verhaeghe

Pieter-Paul Verhaeghe, professor UGent en VUB, hoopt op een constructief gesprek, voorbij de karikaturen over zowel makelaars, huurders als praktijktesten. Hij roept de partijen op om over de ideologische muurtjes te kijken, het venster van het denken te openen en open te staan voor nieuwe argumenten en cijfers. Voorts benadrukt hij de kwaliteit van de studie van het Steunpunt Wonen. De onderzoekers hebben in moeilijke omstandigheden degelijk onderzoek afgeleverd. De afgelopen vijf jaar heeft hij onderzoek gedaan naar hoe discriminatie op de private huurwoningmarkt kan worden teruggedrongen. Op basis daarvan pleit hij voor een gefaseerde totaalaanpak van sensibilisering, empowering en bestraffing. Hierbij kunnen praktijktesten en mysteryshopping zowel sensibiliserend als bestraffend ingezet worden. Hij hoopt ten eerste dat sensibiliserende praktijktesten volstaan, maar vreest dat voor een minderheid van makelaars en verhuurders praktijktesten als gerechtelijk bewijsmateriaal nodig zijn met het oog op vervolging. Deze uiteenzetting is een beknopte samenvatting van vijf jaar onderzoek. Voor meer info en details, raadt hij de parlementsleden de lectuur aan van zijn boek 'Liever Sandra dan Samira'.

Op basis van zijn eigen onderzoek en internationale studies ziet hij drie grote verklaringen van discriminatie door makelaars en verhuurders, vooreerst een uitgesproken negatieve houding van zogenaamde diehardracisten die consequent, bewust en intentioneel discrimineren. Op basis van een onderzoek bij 114 makelaars in heel Vlaanderen die elk tien keer met praktijktesten getest werden, schat hij dat het gaat om een kleine 10 percent van de makelaars.

Een tweede verklaring van discriminatie is het vermijden van risico's. Als een makelaar of verhuurder veel kandidaten heeft en moeilijk kan inschatten welk vlees hij in de kuip heeft, kan hij zich laten leiden door vooroordelen over bepaalde groepen. De verhuurder of makelaar selecteert dus niet op basis van individuele eigenschappen van kandidaat-huurders, maar op basis van vooroordelen ten aanzien van de groep waartoe ze behoren. Dat is ook discriminatie omdat de selectie rekening houdt met niet-relevante eigenschappen, zoals handicap en etniciteit, maar de onderliggende redenering is anders dan bij de eerste verklaring. Hoewel het niet zozeer racisme is, maar eerder op veilig spelen, gebeurt de discriminatie ook bewust.

De laatste verklaring voor discriminatie is sociaalpsychologisch en stelt dat makelaars en verhuurders onbewust discrimineren. Ze staan onder tijdsdruk en moeten snel beslissingen nemen, waarbij ze zich vaak onbewust laten leiden door hokjesdenken en vooroordelen.

De drie mechanismen vergen een andere aanpak. De bewuste en intentionele discriminatie wegens een uitgesproken negatieve houding vraagt om sancties. Hij pleit met betrekking tot dit type daders ervoor om praktijktesten als juridische instrumenten te gebruiken met het oog op gerechtelijke vervolging. Dat kan zowel een tuchtrechtelijke procedure zijn bij de tuchtkamers van het BIV als een burgerrechtelijke procedure bij de rechtbank. Het pleidooi voor gerechtelijke praktijktesten is zeker niet nieuw, net omdat het zo moeilijk is discriminatie te bewijzen. Uit het jaarverslag 2016 van Unia blijkt dat circa een kwart van alle dossiers afgesloten werd wegens onvoldoende elementen om een vermoeden van discriminatie te bewijzen. Achter dit abstract cijfer zitten menselijke verhalen van afwijzing, frustratie en woede. Op federaal niveau beveelt de expertencommissie ter evaluatie van de federale antidiscriminatiewetgeving dan ook gerechtelijke praktijktesten aan in aanbevelingen 20 en 25. Voor de volledigheid, Matthias Storme, expert in de commissie en de laatste spreker in deze hoorzitting, heeft daarover een afwijkende mening. De spreker acht juridische praktijktesten wel nodig. De doelgroep van deze juridische praktijktesten behelst slechts een kleine minderheid van makelaars, maar het is deze minderheid die de sector wel een slechte naam bezorgt.

Voor de andere motieven van discriminatie, bewuste risicovermijding en onbewuste discriminatie pleit hij voor sensibiliserende praktijktesten. Het doel van deze praktijktesten is bewustmaking over discriminatie en vooroordelen doorbreken. Het zijn dit soort van sensibiliserende praktijktesten die de stad Gent onder zijn wetenschappelijke begeleiding heeft laten uitvoeren. In 2015 werden voor de nulmeting alle makelaars actief in Gent via praktijktesten getest. Uit het onderzoek bleek dat in 26 percent van de gevallen de kandidaat-huurder van Turkse of Maghrebijnse origine gediscrimineerd werd, en dus niet werd uitgenodigd voor een plaatsbezoek, maar zijn Vlaamse tegenhanger wel. Ook in 21 percent van de gevallen werden kandidaat-huurders met een handicap gediscrimineerd ten opzichte van hun tegenhanger zonder handicap.

Nadien werden alle makelaars van de praktijktesten op de hoogte gesteld en nieuwe praktijktesten aangekondigd. De makelaars werden in 2017 gedurende een jaar herhaaldelijk getest via praktijktesten. Herhaaldelijke praktijktesten zijn nodig om een toevallige ongelijke behandeling te kunnen onderscheiden van een systematisch patroon van discriminatie. In november 2017 werd deze proactieve, sensibiliserende fase afgerond en uit de resultaten bleek dat de etnische discriminatie door makelaars gedaald was van 26 percent in 2015 naar 14 percent in 2017 en de handicapsdiscriminatie van 21 percent naar 15 percent. Vergelijkingen in de tijd hebben te kampen met methodologische moeilijkheden die in het onderzoeksrapport gedetailleerd beschreven staan. De significante daling in discriminatie is niettemin een eerste indicatie dat sensibiliserende praktijktesten effectief zijn.

In de commissie Wonen suggereerde de minister op 1 februari 2018 dat de daling in Gent een algemene daling van discriminatie in Vlaanderen reflecteert. Ze staaft deze hypothese met cijfers uit het Groot Woononderzoek. In dat onderzoek vroeg men makelaars of ze al dan niet een bezwaar zouden hebben tegen kandidaat-huurders van een andere afkomst. Uit de resultaten bleek dat het percentage makelaars dat geen enkel bezwaar zou hebben tegen kandidaat-huurders van een andere afkomst tussen 2005 en 2013 steeg van 41,7 percent naar 56,1 percent. De minister leidt hieruit af dat de etnische discriminatie in Vlaanderen met 15 procentpunt gedaald zou zijn. Deze interpretatie is toch wel discutabel om verschillende redenen. Ten eerste vertelde de minister niet dat het percentage makelaars dat aangaf wel een bezwaar te hebben tegen vreemde afkomst en dus een andere huurder zou zoeken slechts daalde met 5 procentpunt van 27 percent naar 22 percent. Ten tweede, en dat is het voornaamste bezwaar, is er een fundamenteel verschil tussen in een enquête zeggen dat je niet zal

discrimineren en het effectief niet doen. Omwille van sociale wenselijkheid zullen immers veel makelaars en verhuurders niet toegeven dat ze discrimineren. Bovendien gebeurt discrimineren vaak onbewust. Discriminatie kan dus niet betrouwbaar en valide gemeten worden met een enquête, maar wel met gedragstesten zoals praktijktesten of mysteryshopping. Ten derde is de interpretatie van de minister in tegenspraak met de significante stijging van discriminatiedossiers bij Unia de afgelopen jaren.

Maar wie weet heeft de minister toch gelijk en is de discriminatie op de private huurwoningmarkt effectief gedaald tussen 2005 en 2013 in volledig Vlaanderen en hebben de praktijktesten daar niets mee te maken. Als wetenschapper staat hij open voor alternatieve hypothesen. Maar deze hypothese kan helaas de resultaten van een andere studie in Gent niet verklaren. Na de nulmeting in 2015 waarbij etnische minderheden in 26 percent van de gevallen door makelaars gediscrimineerd werden, werden alle makelaars op de hoogte gesteld van de praktijktesten en nieuwe tests aangekondigd. Een maand later werden de makelaars opnieuw getest. Uit de resultaten bleek dat de etnische discriminatie gedaald was van 26 percent naar 10 percent. Het zou verbazend zijn als de discriminatie in volledig Vlaanderen ook zo sterk gedaald zou zijn op een maand tijd. Een meer plausibele verklaring lijkt hem dat sensibiliserende praktijktesten werken tegen discriminatie.

Sensibiliserende praktijktesten werken om twee redenen. Ten eerste omdat makelaars meer bewust gaan selecteren en er meer bewust gaan op letten dat ze niet discrimineren wanneer ze weten dat ze gecontroleerd worden. Ten tweede zorgen praktijktesten – zoals in Gent georganiseerd – ervoor dat verhuurders en makelaars ook etnische minderheden of personen met een handicap uitnodigen voor een plaatsbezoek. Hierdoor komen verhuurders en makelaars in contact met deze doelgroepen en kunnen ze zelf vaststellen dat de vooroordelen niet voor iedereen opgaan. Het contact doorbreekt op die manier de vooroordelen. Dat is het langetermijneffect van de sensibiliserende praktijktesten.

Kortom, de spreker pleit voor een totaalaanpak van sensibilisering, empowering en handhaving. Onderzoek wees uit dat sensibiliserende praktijktesten werken, maar sensibilisering kan meer behelzen. Zo kan de opleiding van makelaars, zowel aan hogescholen als van het BIV, hen beter en effectiever leren omgaan met diversiteit en bewust worden van vooroordelen. In zijn volgend onderzoek wil hij daarom nagaan wat opleiding en training kunnen betekenen voor preventie van discriminatie.

1.2. Uiteenzetting door Unia

Els Keytsman, co-directeur Unia, drukt haar blijdschap uit te kunnen bijdragen aan dit inhoudelijke maar, zo blijkt keer op keer, ook zeer gevoelige debat. De meerderheid van de verhuurders, zowel vastgoedmakelaars als particulieren, discrimineren niet. Anderzijds tonen verschillende studies aan dat discriminatie op de private huurmarkt wel degelijk een ernstig probleem is dat terecht beleidsaandacht krijgt. De cijfers uit het 'Grote Woononderzoek' van het Steunpunt Wonen (2013) en de 'Diversiteitsbarometer Huisvesting' van Unia (2014) die op een vorige hoorzitting (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 629/1) op 14 januari 2016 aan bod kwamen, zijn recent aangevuld met cijfers uit studies over Gent en Brussel.

In 2016 ontving Unia 421 meldingen over de private huurmarkt in België. Dit resulteerde in 189 dossiers: 76 dossiers of 40 percent ging over discriminatie op basis van vermogen; 74 dossiers of 39 percent ging over de zogenaamde raciale criteria; 18 dossiers of 9 percent over handicap. Dan waren er nog kleinere aantallen voor andere discriminatiegronden, bijvoorbeeld 7 dossiers over leeftijd

en 6 dossiers over seksuele geaardheid. Momenteel werkt Unia aan de kwaliteitscontrole, de interpretatie en de ontsluiting van de cijfers 2017, maar het verwacht geen trendbreuk.

De cijfers over meldingen en dossiers geven uiteraard geen representatief beeld van de private huurmarkt, daarvoor is er de 'Diversiteitsbarometer Huisvesting'. Die studie bevestigt wel de verhouding van de redenen van discriminatie, die ook blijkt uit de klachten. Discriminatie op de private huurmarkt gebeurt voornamelijk op basis van de zogenaamde 'raciale criteria', zijnde nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst of nationale of etnische afstamming, en vermogenscriteria, zijnde de aard van het inkomen (leefloon, werkloosheids- of invaliditeitsuitkering enzovoort), of een combinatie van beide soorten criteria, zoals erkende vluchtelingen die geen inkomsten uit een arbeidsovereenkomst hebben. Daarnaast zijn er gevallen van weigering van redelijke aanpassingen voor personen met een handicap en worden alleenstaanden soms uitgesloten. Dat komt vaker voor als ze vrouw zijn en kinderen hebben. Discriminatie op basis van de andere beschermde criteria komt minder vaak voor maar is daarom niet minder ernstig.

Discriminatie komt voor in alle segmenten van de huurmarkt maar is, voor het criterium vermogen, meer uitgesproken in het onderste segment van de markt. De Vlaamse Woonraad spreekt in een recent advies over een wooncrisis in dat segment. Er is onvoldoende aanbod voor mensen die het niet zo breed hebben. De wanverhouding tussen vraag en aanbod creëert een kader van negatieve selectie en zelfs discriminatie. Naast discriminatie zijn er dus structurele zaken die ongelijkheid op de private huurmarkt creëren en in stand houden: de wooncrisis op het onderste segment van deze markt, maar ook de algehele sociaal kwetsbare positie van veel mensen die op deze markt een huis moeten vinden. Dat vergt een gepast beleid dat verder gaat dan louter een antidiscriminatiebeleid. Dat neemt uiteraard niet weg dat ook een expliciet beleid gericht op antidiscriminatie en gelijke toegang tot de private huurmarkt nodig is zoals de minister terecht erkent in haar conceptnota. De grote vraag is dan natuurlijk hoe dit best aangepakt wordt. De studie van het Steunpunt Wonen geeft een goed inzicht in de aard van de private huurmarkt en de mogelijkheden die er zijn. Er is een integraal beleid nodig, gericht op non-discriminatie, want voor discriminatie op de private huurmarkt, net zoals op andere domeinen, bestaat er geen mirakeloplossing. Daarom moet het beleid bestaan uit een breed spectrum aan maatregelen. Het doel is een verandering in de hoofden: het creëren van een cultuur van inclusie, van gelijke kansen en non-discriminatie. Informeren en sensibiliseren zijn daarbij van essentieel belang.

Unia zet daar zelf ook erg op in, wat bevestigd wordt in de studie van het Steunpunt Wonen. Het meest voor de hand liggende voorbeeld is dat Unia bij de dossierbehandeling altijd een onderhandelde oplossing zal zoeken. Haar interventie is steeds gericht op erkenning van het probleem – als er een was –, dialoog en het voorkomen van gelijkaardige feiten. Daarnaast gaat Unia in op vragen om informatie te geven tijdens de opleiding tot vastgoedmakelaar. In samenwerking met lokale besturen organiseert Unia infomomenten over zorgeloos verhuren met aandacht voor de antidiscriminatiewetgeving. Vorige week dinsdag nog organiseerde de stad Gent samen met Unia een studiedag voor alle vastgoedmakelaars van Gent waar niet alleen informatie over de wetgeving werd gegeven maar ook met bedrijfsacteurs werd geoefend op hoe effectief omgaan met discriminerende vragen van klanten. Samen met het Brusselse Gewest, het BIV en de Verenigde Eigenaars bracht het centrum een informatiebrochure uit. Daarnaast heeft Unia, samen met het BIV, een standaard inlichtingenfiche opgesteld op basis van het advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer. Dit zijn slechts enkele voorbeelden.

Volgens Unia zijn er wat informeren en sensibiliseren betreft nog belangrijke stappen te zetten en het kijkt dan ook uit naar een ambitieus plan om dat waar te maken. Het is een goede zaak dat de minister ook kijkt naar de lokale besturen als partner. Het hoopt dat er ook aan de opleiding en bijscholing van vastgoedmakelaars zal worden gesleuteld. Het is zaak iedereen aan boord te krijgen. Een mindswitch en een goede en positieve praktijk die het principe van non-discriminatie integraal in de professionele werking van elke vastgoedmakelaar realiseren, zijn nodig, zoals een professionele keuken de voorschriften rond voedselveiligheid in haar dagelijkse werking incorporeert. Wat de uitgangspunten van het antidiscriminatiebeleid betreft, herhaalt Unia haar visie dat voor een effectief beleid niet alleen informeren en sensibiliseren maar ook een efficiënte controle en handhaving nodig zijn. Slimme controles versterken bovendien het informerende en sensibiliserende onderdeel. De overheid controleert toch ook de professionele keukens.

Unia pleit voor discriminatietesten, zowel praktijktesten als mysteryshopping. Niet zozeer om te 'straffen om te straffen', ook al moet er doelgericht opgetreden worden tegen de minderheid van verhuurders die halsstarrig en doelbewust discrimineren. Discriminatietesten zijn in de eerste plaats een middel om het informeren en sensibiliseren te versterken. Vandaar ook de getrapte aanpak die in Gent gevolgd is. Eigenlijk is alles er daarbij op gericht om verhuurders de kans te geven hun beleid of hun handelswijze positief aan te passen. Unia wil er ook op wijzen dat discriminatietesten, praktijktesten en mysteryshopping een louter sensibiliserend doel kunnen hebben.

De minister wil de bestaande vormen van handhaving versterken, een goede doelstelling waar Unia graag aan wil meewerken, onder meer door de drempels naar haar werking weg te werken en de meldingsbereidheid te verhogen. De bestaande vormen van handhaving hebben echter inherente beperkingen die niet opgelost worden door deze kanalen beter bekend of bereikbaar te maken. Net daarom blijft Unia voorstander van actieve, en niet louter reactieve discriminatietesten in de private huur. En dit om verschillende redenen. Ten eerste kunnen discriminatietesten de vraag of er wel degelijk discriminatie in het spel is objectiveren. Discriminatietesten willen niet a priori beschuldigen, ze kunnen ook aantonen dat een makelaar of verhuurder niet discrimineert.

Bovendien zijn er limieten aan de huidige handhavingsmechanismen omdat ze afhankelijk zijn van individuen die een melding of klacht indienen. Eerst en vooral weten individuen vaak niet dat ze gediscrimineerd worden. Als een kandidaat-huurder de boodschap krijgt dat een pand niet meer beschikbaar is, kan hij of zij gediscrimineerd zijn, maar het kan ook zijn dat het pand inderdaad verhuurd is. Dat heeft dan weer alles te maken met bewijslast. Bij individuele klachten achteraf zijn er vaak zeer weinig doorslaggevende elementen in het dossier die een vermoeden van discriminatie kunnen aantonen of ontkrachten. Dat maakt het voor een slachtoffer van echte discriminatie bijzonder moeilijk om een zaak hard te maken. Met alle frustratie van dien.

Het indienen van een melding of klacht is bovendien afhankelijk van de inzet van het slachtoffer. Het kost veel energie en leidt niet tot het oplossen van het dringendste probleem, namelijk het vinden van een woning. Het louter verhogen van het aantal meldingen of klachten komt niet tegemoet aan deze belangrijke lacunes en zal daarom niet automatisch leiden tot een effectieve handhaving van het Gelijkekansendecreet of de noodzakelijke cultuur van gelijke kansen. Discriminatietesten kunnen wel een antwoord zijn. Uiteraard moeten deze discriminatietesten voldoen aan een strakke methodologie. Unia pleit ook nadrukkelijk voor een getrapte aanpak die in eerste instantie inzet op sensibilisering, maar als er een probleem is en blijft, moet men verder gaan. Handhaving is een essentieel onderdeel van een integraal beleid.

De studie van het Steunpunt Wonen toont aan dat er a priori geen juridische bezwaren zijn tegen dergelijke discriminatietesten. Dat is geen verbazingwekkende conclusie, hoewel niet iedereen daarvan overtuigd lijkt. De tests in Gent leren veel over hoe dit in de praktijk te brengen en welke resultaten te verwachten zijn. Het inzicht dat discriminatietesten een wezenlijke bijdrage kunnen leveren aan gelijke kansen vindt meer en meer ingang in ons land. Een aantal recente wetgevende initiatieven in andere sectoren gaan dan ook in deze richting. Zo voerde federaal minister van werk Kris Peeters de mogelijkheid van mysterycallings door de arbeidsinspectie in, een aanbeveling van de experts van de evaluatiecommissie van de federale wetgeving ter bestrijding van discriminatie. Op Vlaams niveau is er het decreet over de dienstenchequesector van minister van Werk Philippe Muyters, dat een decretale basis voor en definitie van de praktijktest invoert. Bovendien werd het toestaan van dergelijke praktijktesten opgenomen als een erkenningsvoorwaarde voor dienstenchequebedrijven.

Het landschap van de private huurmarkt is goed in kaart gebracht door onderzoek van het Steunpunt Wonen. De private huurmarkt is een markt die verdeeld is tussen makelaars en particuliere verhuurders. Opmerkelijk is dat het grootste deel van de markt in handen is van particuliere verhuurders die weinig panden verhuren. Het aandeel van de vastgoedmakelaars bedraagt voor heel Vlaanderen 26,5 percent maar varieert sterk streek per streek. CIB Vlaanderen verenigt als belangenbehartiger ongeveer 50 percent van de vastgoedmakelaars, de Verenigde Eigenaars vertegenwoordigen een fractie van de private verhuurders. Daarnaast is er ook nog de Eigenaarsbond. Anderzijds zijn alle vastgoedmakelaars wel verplicht aangesloten bij het BIV. Die organisatie is bij de regionalisering van de huurmarkt federale bevoegdheid gebleven.

Unia is ervan overtuigd dat discriminatietesten mogelijk zijn zowel voor vastgoedmakelaars als voor particuliere verhuurders. Idealiter gebeurt dit voor Unia door de overheid zelf, bijvoorbeeld door de regionale wooninspectie. Dat garandeert objectiviteit en transparantie. Bovendien is niet alleen het landschap van de private huurmarkt behoorlijk complex om controles door zelfregulering mogelijk te maken, maar bij de actoren blijkt er daarvoor ook weinig of geen wil te zijn. Naar analogie met de dienstenchequesector zijn discriminatietesten in een vorm van zelfregulering mogelijk door controles uit te besteden aan een onafhankelijke partij, bijvoorbeeld een vzw, waarin alle partijen vertegenwoordigd zijn. De minister zou in haar erkenningsvoorwaarden voor verhuurdersorganisaties kunnen opnemen dat deze organisaties discriminatietesten die op deze manier georganiseerd worden, dienen te erkennen en ondersteunen.

Discriminatietesten op de private huurmarkt zijn dus zowel wenselijk als mogelijk. Anderzijds zijn ze geen mirakeloplossing. De praktijk van discriminatie kan zich bij praktijktesten van de contactfase bijvoorbeeld verplaatsen naar de latere fase wanneer de huurder gekozen wordt. Er zijn ook gedocumenteerde gevallen van ontwijkingsstrategieën, zowel voor praktijktesten als mysteryshopping, die het veel moeilijker maken om een vermoeden van discriminatie aan te tonen. Net daarom moeten discriminatietesten een onderdeel zijn van een integraal beleid dat zich richt op het creëren van een cultuur van inclusie en gelijke kansen. Binnen een dergelijke aanpak kunnen discriminatietesten een groot verschil maken. Een van de succesfactoren is een serene communicatie over het doel van deze testen aan alle betrokkenen. Het gaat immers niet om het culpabiliseren van een volledige beroepsgroep of van alle particuliere verhuurders. Een integraal beleid zet in op alle aspecten: informeren, sensibiliseren, maar ook controleren en handhaven.

1.3. Uiteenzetting door de Verenigde Eigenaars

Katelijne D'Hauwers, directeur Verenigde Eigenaars, zegt dat in Vlaanderen 460.000 private wooneenheden verhuurd worden. Ongeveer 95 percent van de verhuurders zijn particulieren die twee tot drie wooneenheden in huur geven. Het doorsnee lid van de Verenigde Eigenaars is een 65-plusser. Slechts een van de vier verhuringen gebeurt door toedoen van een makelaar. Uit onderzoek bij huurders op de private huurmarkt door het Steunpunt Wonen blijkt dat meer dan acht op tien huurders zegt een goede relatie te hebben met zijn verhuurder. Ook in hoofde van de verhuurder is een verhuurcontract geen puur economische transactie, maar eerder een overeenkomst *intuitu personae*. De verhuurder wil een band met zijn huurder. De verhuurder die zijn waardevolle pand aan iemand anders verhuurt, moet zijn contractspartij kunnen kiezen. Uiteraard is die keuze niet onbeperkt. Huurders mogen niet geweigerd worden op basis van de door de wet verboden criteria. Als belangengroep van eigenaars veroordelen de Verenigde Eigenaars elke vorm van discriminatie omdat zij dagelijks ervaren dat de kwalificatie van goede huurder niet afhangt van het ras, geslacht, leeftijd of dergelijke meer. Het is dus onzinnig iemand op basis van een van deze criteria per definitie als huurder uit te sluiten.

In de prijs categorie van 650 tot 750 euro neemt de krapte af, maar nog steeds is het aanbod, vooral in het laatste marktsegment, lager dan de vraag. Die krapte zal waarschijnlijk nog groter worden. Al enkele jaren verarmt het huurderspubliek door het toenemend aantal alleenstaanden, eenoudergezinnen enzovoort en de budgetten voor inkomensondersteunende maatregelen blijven achter. Dat gaat gepaard met meer niet-betaalde huur en niet-betaalde huurschade. De Verenigde Eigenaars maken jaar na jaar meer verzoekschriften voor achterstallige huur, bevestiging of validering van de opzegtermijnen enzovoort. Dergelijke verzoekschriften worden enkel opgesteld als de fout van de huurder duidelijk is, en verhinderen dat de verhuurder zich tot de rechtbank moet wenden. Daarbij komt dat de panden aan de strengere normen moeten worden aangepast, onder andere inzake energiezuinigheid. Daardoor zullen de huurprijzen zeker niet dalen. De combinatie van deze factoren ontnemt particulieren de zin tot verhuren.

Als zich dan meerdere kandidaten aanbieden voor eenzelfde woning, moet de verhuurder een keuze maken. Hij zal kiezen voor de kandidaat die in zijn ogen het meest garantie biedt op het al bij al beperkte rendement van gemiddeld 2 percent. De verhuurder wil de afweging geïnformeerd doen. De Verenigde Eigenaars geven hun daarvoor een hulpmiddel, namelijk de inlichtingenfiche voor kandidaat-huurders met vragen over gezinssamenstelling, inkomen en het bewijs van correcte betaling van de laatste drie maanden. De Verenigde Eigenaars zijn ervan overtuigd dat verhuurders voor alles een positieve keuze maken voor een bepaalde kandidaat. Dit houdt geen discriminatie in van de kandidaten die uit de boot vallen. Criteria zoals solvabiliteit, de grootte van het gezin in verhouding tot de grootte van het verhuurde goed en het gedrag van de kandidaat-huurder zoals dat blijkt uit onbetaalde huurgelden kunnen terecht in overweging genomen worden door de verhuurder in zijn beoordeling. De redenen om een kandidaat-huurder te weigeren moeten in nauw verband staan met objectieve gegevens, relevante elementen of de staat van het goed. Zo kan een eigenaar bijvoorbeeld rechtmatig weigeren een huurcontract af te sluiten in volgende gevallen: een appartement met een huurprijs van 550 euro per maand en kosten geraamd op 150 euro per maand terwijl de kandidaat-huurder een inkomen heeft van 1100 euro per maand; een appartement met één slaapkamer waarvoor zich een gezin met drie kinderen aanbiedt. De spreker benadrukt dat de verhuurder geen onderscheid mag maken op basis van de bron van het inkomen.

In de dagelijkse contacten vernemen de Verenigde Eigenaars dat zijn leden het belangrijk vinden om te kunnen communiceren met de huurders. De oudere

verhuurders, vaak enkel het Nederlands machtig, ervaren het feit dat kandidaat-huurders uitsluitend noties hebben van de Franse of Engelse taal als een obstakel. Kan het hun kwalijk genomen worden dat ze willen kunnen praten met hun huurders? Voor de sociale huur is taalkennis een decretaal verankerde huurdersverplichting. Waarom dat aan de private huurders weigeren?

De Verenigde Eigenaars verzetten zich onder meer tegen praktijktests omdat de tests niet toelaten met zekerheid te bepalen of het, bij een private verhuurder, gaat om discriminatie dan wel legitieme selectie. Zij houden geen rekening met persoonlijke elementen die moeilijk meetbaar zijn. Praktijktests zijn zeker tegenover de niet-geïnformeerde verhuurders een vorm van uitlokking. Zij ervaren deze methode als een frontale aanval tegen de private verhuurder, een heksenjacht. Ze hebben de indruk dat praktijktests proberen hen in de val te lokken. In plaats van gerespecteerd te worden als partner van de overheid om het grondrecht op wonen te realiseren, worden zij geculpabiliseerd. Ze moeten zich eens te meer verantwoorden en verdedigen. Een onderzoek in Gent heeft aangetoond dat de aankondiging van praktijktests geen of zeer weinig effect heeft op het gedrag van de particuliere verhuurders, wel op dat van de vastgoedmakelaars. Dit toont aan dat de private verhuurder zich zelfs niet bewust is dat hij mogelijk zou discrimineren.

Kortom, de Verenigde Eigenaars zijn een partner in de bestrijding van discriminatie. Als vzw die juridisch advies verleent, wil zij informeren en sensibiliseren. De vzw werkte trouwens mee aan de informatiebrochure en staat achter de affichering van huurprijzen en huurlasten. Verhuurders moeten kunnen rekenen op de betaling van de huur. Voor een huurder moet het resterende inkomen voldoende zijn om menswaardig te leven. Daarom pleit de vzw al jaren voor een financiële en fiscale steun voor de verhuurders die bereid zijn aan die doelgroep te verhuren. Ook een huurwaarborg van drie maanden is nodig. Voorts vraagt ze huurbegeleiding. De Verenigde Eigenaars pleiten ook voor inkomensondersteunende maatregelen, zoals huursubsidies en premies. Het Fonds ter Preventie van uithuiszetting, een goed initiatief dat er kwam op initiatief van de Verenigde Eigenaars, maar een administratief te zware procedure hanteert, moet herbekeken worden, in samenwerking met de verschillende partners.

1.4. Vragen en opmerkingen van de leden

Marc Hendrickx vertelt over een makelaar die een tuchtstraf kreeg omdat hij inging op de vraag van een eigenaar die kennis van het Nederlands als voorwaarde stelde. Goede communicatie is nochtans in het belang van verhuurder en huurder, en, in dit geval, ook van de andere bewoners van de appartementen in hetzelfde gebouw. Is taal een legitiem selectiecriteria?

An Moerenhout informeert naar de ervaringen van Unia met lokale besturen als partners in de bestrijding van discriminatie op de woonmarkt. In de recente begroting krijgen de Verenigde Eigenaars een subsidie van 1,2 miljoen euro voor sensibilisering. Zowel de minister als CD&V zegden van de vzw meer te verwachten dan louter sensibilisering om de discriminatie te bestrijden. Praktijktesten wil ze niet, maar hoe zal de vzw de overheidsmiddelen wel gebruiken? En welk effect verwacht ze ervan? Zijn de Verenigde Eigenaars wel te vinden voor praktijktests binnen een breed samengesteld comité zoals in het onderzoek van het Steunpunt Wonen gesuggereerd wordt?

Aan Pieter-Paul Verhaeghe vraagt ze meer toelichting over hoe met het onderscheid tussen discriminatie en legale selectie wordt omgegaan bij de testen. Welk budget moet een gemeente vrijmaken voor soortgelijke testen? En welke maatschappelijke winsten staan daar tegenover? Makelaars die betrappt werden, werden uitgenodigd voor een gesprek of begeleiding op maat door Unia. Na de

vorming werd er opnieuw getest. De resultaten van de gerichte praktijktesten worden later overgemaakt aan Unia. Is dat al gebeurd? Zo ja, vraagt het lid daar wat meer informatie over.

Gweny De Vroe heeft gehoord dat alle sprekers belang hechten aan sensibilisering, informeren en zelfs controleren. Aan Pieter-Paul Verhaeghe vraagt ze of hij weet hoeveel private verhuurders zich aan discriminatie schuldig maken, bijvoorbeeld op basis van zoekertjes in de kranten. Het is niet altijd gemakkelijk het onderscheid te maken tussen discriminatie en selectie. De minister is voorstander van een betere handhaving en vindt daarvoor heel wat medestanders in de parlementscommissie. Unia ziet wel wat beperkingen aan de handhaving. Makelaars kunnen nochtans zware tuchtstraffen krijgen van het BIV. Die organisatie is federaal gebleven. Had Unia ze liever Vlaams gezien en wat zouden dan de voordelen zijn? Klachten kunnen immers ook rechtstreeks bij Unia worden ingediend. Heel wat mensen weten niet waar ze terecht kunnen met klachten. Ze ziet voor alle aanwezige organisaties nog een belangrijke rol weggelegd in het beter bekendmaken van die kanalen. Welke acties zullen ze ondernemen ter sensibilisering en ter informatie? Aan de Verenigde Eigenaars vraagt ze of die een verschil zien tussen sensibiliserende en andere praktijktesten.

Michèle Hostekint vraagt wat het grote bezwaar van de Verenigde Eigenaars tegen sensibiliserende praktijktesten is. Wat moet in de sectorconvenant over sensibilisering en informatie staan? Aan Pieter-Paul Verhaeghe vraagt ze of het klopt dat er een groot verschil is in het effect ervan op makelaars en op particuliere eigenaars. Zo ja, hoe kan dat veranderen? Wat zijn de volgende stappen in Gent? Unia pleit voor een ambitieus plan voor antidiscriminatie. Wat moet er minimaal in staan? Hoe praktisch haalbaar is de getrapte aanpak bij zowel vastgoedmakelaars als private verhuurders? Heeft enkel een omvattende aanpak zin, of kan er eventueel gedacht worden aan een beperkter beleid bij enkel vastgoedmakelaars?

Jelle Engelbosch leidt uit het Groot Woononderzoek af dat de discriminatie op de huurmarkt gedaald is. Het is nog steeds 22 percent en dat is te veel. Waarom wordt er dan toch plots zoveel belang gehecht aan de praktijktesten en mysteryshopping? Als iets daalt, moet er gewoon op de ingeslagen weg voortgegaan worden. Hij vraagt Pieter-Paul Verhaeghe naar het verschil tussen sensibilisering en sensibiliserende praktijktesten. Is het de bedoeling praktijktests louter te gebruiken als sensibiliserend instrument? Hij informeert of zowel enquêtes als e-mailtests volgens Pieter-Paul Verhaeghe onbetrouwbare resultaten opleveren. Als verhuurders geen Nederlandstaligen mogen verkieszen, hoe rijmt Unia dat met de taalvereiste in de sociale huisvestingssector? Dat Unia in de eerste plaats naar een onderhandelde oplossing zoekt, juicht hij toe. Hoe kan dat als een kandidaat-huurder zich gediscrimineerd voelt maar het pand al verhuurd is? Tot slot vraagt hij in welke mate de Verenigde Eigenaars en Unia betrokken zijn bij de studie van het Steunpunt Wonen.

1.5. Antwoorden van de sprekers

Pieter-Paul Verhaeghe antwoordt dat op een advertentie gereageerd werd door twee personen, de ene genaamd Mohammed, de andere Maarten, maar beiden stelden een correct Nederlandse e-mail op of belden met de verhuurder in vloeiend Nederlands. Hij weet dat taal een beschermd criterium is, maar daar is geen enkel instituut voor bevoegd, noch het Instituut voor de Gelijkheid van Vrouwen en Mannen, noch Unia. Hijzelf is persoonlijk van mening dat de communicatiemogelijkheden tussen verhuurder en huurder een gerechtvaardigd selectiecriterium kan zijn. Dat wil niet zeggen dat de huurder vloeiend

Nederlands moet spreken, maar een basiscommunicatie is in het belang van de huurder en de verhuurder.

Hij zal een budgetberekening voor sensibiliserende praktijktesten in heel Vlaanderen aan de parlementscommissie bezorgen. In de eerste fase van de praktijktests wordt gewoon nagegaan of de persoon met een naam van vreemde herkomst of de persoon met een handicap net als de andere kandidaat uitgenodigd wordt voor een plaatsbezoek. De hoogte van het inkomen, de manier van presenteren spelen pas in een latere fase. Persoonlijke match heeft dus geen invloed in dit onderzoek.

Hij heeft zelf geen onderzoek gedaan naar racisme in krantenzoekertjes, maar de Diversiteitsbarometer van Unia wel. Expliciet racisme in zoekertjes was schering en inslag in de jaren tachtig en negentig, maar komt nu nog amper voor. De immowebistes weigeren trouwens expliciet racistische uitingen. Dat betekent niet dat er geen discriminatie meer is, het is van gezicht veranderd, meer subtiel en verborgen. Bovendien gebeurt discriminatie vaak onbewust. Het is menselijk om in hokjes te denken en op basis van vooroordelen te selecteren. Standaardprocedures zijn een goed middel om daaraan te verhelpen. Zo maakt een standaardinlichtingenfiche het immokantoren en verhuurders gemakkelijker te selecteren op basis van objectieve criteria.

De spreker ziet sensibilisering als preventie van discriminatie. Praktijktesten kunnen nog voor de fase van sanctie of boete de discriminatie terugdringen en vormen in die zin een deel van de preventie. Hij ziet ook andere vormen van sensibilisering en is voorstander van een combinatie ervan. De opleidingen van vastgoedmakelaars door het BIV en door de hogescholen kunnen de studenten nog veel meer bijbrengen over vooroordelen en over omgang met diversiteit. Uit het Groot Woononderzoek van 2013 blijkt dat 41 percent van de eigenaars zonder bemiddeling verhuurt; 27 percent via makelaars; de rest via sociale verhuurkantoren, OCMW's en sociale huisvestingsmaatschappijen. Bij de nulmeting bleek dat private verhuurders meer discrimineren dan makelaars. In tegenstelling tot de makelaars, daalde het percentage private huurders dat discrimineerde niet door de sensibiliserende praktijktesten in het onderzoek. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat de makelaars een brief kregen van de burgemeester en de bevoegde schepen. Voor de particuliere verhuurders is dat niet mogelijk omdat er geen centraal register is. Ze konden het wel in de krant lezen. De private verhuurders konden hierdoor niet persoonlijk op de hoogte gesteld worden van de sensibiliserende praktijktesten. Dat is een lacune in het onderzoek. Momenteel wordt gezocht naar manieren om hen wel meer bewust te maken van praktijktesten. Pas dan kan er echt bepaald worden of sensibiliserende praktijktesten ook werken bij particuliere verhuurders. Er zijn twee types particuliere verhuurders: de kleine met een handvol panden, vertegenwoordigd door de Verenigde Eigenaars, en grote spelers zoals bouwpromotoren, vastgoedvennootschappen enzovoort. Bij die laatste groep ziet hij proactieve en reactieve tests zeker haalbaar.

Tot november 2017 waren de praktijktests in Gent sensibiliserend. In januari-februari hadden makelaars die systematisch discrimineren, 12 van de 86 getesten, een gesprek met Unia. Uit de gesprekken blijkt dat de meesten geen diehardracisten zijn. Ze waren zich er niet van bewust dat ze mensen op basis van handicap of etnische origine anders behandelden. Voorts was er een trainingsdag over empowering. In de reactieve fase die start in maart worden de 12 makelaars opnieuw getest. Die praktijktesten zullen dan juridisch bindend zijn, maar hij vermoedt dat er geen discriminatie meer zal worden vastgesteld. Die resultaten zullen er in september 2018 zijn. Als er dan toch nog gediscrimineerd wordt, zal de stad Gent het volledige dossier overmaken aan de tuchtkamers van het BIV, die een tuchtrechtelijke procedure starten en aan Unia,

die een burgerrechtelijke procedure kan starten. Eigenlijk kan nu al gesteld worden dat de praktijktesten in Gent bij makelaars werken, aangezien de discriminatie in de proactieve fase al fors daalde. Een volgende fase is controleren of er gediscrimineerd wordt bij of na plaatsbezoeken. In ieder geval komen particuliere verhuurders en makelaars nu in contact met huurders die ze voorheen niet eens zouden hebben uitgenodigd. Contact leidt tot minder vooroordelen.

Els Keytsman beaamt dat alle sprekers voorstander zijn van sensibilisering. Unia heeft van de Vlaamse meldpunten Discriminatie lokale contactpunten van Unia gemaakt. Die contactpunten zijn de ambassades van Unia die veel meer doen dan enkel meldingen behandelen. Zij onderhouden de contacten met het lokale niveau en de burger en organiseren lokale sensibiliserings- en informatiemomenten. Het contactpunt in Gent houdt zich bezig met gesprekken, informatiemomenten en trainingen van de lokale vastgoedmakelaars. In Brugge was er een infomoment 'Hoe succesvol verhuren?', met een bredere focus dan enkel antidiscriminatie. Voor andere infomomenten en lokale initiatieven verwijst de spreker naar de lokale jaarverslagen die terug te vinden zijn op de website van Unia. Unia ziet in de lokale besturen de partner om ook de private verhuurders te bereiken. Een betere samenwerking juicht Unia alleen maar toe.

Rik Reusen, beleidsmedewerker Unia, legt uit dat Unia voor het infomoment in Brugge samenwerkte met de dienst Wonen. Iedereen die een tweede woonst heeft in Brugge, werd uitgenodigd. *Els Keytsman* wil alles doen ter informatie en sensibilisering, maar dat is onvoldoende, ook al daalt de discriminatie volgens sommige cijfers. Wonen is een grondrecht. Voor wie door zijn handicap of herkomst geen kwalitatieve, gezonde woning tegen een treffelijke prijs kan krijgen, is die discriminatie meer dan lastig, ze heeft dramatische gevolgen. Elk grondrecht verdient een beleid met als sluitstuk controle en handhaving. Unia pleit al langer voor praktijktesten, ter sensibilisering, controle en handhaving.

Bij meldingen zal Unia eerst een dialoog aangaan. Het luistert naar melder en tegenpartij en probeert door gerichte vragen een correct beeld te krijgen van de situatie. Doel is dat de discriminatie, die inderdaad vaak onbewust gebeurt, erkend wordt, maar ook dat er genoegdoening wordt gegeven. Vooreerst excuses, maar soms heeft de verhuurder meerdere panden en biedt hij de melder een ander pand aan. Dat heeft natuurlijk beperkingen, dus is een structurele aanpak nodig met een ambitieus en omvattend plan, dat, om de wooncrisis aan te pakken, ruimer moet gaan dan inclusie, non-discriminatie en gelijke kansen, maar ook zorgen voor een voldoende aanbod, ook in het onderste segment van de huurmarkt.

Unia is uiteraard bereid verder te investeren in het verhogen van het aantal meldingen. Het doet veel inspanningen om haar naamsbekendheid te verhogen. De voorbije jaren is het daar, zij het niet alleen door eigen toedoen, in geslaagd. Mensen moeten daarnaast ook bereid zijn om melding te doen. Het kost energie om te melden, een dossier samen te stellen enzovoort, terwijl de eerste behoefte het vinden van een woning is. Naast individuele oplossingen zoekt Unia ook naar structurele ingrepen. Daartoe gaat de instelling het gesprek aan met de verhuurder of vastgoedmakelaar, om hen opnieuw te informeren, te vormen, te trainen. Elke stap in de richting van betere controle of handhaving is een goede stap. Eerst de professionele verhuurder aanpakken, is inderdaad een mogelijke werkwijze. Zij hebben immers ook een professionele verplichting. Ervoor zorgen dat zij niet discrimineren, zorgt ervoor dat ze een voorbeeldfunctie kunnen spelen voor de private verhuurders.

Rik Reusen beaamt dat de beleidsverantwoordelijken geen instantie aangeduid hebben om zich te buigen over het criterium van de taal. De meeste meldingen in

de private huurmarkt gaan niet over taal, wel over vermogen, over raciale criteria enzovoort. Taal is volgens de wet een beschermd criterium, dus mag er geen onderscheid daarop gebaseerd zijn. Het Gelijkekansendecreet voorziet wel in een uitzondering, namelijk als de doelstelling legitiem is en de middelen passend en noodzakelijk. Een vorm van communicatie tussen huurder en verhuurder om goede afspraken te kunnen maken, is voor Unia een legitiem doel. Dat er een contacttaal is, Nederlands, Frans of Engels, is volgens Unia een redelijke invulling. Een Franstalige verhuurder kan communiceren met een Franstalige huurder. Dan Nederlands eisen van de huurder is een onredelijk onderscheid. De taalkennisvereiste van de sociale huur is niet automatisch van toepassing op de private huur. Het Gelijkekansendecreet is immers niet van toepassing op andere Vlaamse decreten, zoals dus de regeling rond de taalkennisvereiste, maar is dus wel van toepassing op de private huur.

Katelijne D'Hauwers zegt dat de Verenigde Eigenaars nog niet uitgenodigd zijn voor gesprekken over een convenant waar dan eventueel subsidies aan zouden vasthangen. De Verenigde Eigenaars is een vzw die al 45 jaar bestaat en leeft van de lidgelden van de leden, zonder commerciële belangen. Ze verdedigt de belangen van de private verhuurders in hun meest uitgebreide interpretatie, ze informeert en geeft raad, waaronder de sensibilisering valt. De vzw ziet zich als een partner van de private verhuurder en wil dat blijven. Als vertrouwenspersoon kan de vereniging veel meer betekenen dan in een spreidstand tussen controle en informatie. Slechts een klein deel van de Belgische verhuurders is lid. Er kan toch niet van de vzw verwacht worden dat ze mysterycalls doet bij de leden om discriminatie vast te stellen. Als die leden daarop hun bijdrage niet meer betalen, houdt de vzw op te bestaan. De vzw is geen vragende partij voor subsidies. Haar mogelijkheden voor opleiding, sensibilisering en informatie zijn beperkt omdat ze leeft van lidgelden. Verhuurders worden lid omdat ze informatie, advies en bescherming zoeken, niet omdat ze willen dat er voor hen gelobbyd wordt, wat de vzw ook wel doet. Zij sluiten zich aan omdat ze volgens de wet willen werken, huisjesmelkers worden geen lid. Als er discriminatie vastgesteld wordt, wijst de vzw haar leden erop. Ze heeft geen tuchtorgaan en wil daar ook geen deel aan hebben. Als dat de voorwaarde van de subsidie is, zal de vzw die afwijzen. Een overheid kan daar wel een andere instantie voor aanstellen.

Informeren en sensibiliseren doet de vzw al. Ze publiceert artikels, werkt mee aan brochures, zal altijd initiatieven van lokale besturen over hoe goed en risicoloos verhuren steunen. De vzw is ook lokaal verankerd, met minstens één zetel per provincie, in de provinciehoofdstad. Dat sensibiliserende praktijktests het gedrag van particuliere verhuurders niet wijzigen, bewijst dat ze niet de juiste werkwijze zijn. Controle en testen, eigenlijk elke overheidsmaatregel, zorgt alleen maar voor ontwijking, zo wordt de discriminatie uit de annonces geweerd, maar verder gaat het niet. Het komt erop aan de mentaliteit te wijzigen.

Els Keytsman zegt dat ze gewoon, zonder bijbedoelingen, vaststelde dat bepaalde aspecten federale bevoegdheid gebleven zijn.

Pieter-Paul Verhaeghe denkt dat enquêtes betrouwbaar zijn om bepaalde aspecten te meten zoals attitudes en opinies, maar niet om gedrag te meten, zeker geen gedrag dat ingaat tegen de sociale norm zoals discriminatie. In de wetenschappelijke wereld is daarover de afgelopen tien jaar een consensus aan het groeien. Psychologen gebruiken de impliciete associatietest als alternatief voor enquêtes om discriminatie of onbewuste discriminatie te meten. sociologen en economen gebruiken daarvoor praktijktesten of vignettenstudies.

Het debat over praktijktesten is niet nieuw. In 2003-2004 kwamen ze aan bod bij de discussies over de eerste federale antidiscriminatiewet. Zelfs in de jaren

negentig toen de Internationale Arbeidsorganisatie de eerste praktijktesten in België en Nederland organiseerde, was er al debat over.

Voorts heeft hij twee vragen voor de Verenigde Eigenaars (Katelijne D'Hauwers). Zijn de Verenigde Eigenaars bereid mee te werken aan een academisch onderzoek over opleiding en training van particuliere verhuurders over discriminatie en omgang met diversiteit? Als verder onderzoek aantoont dat sensibiliserende praktijktesten ook werken bij particuliere verhuurders, zijn de Verenigde Eigenaars daar dan wel voorstander van?

Katelijne D'Hauwers zegt dat ze eerst meer informatie wil over het onderzoek. Als de resultaten van een onderzoek met medewerking van de Verenigde Eigenaars bekendgemaakt worden, kan dat repercussies hebben op het vertrouwen van de leden. Ook budgetten en mankracht vrijmaken, kan een probleem zijn. De particuliere verhuurder en dus ook de vzw staan afkerig tegenover alle vormen van tests en controle. Als de tests louter bedoeld zijn om te sensibiliseren en daarvoor effectief zijn, willen ze dat wel in overweging nemen.

2. Deel 2 van de hoorzitting, met het Steunpunt Wonen, het Vlaams Huurdersplatform en de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen

2.1. Uiteenzetting door het Steunpunt Wonen

Diederik Vermeir, onderzoeker bij het Steunpunt Wonen, licht een onderzoek van het Steunpunt Wonen toe. Vlaanderen is bevoegd geworden voor de private huurwetgeving, alsook voor de aanpak van huurdiscriminatie. Minister Liesbeth Homans heeft in de conceptnota 'Private Huur' aangekondigd dat er een actieplan komt met maatregelen om de discriminatie op de private huurmarkt tegen te gaan. Het Steunpunt Wonen is gevraagd na te gaan of zelfregulering en controles door de sector een valabele optie kunnen zijn. De eerste stap van het onderzoek was daarbij om de verschillende stappen of aspecten van een aanpak tegen discriminatie vast te leggen. De eerste stap is meer bepaald om de spelregels te bepalen. In Vlaanderen doet het Gelijkheidsdecreet dat voor het publiekelijk aanbieden van woningen op de huurmarkt. De volgende kwestie is hoe de aanpak tegen discriminatie vorm te geven. In theorie zijn er twee benaderingen: de compliancebenadering, gericht op de spontane naleving van de regelgeving, zoals door te informeren, sensibiliseren, coachen en ondersteunen van de gereguleerden; en de deterrencebenadering, met meer dwingende maatregelen, procedures en sancties. De laatste stap is om de aanpak van discriminatie periodiek te evalueren en eventueel bij te sturen.

Bij het debat over aanpak van discriminatie legt de aanbodzijde doorgaans de focus op sensibilisering, de vraagzijde op handhaving. Uit het onderzoek van het Steunpunt Wonen blijkt dat beide aspecten nodig zijn. Vooreerst omdat er aan de twee benaderingen voor- en nadelen zijn. De tweede reden is dat de antidiscriminatieregelgeving van toepassing is op een breed doelpubliek met mensen met een uiteenlopend profiel: er zijn mensen die onbewust discrimineren, die de wetgeving niet goed kennen, maar ook zij die manifest en opzettelijk de regels overtreden.

Het voordeel van de complianceaanpak is zijn flexibiliteit. Er kan vlot ingespeeld worden op de redenen waarom mensen de regels niet naleven. Dat maakt ook dat het draagvlak behouden of versterkt wordt. Nadeel is het gebrek aan dwingende instrumenten tegen wie manifest onwillig is om de regels na te leven. De deterrencebenadering heeft die wel, maar heeft het nadeel niet flexibel te zijn: bij een inbreuk volgt een vaste procedure en een sanctie, zonder rekening

te houden met de oorzaken van niet-regelconform gedrag. De naleving van de regels wordt daarbij bevorderd door extrinsieke prikkels. Die combinatie zorgt voor negatieve effecten op de legitimiteit van de regelgeving en eventueel zelfs onbedoelde effecten zoals een afname van het aanbod. Om die nadelen en voordelen te complementeren, pleit het Steunpunt Wonen voor de inzet van een brede instrumentenmix die in een ideaal scenario via een opbouwende aanpak wordt ingezet. Die opbouwende aanpak kan worden gevisualiseerd in een handavingspiramide met aan de basis informeren en sensibiliseren en empowerment, zijnde coaching en ondersteuning van verhuurder en makelaar. Wanneer die aanpak faalt, volgt een meer dwingende benadering. Ook handhaving en sancties moeten echter proportioneel en gericht zijn. Voor wie onbewust discrimineert, kan bijvoorbeeld bemiddeling aangewezen zijn, voor wie manifest en opzettelijk discrimineert, is een punitieve handavingsstijl met administratieve of gerechtelijke procedures noodzakelijk. Kortom, handhaving is een sluitstuk maar wel noodzakelijk als aanpak voor de zogenaamde diehards. Bovendien blijkt dat de aanwezigheid van een degelijk sluitstuk, een stok achter de deur, het voordeel heeft dat compliancemaatregelen effectiever worden.

Het Steunpunt Wonen heeft daarop nagegaan in welke mate zelfregulering een rol kan spelen. Het heeft daarbij zelfregulering breed beschouwd als een reguleringsproces waarbij het opstellen, uitvoeren of handhaven van regels in bepaalde mate wordt toevertrouwd aan maatschappelijke actoren, in dit geval aan de verhuurders en de makelaars. Het onderzoek heeft enkele randvoorwaarden voor succesvolle zelfregulering gedetermineerd. Een eerste voorwaarde is dat de sector voldoende georganiseerd is. Bij een groot aantal spelers die weinig verbonden zijn, is zelfregulering dus moeilijker. Een tweede voorwaarde is de aanwezigheid van een draagvlak: de sector zelf moet overtuigd zijn van het belang ervan. Voorts zijn monitoring en transparantie nodig, om de aanpak te kunnen opvolgen, evalueren en het draagvlak bij andere actoren te versterken. Ten slotte is er volgens de literatuur in een ideaalscenario metatoezicht, controle op de controle dus, door de overheid of het bredere publiek, zodat gemaakte afspraken omtrent zelfregulering ook effectief worden nagekomen en geïmplementeerd.

Het Steunpunt Wonen ziet in zelfregulering op de huurmarkt een meerwaarde. De sector kent zichzelf immers best en kan bijvoorbeeld zo er een gebrek aan rechtszekerheid is modeldocumenten aanbieden. Zelfregulering heeft daarbij het voordeel van de gedragenheid, wat het betere kansen geeft op naleving dan een louter door de overheid opgelegde aanpak. Positief is dan ook dat de sector bereid is bepaalde delen van het reguleringsproces op zich te nemen. De private huurmarkt is in Vlaanderen echter slechts beperkt georganiseerd. Het 'Grote Woononderzoek' leert ons dat er ongeveer 550.000 private huurwoningen zijn, die voornamelijk kleinschalig verhuurd worden. 64 percent van de eigenaars heeft één woning, 88 percent biedt maximaal 3 woningen aan. Het aandeel dat lid is van een organisatie is beperkt. De vzw Verenigde Eigenaars heeft 10.000 leden, de Eigenaarsbond 3000 leden. Van de ongeveer 5000 makelaars vertegenwoordigt CIB Vlaanderen ongeveer de helft.

Een tweede knelpunt is het draagvlak. De ledenorganisaties zien zichzelf in essentie als dienstverleners waarop leden vrijwillig en tegen betaling een beroep doen voor informatie en raad. Als ze deelnemen aan een zelfreguleringsinstrument, zou dat voor makelaars of verhuurders een reden kunnen zijn om het lidmaatschap op te zeggen of niet te behouden. De sectororganisaties zien voor zichzelf bijgevolg geen rol weggelegd in de deterrencebenadering, wel in de compliancebenadering. Ook binnen het complianceluik is deze bereidheid evenwel aan bepaalde voorwaarden verbonden. Zo zijn de Verenigde Eigenaars ook gekant tegen discriminatietesten met een informerende of sensibiliserende finaliteit. CIB Vlaanderen ziet mysteryshopping met sensibiliserende finaliteit wel

als een valabele optie, mits er aan voorwaarden voldaan is, bijvoorbeeld dat alle makelaars alsook de private verhuurders mee gecontroleerd worden. Het BIV ziet voor zichzelf geen rol weggelegd bij discriminatietesten, ongeacht de finaliteit. Sowieso rest het probleem dat er geen organisatie is die alle private verhuurders overkoepelt.

Het Steunpunt Wonen concludeert op basis van het onderzoek dat er ook bij zelfregulering sprake moet zijn van een instrumentenmix waarbij maximaal kan worden aangesloten bij het profiel van de gereguleerden en bij de factoren waarom een persoon al dan niet discrimineert. Het steunpunt is voorstander van een opbouwende aanpak om de onbedoelde effecten van de twee benaderingen zoveel mogelijk uit te sluiten. Zelfregulering kan een zekere meerwaarde bieden, maar is voor de aanpak van discriminatie op de huurmarkt in elk geval onvoldoende, in de eerste plaats omdat het nooit alle verhuurders en makelaars bereikt. Zeker tot deelname aan deterrencemaatregelen is de sector bovendien niet bereid. Dat maakt dat de overheid of eventueel andere actoren een rol te spelen hebben in de aanpak van discriminatie. Het rapport besteedt ook aandacht aan de mogelijkheid van discriminatietesten. Al te vaak worden discriminatietesten beschouwd als louter bedoeld om te bestraffen, nochtans kunnen ze ook dienen om te monitoren of om te sensibiliseren, op sector- en individueel niveau. Juridisch zijn er geen bezwaren tegen, maar er zijn wel methodologische aandachtspunten, die in het rapport worden uiteengezet.

2.2. Uiteenzetting door het Vlaams Huurdersplatform (VHP)

Joy Verstichele, coördinator van het VHP, wijst erop dat het zero-discriminationday is. Het VHP heeft als taken: het ondersteunen van de werking van de huurdersbonden; het ondersteunen van de werking van VIVAS, het netwerk van sociale huurders en het behartigen van belangen van kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden. Het VHP maakt deel uit van het platform 'Praktijktesten Nu', dat bestaat uit veel organisaties en ijvert voor praktijktesten als sluitstuk van een effectief antidiscriminatiebeleid.

Het VHP heeft zijn standpunt twee jaar geleden in het parlement toegelicht, daarom focust de spreker op de nieuwe elementen, zijnde de studie van het Steunpunt Wonen en de aanpak in Gent. Het onderzoek van het Steunpunt Wonen noemt hij doorwrocht en volledig met ruime betrokkenheid en consultatie van het werkveld, onderzoek van externe voorbeelden en bevestigingen van experts. Het onderzoek toont respect voor de verschillende standpunten en zorgt voor juridische klaarheid, onder meer over het onderscheid tussen selectie en discriminatie. Het rapport behandelt een brede waaier aan acties, ter informatie of sensibilisering maar ook ter handhaving, en zoomt terecht in op zaken waarover onduidelijkheid of verwarring bestaat. Het toont aan dat, bij goede uitvoering, praktijktesten geen vorm van uitlokking zijn en dat er evidentie is dat wetgeving moet gecontroleerd en overtredingen bestraft worden. Ook de combinatie van twee reguleringsstijlen die het naar voren schuift, is verhelderend. Niet alle discriminatie is bewust, sommige wel, daarvoor is er een stok achter de deur nodig. Vandaar de combinatie van een compliance- en deterrenceaanpak.

Dergelijke totaalaanpak in nauwe samenwerking met verschillende partners heeft in Gent goede resultaten opgeleverd. Bij de makelaars daalt de discriminatie significant. Uit onderzoek van Pieter-Paul Verhaeghe in Brussel blijkt dat bepaalde makelaars willens nillens besluiten te discrimineren. Terecht wordt er een slimme combinatie van praktijktesten en mysterycalls nodig geacht om effectief te zijn. Uit het 'Groot Woononderzoek' blijkt dat 36 procent van de

verhuurders zelf aangeeft een andere huurder te zoeken als een kandidaat beroep doet op een OCMW-waarborg, 22 percent als een kandidaat een andere etnisch-culturele achtergrond heeft, 8 percent als de kandidaat een alleenstaande moeder met kinderen is. Tegenover 2005 is er een beperkte maar significante daling van de weigeringen van kandidaten met een andere etnisch-culturele achtergrond. Die cijfers worden echter niet weerspiegeld in het aantal klachten, bij Unia of bij het BIV. Kortom, de cijfers in de onderzoeken blijven zeer hoog, de handhaving is quasi onbestaande en de gevolgen voor de slachtoffers zijn gigantisch, namelijk het recht op wonen wordt geschonden op basis van een niet-legitieme grond.

Middenveldorganisaties ervaren de beperkingen van de klachtenprocedures. Algemeen hebben de huurders er weinig vertrouwen in. Hun eerste zorg is een woning vinden. Ze zijn ook niet zeker dat ze al dan niet gediscrimineerd worden. Die onduidelijkheid zorgt voor irritatie bij vermeende daders en slachtoffers. Klachtenprocedures zijn een essentieel deel van een totaalaanpak maar absoluut onvoldoende. Aan de klachtenprocedure van het BIV mangelt een en ander, wat de bereidheid van huurders om daar klacht in te dienen uiterst laag maakt. Een zin uit het rapport van het Steunpunt Wonen heeft de spreker gefraspeerd en is volgens hem exemplarisch voor de 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.". Dergelijke omgang met klachten neemt het vertrouwen weg in dit tuchtorgaan. Voorts rijzen er nog wel wat vragen over de procedure: zoals wie de assessor aanstuurt en of en welke prioriteiten er bepaald worden. De assessor handelt autonoom en ad hoc. Huurders weten niet hoe omgegaan wordt met hun dossier. Als een makelaar niet wil meewerken, heeft de assessor weinig instrumenten om gegevens te verzamelen. Ook de huurder kan niet over die informatie beschikken. Doorgaans wordt er gekozen voor bemiddeling waardoor makelaars quasi altijd een tweede kans krijgen. Het is zeer de vraag of een tuchtorgaan altijd voor bemiddeling moet kiezen. Daarbij komt nog dat bemiddelde oplossingen niet bekendgemaakt worden, waardoor er geen sensibiliserend effect is. De procedure wordt als ondoorzichtig ervaren. De huurder heeft evenmin individueel belang bij dergelijke procedure aangezien er geen schadevergoeding mogelijk is.

Het is nodig om discriminatie op een objectieve manier te kunnen vaststellen, niet enkel om onderzoeksredenen maar ook om het probleem aan te pakken met sensibilisering of bestraffing. Daarvoor is een slimme combinatie van mystery-calls en praktijktesten nodig die correct en onbevooroordeeld worden uitgevoerd. De onderzoeken van het Steunpunt Wonen en Pieter-Paul Verhaeghe maken duidelijk welke zaken in acht moeten worden genomen. De handhaving moet proportioneel en redelijk zijn. Hij geeft de handhaving voor woningkwaliteit als voorbeeld, waarvoor een ambtenarenkorps, tijd en middelen ingezet worden. In eerste instantie is er een administratieve aanpak, met onder meer sensibiliseringsdoeleinden, bij onwelwillendheid is een strafrechtelijk optreden mogelijk.

Het onderzoek van het Steunpunt Wonen maakt de standpunten van de verschillende actoren duidelijk. De organisatie van de aanbodzijde leent zich niet tot een afdoend zelfreguleringsmechanisme. De aanbodzijde is bereid tot informeren en sensibiliseren maar niet tot de praktijktesten of deterrence-maatregelen. Nochtans is de dreiging van sancties in sommige gevallen nodig om het gedrag te veranderen. Een actieplan waaraan middelen vasthangen mag geen blanco cheque zijn voor eigenaars- en makelaarsorganisaties voor een nieuw rondje sensibiliseren, iets wat ze al jaren doen en waarvoor ze dus geen extra middelen nodig hebben. Dat sectororganisaties niet kunnen of niet willen meewerken, mag geen alibi zijn voor de overheid om terug te treden. Het is net integendeel aan haar om dan zelf in te grijpen.

De Vlaamse Regering legde zichzelf in de conceptnota *Private Huur* (*Parl.St. VI.Parl. 2015-16, nr. 891/1*) de specifieke doelstelling op om de toegang tot de private huurmarkt te bevorderen. Het VHP hoopt dan ook resultaten te zien. Dat gaat samen met andere beleidsinstrumenten op de private huurmarkt. Het VHP zou uitgenodigd worden voor een stakeholdersoverleg waar het actieplan Antidiscriminatie zou besproken worden. Het platform eist een duidelijk en ambitieus actieplan in lijn van bestaand onderzoek met zowel plaats voor informatie en sensibilisering, zelfregulering maar ook onafhankelijke, proactieve controles en straffen.

2.3. Uiteenzetting door de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) Vlaanderen

Pieter Decelle, beleidsmedewerker Wonen bij CIB Vlaanderen, geeft aan dat hij uit het verslag van de vragen om uitleg in de commissie op 1 februari 2018 heeft opgemaakt dat van de sprekers op de hoorzitting een antwoord wordt verwacht op twee vragen. De eerste vraag is hoe de eigen organisatie staat tegenover de studie die door het Steunpunt Wonen is opgeleverd. Daar zal de spreker uitgebreid op ingaan. Het tweede punt betreft de impact van deze studie van het steunpunt op het standpunt dat bijvoorbeeld door CIB Vlaanderen al lang wordt verdedigd op het vlak van antidiscriminatiebeleid.

Voorafgaandelijk wil de spreker kort schetsen hoe men vanuit CIB Vlaanderen de tijdlijn ziet van het traject rond het antidiscriminatiebeleid. Er is immers een lange voorgeschiedenis. In 2014 was er de 'Diversiteitsbarometer Huisvesting' van Unia, waar CIB Vlaanderen op gereageerd heeft. Vervolgens werd de discriminatieproblematiek besproken in het kader van het onderzoek 'Evaluatie van het federale woninghuurrecht', tevens uitgevoerd door het Steunpunt Wonen. Naar aanleiding van die bespreking heeft CIB Vlaanderen duidelijke standpunten ingenomen en die neergeschreven in uitgebreide nota's. Deze standpunten werden ook toegelicht tijdens de hoorzitting die door de commissie werd georganiseerd op 14 januari 2016.

In juli 2016 kwam er de conceptnota *Private Huur* met de aankondiging van een actieplan Antidiscriminatiebeleid en een convenant. Daarna werd er een volgend onderzoek besteld bij het Steunpunt Wonen.

Een belangrijk feit daarbij is dat de Verenigde Eigenaars reeds van bij de publicatie van de conceptnota *Private Huur* heel duidelijk hebben aangegeven dat zij afhaken en dat zij geen geloof hebben in zelfregulering en voor zichzelf daarin geen rol weggelegd zien. Naar aanleiding van dat feit is CIB Vlaanderen, tezamen met de Verenigde Eigenaars, op het kabinet gevraagd. Doel van dat overleg vanwege het kabinet was hoofdzakelijk om de Verenigde Eigenaars alsnog te overtuigen om te participeren aan de begeleidingsgroep voor het nieuwe onderzoek van het Steunpunt Wonen. Dat is toen echter niet gelukt. In tegenstelling tot de Verenigde Eigenaars heeft CIB Vlaanderen wel deelgenomen aan de begeleidingsgroep.

Naar aanleiding van de kabinetsvergadering heeft CIB Vlaanderen voor de derde keer een omstandige nota overgemaakt waarin alle voorstellen, suggesties, denkpistes enzovoort. opgesomd werden die CIB Vlaanderen als haalbaar ziet op het vlak van zelfregulering (zowel compliance als handhaving).

Het onderzoek van het Steunpunt Wonen had drie doelstellingen. Ten eerste diende men het onderscheid tussen selectie en discriminatie uit te klaren. Hieromtrent is een goede juridische studie gebeurd, waardoor nog slechts een paar meningsverschillen overblijven. De tweede doelstelling was het in kaart brengen van de theoretische mogelijkheden en beperkingen van zelfregulering.

Daar is iets meer discussie over. Het derde luik was onderzoeken hoe zelfregulering door de private verhuurders en vastgoedmakelaars in Vlaanderen er concreet kan uitzien.

Dat was het eerste onderdeel van het onderzoek. Het tweede voorziene deel betrof een reeks van gesprekken tussen de administratie en de belangenorganisaties over wat de inhoud van het actieplan concreet kon zijn. De stand van zaken heden is dat alleen het eerste onderdeel is opgeleverd. De studie is opgeleverd maar gesprekken tussen de administratie, de belangenorganisaties, het kabinet enzovoort. hebben nog niet plaatsgevonden.

De ontwerp teksten voor het actieplan en vermoedelijk ook voor het convenant zouden wel volgende week worden voorgelegd aan het Overlegplatform Private Huur, waarvan de oprichting eerder dit jaar door de minister in de commissie werd aangekondigd. CIB Vlaanderen heeft deze ontwerp teksten tot op heden nog niet kunnen inkijken.

Betreffende de visie op het onderzoek licht de spreker toe dat CIB Vlaanderen in de begeleidingsgroep uitdrukkelijk, op gemotiveerde wijze, afstand heeft genomen van het onderzoek en er voorbehoud bij heeft aangetekend. Dat is voor de organisatie absoluut niet gebruikelijk. CIB Vlaanderen heeft daarbij wel niet beslist om terug te treden uit de begeleidingsgroep. De organisatie heeft immers vastgehouden aan het uitgangspunt dat men steeds bereid wil blijven om op een constructieve manier mee na te denken over alle mogelijke instrumenten die binnen een antidiscriminatiebeleid kunnen worden ingezet.

Het voorbehoud is gemaakt bij een significant deel van het onderzoek. CIB Vlaanderen heeft de indruk dat het rapport hoofdzakelijk handelt over discriminatietesten. Het rapport bevat een juridisch onderzoek, maar er is ook een omvangrijk methodologisch luik. De nadruk ligt daarbij heel sterk op discriminatietesten met sanctionerende finaliteit. De argumenten van voor- en tegenstanders betreffende discriminatietesten, ook de elementen die eerder tijdens de hoorzitting werden aangedragen, zijn niet nieuw en waren voorheen bekend. Dat hier beleidsmatig geen consensus over gevonden zou worden, was dus bij voorbaat, bij de aanvang van het onderzoek, duidelijk. Nochtans is hier, binnen de studie, zeer veel aandacht aan besteed.

Het onderzoek gaat ook heel sterk over handhaving; overigens is iedereen overtuigd van het belang van een sterke sensibilisering. Wat controversieel is, handelt dus vrijwel uitsluitend over handhaving.

Het grootste bezwaar is dat de studie toewerkt naar een compromis over wat de inhoud zou moeten zijn van een actieplan Antidiscriminatiebeleid. Nochtans was dat voor CIB Vlaanderen uitdrukkelijk een van de doelstellingen. Naar het aanvoelen van CIB Vlaanderen staat de totstandkoming van een breed gedragen actieplan nu verder af dan wanneer werd begonnen aan de studie.

Daarnaast heeft CIB Vlaanderen er problemen mee dat het rapport eigenlijk heel snel concludeert dat zelfregulering niet mogelijk of op zijn minst onvoldoende is, terwijl de confederatie denkt dat zelfregulering in ieder geval al een serieuze versterking zou zijn van het beleid dat vandaag wordt gevoerd.

De onderzoekers concluderen op basis van wetenschappelijke literatuur dat zelfregulering niet werkt, maar zelfregulering en de concrete praktische voorstellen die in het kader daarvan kunnen worden uitgedacht, hebben nooit de kans gehad om hun effectiviteit te bewijzen.

In de studie worden heel veel knelpunten opgelijst, waaronder een aantal terechte vaststellingen, maar CIB Vlaanderen had gehoopt dat meer zou worden gekeken naar wat mogelijke oplossingen zijn, eerder dan te volstaan met de opsomming van knelpunten.

Een heel belangrijk knelpunt is de positie van de particuliere private verhuurders, een gegeven dat voor CIB Vlaanderen absoluut essentieel is. De huidige hoorzitting gaat heel sterk over de professionele vastgoedmakelaardij, die een marktaandeel heeft van ongeveer 26 percent. De onderzoekers hebben in de studie vastgesteld dat de verhuurders niet beschikken over een overkoepelend instituut. De verhuurders verhuren ook ad hoc en dat betekent onder meer dat ze niet vaak genoeg verhuren om een methodologisch verantwoordbaar systeem van praktijktesten op te bouwen. Unia heeft eerder tijdens de hoorzitting aangegeven dat men ervan overtuigd is dat praktijktesten met sensibiliserende of sanctionerende finaliteit ook kunnen worden uitgevoerd bij particuliere verhuurders. De studie heeft de mogelijkheden daaromtrent echter niet onderzocht, maar gewoon geconcludeerd dat het niet kan.

Daardoor komt de focus louter bij de sector van de vastgoedmakelaardij te liggen, niet alleen in de studie maar zelfs tijdens de hoorzitting. Dat is zeer nefast. CIB Vlaanderen heeft altijd aangegeven uitdrukkelijk gekant te zijn tegen discriminatie. Dat blijkt uit voorgaande standpunten maar ook uit haar medewerking aan het onderzoek. De cijfers uit diverse discriminatieonderzoeken bewijzen echter dat discriminatie meer voorkomt bij particuliere verhuurders. Hoewel de vastgoedmakelaardij zeker niet vrijuit gaat, zitten de grootste problemen bij de groep die particulier verhuurt, zonder tussenkomst van een vastgoedmakelaar. En, dat is (gezien het marktaandeel van ongeveer 26%) zonder meer de grootste groep.

Door de vaststellingen die in het rapport worden gemaakt, wordt deze groep van particuliere verhuurders echter onttrokken aan de maatregelen die worden voorgesteld. Want er bestaat geen overkoepelend instituut, er is niet genoeg herhaling in verhuringen voor praktijktesten en op het vlak van sensibilisering kunnen de Verenigde Eigenaars slechts een beperkt deel van de markt bereiken. Deze positie ten opzichte van de particuliere verhuurders is bijzonder problematisch.

Niemand zou erbij gewonnen zijn, indien het marktaandeel van de vastgoedmakelaardij zou dalen. Nochtans dreigt dat risico wanneer men alle maatregelen binnen een antidiscriminatiebeleid op het vlak van handhaving en sensibilisering louter bij deze sector legt. Dit terwijl de vastgoedmakelaars toch nog steeds betere cijfers voorleggen, die zeker nog moeten verbeteren, en terwijl zij toch een objectievere screening voorzien dan particuliere verhuurders. Als een eigenaar hen niet meer wil inschakelen door de doorgedreven controles, is dit nefast voor de kansen die kandidaat-huurders hebben op de private huurmarkt. CIB Vlaanderen pleit dus nadrukkelijk voor een level playing field tussen particuliere verhuurders en vastgoedmakelaars binnen het antidiscriminatiebeleid. Daar voorziet het rapport zeker niet in.

Daarnaast heeft CIB Vlaanderen problemen met de manier waarop de sector van de vastgoedmakelaardij wordt benaderd, iets waar het in de begeleidingsgroep voor ongeveer 50 percent van de tijd over ging. Het probleem schuilt hoofdzakelijk in het nogal gratuite karakter van een aantal kritieken die op de tuchtprocedure van het BIV worden geuit.

Dat klachten over een flagrant racistische advertentie automatisch geseponeerd zouden worden bij een eerste overtreding, klopt volgens CIB Vlaanderen helemaal niet. Dit is absoluut niet de manier waarop de tuchtprocedure werkt. De

juridische assessoren, advocaten aangesteld door de minister van Middenstand, krijgen inderdaad geen richtlijnen over hun manier van oordelen. Daar zijn echter zeer goede redenen voor, want zowel opeenvolgende federale ministers van Middenstand als CIB Vlaanderen als belangenorganisatie vinden het cruciaal dat de procedure zo onafhankelijk mogelijk verloopt. Ze willen absoluut de perceptie vermijden dat het gaat om vastgoedmakelaars die over vastgoedmakelaars oordelen. Net daarom is de positie van de juridische assessor zo belangrijk en is het essentieel dat de nationale raad van het BIV, bestaande uit verkozen vastgoedmakelaars, zoals standaard bij een beroepsinstituut, geen rechtstreekse invloed kan uitoefenen op het oordeel van de assessor.

De tweede kritiek is dat de tuchtprocedure ondoorzichtig is. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de maatregelen die worden genomen om aan dat euvel te verhelpen. Amper een maand geleden is immers een uitvoerige wijziging van de Vastgoedmakelaarswet in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd die net tot doel heeft de tuchtprocedure performanter en transparanter te maken. Er wordt bijvoorbeeld een assessoraat-generaal ingevoerd. Daardoor heeft een klager voortaan het recht om aan de assessor-generaal de herziening van een eventuele beslissing tot seponering te vragen. Ook inzake het meedelen, de publicatie van tuchtbeslissingen worden er stappen gezet in de zeer recent gepubliceerde wijzigingen. Daar is geen rekening mee gehouden. Nochtans was het ontwerp van wijziging al bij het schrijven van de studie bekend en CIB Vlaanderen heeft dit gemeld binnen de begeleidingsgroep.

Het klopt dat de assessoren soms moeilijk voldoende bewijslast vinden voor een dossier. Als er onvoldoende bewijslast is om een dossier voor een tuchtkamer te brengen, dan kan het dat de assessor eerst poogt om een traject van bemiddeling te doorlopen, omdat hij niet denkt dat er voldoende kans is om te komen tot een veroordeling.

Kortom, CIB Vlaanderen is het niet eens met heel wat conclusies van de studie en denkt niet dat alle sporen voor zelfregulering voldoende zijn onderzocht. Dat neemt niet weg dat de confederatie nog steeds voorstander is van een breed pakket sensibiliseringsmaatregelen en dat men moet erkennen dat er voor de sector van de vastgoedmakelaardij wel handhaving bestaat, namelijk via het BIV. De tuchtprocedure wordt continu geoptimaliseerd, maar door het beperkte aantal dossiers is het nog niet mogelijk om de performantie van de procedure te beoordelen. De vraag is dan ook op welke evaluatie men zich baseert voor de kritieken die ten opzichte van de tuchtprocedure worden geformuleerd. Net daarom zijn een aantal van die kritieken zeer gratuit.

Het algemeen standpunt van CIB Vlaanderen inzake antidiscriminatiebeleid is niet veranderd. In het verleden werd er een opening gelaten voor sensibiliserende mysterycallings. Het hele proces van de studie heeft echter geen goed gedaan aan het draagvlak bij de organisatie en haar leden om tot een gedragen compromis te komen.

CIB Vlaanderen blijft ook zeer duidelijk wat praktijktesten met sanctionerende finaliteit betreft: daar gelooft men niet in. Dit op basis van een hele resem aan argumenten, met als een van de belangrijkste dat de particuliere verhuurders, bij gebrek aan herhaling, volledig buiten beschouwing blijven.

CIB Vlaanderen blijft dezelfde houding aannemen en blijft bereid om constructief te kijken naar alle mogelijke maatregelen in een breed Vlaams antidiscriminatiebeleid. Tegelijkertijd moet echter worden vastgesteld dat het voor andere organisaties aan vraagzijde allicht onmogelijk is om een actieplan te ondertekenen waar geen praktijktesten met sanctionerende finaliteit in zitten. Dat betekent

dat de standpunten heel ver uit elkaar liggen en dat een consensus bijna onmogelijk is. Dat is heel duidelijk gebleken uit de studie.

2.4. Vragen en opmerkingen van de leden

Marc Hendrickx vraagt of taal voor de sprekers een legitiem selectie criterium kan zijn. Kan dus iemand die het Nederlands niet beheerst, door de verhuurder, al dan niet via de tussenpersoon van de makelaar, geweigerd worden?

Michèle Hostekint merkt de sterke afkeer van CIB Vlaanderen van discriminatie. Kan die organisatie niet, net door deel te nemen aan een systeem van minstens sensibiliserende praktijktesten, een voorbeeldfunctie hebben voor particuliere verhuurders? Die testen zijn eerder een soort flitspalen, de kans op betrapting of op boete is zeer klein, maar ze zorgen ervoor dat mensen zich beter aan de regels houden. Discriminatie gebeurt vaak onbewust. Het kan een louterend effect hebben daarop gewezen te worden. Het parlement heeft evenmin het actieplan van de minister al gezien. Wat moet daar voor CIB Vlaanderen zeker instaan?

Ze vraagt de reactie van het Steunpunt Wonen op de kritiek bij zijn onderzoek. Ze informeert of het steunpunt zelf vindt dat het doel van de studie, namelijk de mogelijkheden en de beperkingen van zelfregulering onderzoeken, bereikt is. Zelfregulering is volgens de studie niet haalbaar omdat de sector onvoldoende georganiseerd is en omdat de organisaties de belangen van hun leden behartigen. Ze informeert naar aandachtspunten voor goede praktijktests. Huurders willen een woning vinden, geen klacht indienen. Wat denkt het VHP over de uitbreiding van het aantal meldpunten en de samenwerking met de lokale overheid? Begrijpt CIB Vlaanderen de kritiek op de klachtenprocedure? Maakt dat haar duidelijk dat een klachtenprocedure alleen niet volstaat? Ze vraagt een overzicht van de voorstellen tot zelfregulering die CIB Vlaanderen deed die nooit geïmplementeerd werden.

Katrien Partyka vraagt of praktijktesten mogelijk zijn terwijl er zoveel verhuurders niet georganiseerd zijn en slechts één keer verhuren. Van CIB Vlaanderen vraagt ze de nota te krijgen waarin de organisatie zijn standpunten uiteenzet. Dat een compromis verder af is dan ooit, verontrust de spreker. Het lijkt haar voorbarig dat de minister volgende week al een ontwerp van actieplan voorstelt. Hoe zou CIB Vlaanderen op dit ogenblik wel werken aan een compromis, een ernstig voorstel van zelfregulering? Aan het VHP vraagt ze hoe die het strafrechtelijke optreden precies ziet.

An Moerenhout vraagt aan het Steunpunt Wonen wie er in het breed samengesteld comité met vertegenwoordigers van de sector en experts, het alternatief voor zelfregulering, zitting moet hebben en wie er het initiatief voor moet nemen. Is CIB Vlaanderen bereid deel uit te maken van dergelijk comité? Zo niet, heeft ze een constructief tegenvoorstel? Als informeren, sensibiliseren en empoweren uitsluitend overgelaten wordt aan de sector is het onmogelijk alle betrokkenen te bereiken, aldus het Steunpunt Wonen. Naast de Vlaamse overheid moeten ook publieke actoren een rol daarin spelen. Het kijkt daarvoor naar lokale besturen alsook publieke woondiensten. Ze vraagt daar wat meer informatie over.

CIB Vlaanderen vindt dat het onderzoek meer kwaad dan goed deed. Welke mogelijkheden ziet de confederatie om ook particuliere eigenaars te bereiken? Dat de overheid een eigen vzw kan oprichten van eigenaars, vindt ze alvast een goede suggestie. Wat denkt CIB Vlaanderen daarover? Ze vraagt of de bekendmaking van beslissingen de enige maatregel is om de tuchtprocedure bij de BIV transparanter te maken. Wat verwacht CIB Vlaanderen van de extra maatregelen?

Jelle Engelbosch vraagt de sprekers te reageren op elkaars kritieken. De focus moet volgens hem niet liggen op de sector maar op de particuliere verhuurder. Pieter-Paul Verhaeghe zei al dat in de reactieve fase verwacht wordt dat geen enkele makelaar nog discrimineert. Als verhuurders geen makelaar meer inschakelen door eenzijdige controles, wordt het risico op discriminatie alleen maar groter. Hij vraagt de andere sprekers daarop te reageren.

2.5. Antwoorden van de sprekers

Diederik Vermeir ontkent dat de volledige aanbodzijde niet akkoord gaat met het onderzoek. De Verenigde Eigenaars hebben afgehaakt voor het onderzoek gestart is omdat ze voor zichzelf geen rol weggelegd zagen bij een zelfregulerende aanpak en omdat ze, door deel te nemen aan het onderzoek, geen ander signaal wilden geven. Het onderzoek is dan gestart volgens de geëigende methodes van het steunpunt, namelijk onder begeleiding van een groep met de onderzoekers, de opdrachtgever Wonen-Vlaanderen, het kabinet en actoren van vraag- en aanbodzijde. De methodologie van het onderzoek is door die groep besproken en goedgekeurd. Ze waren het eens over de geraadpleegde experts, de belangengroepen, de methodiek enzovoort. Bepaalde actoren gaven wel aan het gevoel te hebben dat hun standpunten onvoldoende aan bod kwamen. Iedereen kreeg daarop de kans opmerkingen te geven die dan verwerkt zijn in het rapport. Het agentschap Wonen-Vlaanderen kreeg daarop de originele opmerkingen opdat het zou kunnen nagaan of ze genuanceerd en evenwichtig verwerkt werden, iets wat het agentschap beaamd heeft. Tijdens de laatste begeleidingsgroep bevestigden ook alle actoren dat al hun standpunten wel degelijk in het rapport staan. Sommigen gaan niet akkoord met bepaalde conclusies, maar dat is niet problematisch. Wetenschappelijk onderzoek heeft niet tot doel naar een consensus te streven. Dit rapport had tot doel de mogelijkheden van zelfregulering te bepalen op basis van een wetenschappelijke analyse. De gebruikte theorie van de responsive regulation is in de jaren tachtig ontwikkeld en wordt wereldwijd toegepast, in de academische wereld maar ook in de praktijk en het beleid, bijvoorbeeld door de OESO. De onderzoekers hebben wel degelijk alternatieven voor zuivere zelfregulering onderzocht en voorgesteld, zoals een comité met een bredere vertegenwoordiging van vraag- en aanbodzijde en academici, geïnitieerd door de overheid. Ook de idee om steden en gemeenten te betrekken komt voort uit dit onderzoek.

Te snel focussen op de methodiek van de discriminatietesten is een andere kritiek. Uit de literatuur blijkt echter dat dergelijke testen de enige mogelijkheid zijn om discriminatoir gedrag vast te stellen. Aan alle actoren werden alternatieven gevraagd, maar er kwamen geen valabele versies. CIB Vlaanderen heeft bijvoorbeeld voorgesteld discriminatie te meten met een surveyonderzoek, dus enquêtes. Enquêtes houden echter het risico in van sociaal wenselijke antwoorden, bij het in kaart brengen van de problemen maar zeker bij controles of sancties. De kritiek dat het steunpunt te snel naar sancties grijpt, weerlegt hij door te verwijzen naar het pleidooi van het steunpunt voor een omvattende aanpak met zowel compliance- als deterrencemaatregelen, en met een gefaseerde aanpak waarbij in eerste instantie wordt ingezet op informeren en sensibiliseren. Pas als de gereguleerde, de makelaar of de verhuurder zich niet regelconform opstelt, wordt er overgegaan tot sancties die proportioneel en gericht zijn. Er kunnen, rekening houdend met het profiel van de overtreder, goede redenen zijn om niet dadelijk een punitieve handhavingstijl te hanteren maar bijvoorbeeld eerst te kiezen voor bemiddeling.

Het rapport zou ook te veel kritiek uiten op het BIV. Het steunpunt ziet inderdaad wel enkele zwakke punten in de klachtenprocedure, maar ook andere actoren langs de vraag- en aanbodzijde stellen vragen bij de procedure. Net als bij burgerrechtelijke procedures weten mensen niet altijd dat ze benadeeld worden

en zijn de meldingsbereidheid en de bewijslast problemen. Daarbij komt nog dat een tuchtprocedure een slachtoffer nooit een schadevergoeding kan toekennen, een van de weinige aanmoedigingen die een burgerrechtelijke procedure wel heeft. Omdat de melder niet kan veroordeeld worden tot het betalen van de proceskosten, zoals in de burgerrechtelijke procedure het geval is, loopt hij wel minder risico.

Over gebrek aan transparantie en straffeloosheid is het moeilijk om een uitspraak te doen, gezien het beperkte aantal dossiers. In vijf jaar zijn er twaalf meldingen geweest, tien daarvan zijn geseponeerd, al dan niet gekoppeld aan voorwaarden, zoals het aanpassen van een zoekertje of een inlichtingenfiche. In een van de twee gevallen die doorverwezen zijn naar de tuchtkamer, was er een vrijspraak door een gebrek aan bewijs. In het andere geval was de uitspraak dat, als er binnen de drie jaar nog een klacht zou volgen, de tuchtkamer strenger zou optreden. Mede daardoor is er bij diverse actoren, niet alleen de vertegenwoordigers van de vraagzijde maar ook van de aanbodzijde, de perceptie van straffeloosheid.

CIB Vlaanderen hecht veel belang aan de autonomie van de juridische assessoren en de magistraten van de tuchtkamer. Om die reden zouden er geen richtlijnen zijn over het vervolgingsbeleid. Het ontbreken van richtlijnen of aansturing door het politieke niveau, zoals wel het geval is voor het parket, draagt bij aan het gebrek aan transparantie. Nieuwe initiatieven zoals de assessor-generaal zijn wel degelijk in het rapport verwerkt. De vraag is of ze voldoende zijn om van de tuchtprocedure een effectief instrument te maken. De kwestie is of bij een sepot onder voorwaarden, dus als er een oplossing is voor de melder, gebruik zal worden gemaakt van de mogelijkheid tot herziening. Dat er geen bestraffing is, is niet altijd een goede zaak omdat de algemene preventieve werking van bestraffing dan wegvalt. Vanuit het oogpunt van het algemeen belang zijn er argumenten voor bestraffing.

Een grotere rol voor de steden en gemeenten bij de aanpak van discriminatie heeft als voordeel dat zij dicht bij de burger staan. Het steunpunt verwacht dus wel een positieve invloed van een grote betrokkenheid van de lokale besturen en ziet hen een rol spelen op het vlak van informeren en sensibiliseren. Ze kunnen ook klachten registeren en doorgeven, bijvoorbeeld aan Unia. Het beeld van de lokale besturen is echter zeer divers. De voorbeelden die vandaag gegeven zijn, Brugge, Gent en Aalst, zijn centrumsteden met de nodige bestuurscapaciteit. In heel wat kleinere gemeenten is er zelfs geen voltijdse huisvestingsambtenaar, waardoor het veel moeilijker is te werken aan maatregelen tegen discriminatie, bij gebrek aan bestuurskracht en expertise. Dat er gemeld kan worden bij de lokale besturen, verhelpt ook niet aan de knelpunten van individuele klachtenprocedures, zoals het besef dat men al dan niet gediscrimineerd wordt, de meldingsbereidheid, de bewijslast en dat er geen oplossing is voor het meest prangende probleem, namelijk het vinden van een woning.

Joy Verstichele denkt dat de studie de verschillende standpunten vermeldt, maar dat een wetenschappelijke studie nooit tot doel heeft een compromis te vinden. Dat de eigenaarsverenigingen vanaf het begin niet in de eigenaarsgroep zitting wilden hebben, zette reeds vanaf het begin het draagvlak op de helling en maakte ook dat er minder aandacht kon zijn voor een geschikte aanpak voor private eigenaars.

Uiteraard is het gerechtvaardigd te verwachten dat zowel makelaars als private eigenaars gecontroleerd worden. Aangezien eigenaars doorgaans onbewust discrimineren, zou het hem sterk verbazen dat zij, als enkel makelaars gecontroleerd worden, daardoor zouden kiezen om niet via de makelaar te gaan. De kern van het probleem met de tuchtprocedure is dat het een klachtenproce-

dure blijft en dat een individu er geen oplossing uit haalt. Dat er op vijf jaar twaalf klachten waren, is misschien al een evaluatie op zich.

Zoals bij de controle op woningkwaliteit, kunnen lokale besturen ook inzake discriminatie op de huurmarkt een controlerol spelen. De lokale meldpunten zullen niet de heilige graal zijn, maar samen met een lokale administratieve handhavingsprocedure die past in de complianceaanpak, met een strafrechtelijk vervolg ingeval van herhaaldelijke of flagrante discriminatie, wel een wezenlijk verschil maken. Als de structuur van de sector ervoor zorgt dat deze geen rol kan spelen, dus geen zelfregulering kan organiseren, is het aan de overheid om initiatief te nemen. Die kan wel het individu aanpakken.

Pieter Decelle zegt dat bepaalde problemen met de studie los stonden van de aanpak van de onderzoekers, onder meer het diffuus verwachtingspatroon. Gezien de voortrajecten was het volgens CIB Vlaanderen wel degelijk de bedoeling om aan een consensus te werken. Natuurlijk is een wetenschappelijk onderzoek daarvoor niet de gebruikelijke weg. Onderzoekers komen immers tot hun eigen conclusies op basis van hun bevindingen.

Daarbij moesten ze werken met standpunten van diverse organisaties, die sterk uiteenliepen, bijvoorbeeld over praktijktesten, over de tuchtprocedure van het BIV enzovoort. Dit bemoeilijkte de verwerking door de onderzoekers en zorgde voor controverse. Dat maakt dat hij als vertegenwoordiger van CIB Vlaanderen een hard standpunt moest innemen. Er zijn immers een aantal conclusies van de onderzoekers en standpunten van andere organisaties waar CIB Vlaanderen het fundamenteel mee oneens is. De belangrijkste conclusie daarbij is dat voor CIB Vlaanderen de studie een consensus niet dichterbij maar verderaf heeft gebracht, waarmee hij niet wil gezegd hebben dat een compromis totaal onmogelijk is geworden.

Taal is in de praktijk een groot probleem. CIB Vlaanderen heeft al aan lokale overheden gevraagd om tolken te voorzien voor kandidaat-huurders, zoals in Gent voor Bulgaren. Het stadsbestuur heeft zich er toen op beroepen dat stadspersoneel alleen kan communiceren in de drie officiële landstalen. Op die manier konden de vastgoedkantoren natuurlijk geen hulp krijgen van de lokale overheid om met anderstalige kandidaat-huurders in contact te treden.

Zuiver juridisch lijkt de analyse van Unia correct: taal is een beschermd criterium, zij het dat er geen controle- of handhavingsinstituut voor aangesteld is. Dat er een contacttaal moet zijn, is een redelijke voorwaarde, maar de kwestie is hoe stringent dit geïnterpreteerd wordt. Zuiver juridisch hoeft dat geen Nederlands te zijn, maar in praktijk bemoeilijkt het vaak een goede relatie met de verhuurder als de huurder geen Nederlands kent. Mensen uitsluiten omdat ze geen Nederlands kennen, is waarschijnlijk te verregaand. Kortom, heel wat heikele kwesties.

Op de vraag van Michèle Hostekint of men het antidiscriminatiebeleid niet als een positief verhaal kan beschouwen antwoordt Pieter Decelle dat een aantal van de leden van CIB Vlaanderen dat effectief zo zien. Enkele vastgoedkantoren willen graag uitpakken met het feit dat ze niet discrimineren. CIB Vlaanderen, als organisatie die heel wat meer kantoren vertegenwoordigt, vindt het echter moeilijk om op basis van dit argument in te stemmen met maatregelen die zeer verregaande consequenties kunnen hebben, zoals praktijktests. CIB Vlaanderen blijft bereid constructief te zoeken naar maatregelen die passen in een Vlaams antidiscriminatiebeleid, maar uiteindelijk zal ze over elk voorstel een standpunt innemen, zoals ze deed rond praktijktests met bestraffende finaliteit. Daar staat CIB Vlaanderen niet achter.

Discriminatie is inderdaad vaak onbewust. Daarom wil men vanuit de sector zo sterk inzetten op sensibilisering en werden er suggesties geformuleerd om het gamma aan sensibilisering en communicatie uit te breiden, onder meer betreffende opleidingen voor makelaars, die verder gaan dan brochures en syllabi, maar concreet en praktijkgericht zijn. En voorts modeldocumenten zoals de standaardinlichtingenfiche. In een actieplan moet het complianceonderdeel goed uitgebouwd zijn. CIB Vlaanderen had vier jaar geleden een opening gelaten voor mysterycalling. Sindsdien is daar niet veel verder mee gebeurd.

Op de vraag welke mogelijkheden de studie niet onderzocht heeft, antwoordt de spreker dat de positie van de particuliere verhuurders voor CIB Vlaanderen een zeer reëel pijnpunt is. Wie praktijktests doet, vaak betaald door de lokale overheid, concludeert vaak nogal snel dat de private verhuurders buiten schot moeten blijven.

Een vaak gebruikt en terecht argument rond klachtenprocedures is dat de huurder niet via de procedure kan bereiken dat hij alsnog in het pand kan gaan wonen waarvoor hij is geweigerd. Dat geldt echter voor quasi elke andere maatregel die omtrent antidiscriminatiebeleid wordt gesuggereerd. Praktijktesten bijvoorbeeld worden reactief uitgevoerd, dus pas nadat het pand verhuurd is. Bij particuliere verhuurders zijn ze zelfs niet mogelijk. Ook een burgerrechtelijke procedure, of stappen inzake administratieve of strafrechtelijke handhaving worden allemaal pas opgestart nadat het pand verhuurd is. Deze kritiek is dus niet alleen van toepassing op de tuchtprocedure maar geldt algemeen, voor quasi alle voorstellen die rond het antidiscriminatiebeleid worden geformuleerd.

Bemiddeling door de assessor in het kader van de tuchtprocedure wordt blijkbaar negatief geëvalueerd omdat sancties noodzakelijk worden gevonden voor het algemeen maatschappelijk belang, omwille van de didactische waarde die van repressie uitgaat. Dergelijk repressief oordeel maakt echter van de sanctie een didactisch voorbeeld zonder nut voor de individuele klager. Bemiddelingstrajecten daarentegen kunnen waarschijnlijk wel degelijk leiden tot een gedragswijziging bij de makelaar en soms zelfs tot een oplossing voor de kandidaat-huurder.

Het is niet zo dat dit de reden is waarom een assessor eerder zal kiezen voor bemiddeling. De motivatie daarvoor zal veeleer liggen bij het feit dat de assessor denkt dat er onvoldoende bewijslast is om naar de uitvoerende kamer te stappen en een officiële tuchtprocedure te starten. Het feit dat er bemiddeld wordt hoeft echter niet noodzakelijk een negatief verhaal te zijn voor de klager.

Om een compromis te vinden over een actieplan zullen de gesprekken opnieuw opgestart moeten worden. Volgende week zouden er ontwerp teksten voorgelegd worden aan het discussieplatform over de private huur. Of CIB Vlaanderen bereid is om deel uit te maken van een overlegcomité, zal afhangen van de concrete modaliteiten (welke bevoegdheid heeft het comité, wat wordt er concreet beslist enzovoort). De onderzoekers weten dat niet, zij hebben enkel het denkspoor naar voren geschoven. Zijn ideeën over hoe particuliere verhuurders meer betrokken kunnen worden in het antidiscriminatiebeleid kan hij hier nog niet uitlijnen omdat ze voorwerp zijn van verder debat.

Dat het grootste probleem bij de particuliere verhuurders zit, is duidelijk. CIB Vlaanderen kan dus niet instemmen met een systeem dat enkel de professionele makelaardij treft. Een level playing field is nodig, een alternatief is noch voor de makelaars, noch voor de huurders en zelfs niet voor de verhuurders wenselijk.

Zowel CIB Vlaanderen als het BIV werken voortdurend aan de verbetering van de tuchtprocedure, net omdat het belangrijk is dat de makelaardij gezien wordt als een professionele sector. Een voldoende sterke handhaving moet de reputatie

van de makelaar te beschermen. Hij denkt dat de wijzigingen in de Makelaarswet een verregaande impact hebben op de tuchtprocedure. De assessor-generaal is nieuw en zal waarschijnlijk door zijn beslissingen op een objectieve en onafhankelijke wijze richting geven aan de beslissingen van de assessoren.

3. Deel 3 van de hoorzitting, met Matthias Storme

3.1. Uiteenzetting door Matthias Storme

Matthias Storme, hoogleraar KU Leuven en UA, komt net van een evaluatiecommissie over de federale Antidiscriminatiewet. Dat oplossingen voor macroziekten gereduceerd worden tot microsymptombestrijding vindt hij een risico. Op de huurmarkt zijn er inderdaad grote problemen, mensen vinden soms moeilijk een woning en bepaalde soorten huurders hebben daar meer problemen mee dan andere. De vraag is of een meer repressieve toepassing van de Antidiscriminatiewet daar iets kan aan verhelpen. Volgens de spreker kan dat slechts deels, vooral omdat een groot deel van de private huurmarkt closed shop is. Dat betekent dat een verhuurder, anders dan een bakker, per definitie iedereen afwijst behalve één persoon. Als er een overaanbod is, wat vooralsnog niet zo is, zeker niet aan betaalbare woningen, verandert de situatie. Bij grootschalige commerciële verhuurders ligt de zaak ook helemaal anders. Precies om die grote verschillen, zijn er landen waar de wetgever een onderscheid maakt. In het Duitse recht is er een fundamenteel verschil tussen grote en kleine spelers. Voor verhuurders van meer dan 50 woningen gelden strengere antidiscriminatieregels. In principe is de antidiscriminatiewetgeving niet van toepassing op de andere verhuurders.

Een onderscheid maken tussen preselectie en selectie verschuift het probleem. Er worden dan wel meer mensen uitgenodigd voor een bezoek, maar uiteindelijk wordt er slechts één aanvaard. Eigenlijk is het dus symptombestrijding om strenger toe te zien op de eerste fase.

Het Gelijkekansendecreet en de antidiscriminatiewetgeving buigen zich over de vraag wat geoorloofde selectie, een legitiem onderscheid is en wat discriminatie. De spreker ziet een viertal selectiecriteria om een huurder te kiezen. Huurders worden vooreerst geweigerd wegens een reëel of vermeend gebrek aan solvabiliteit. Aan het eerste kan de Antidiscriminatiewet niets doen, aan het tweede misschien. Aan een gebrek aan solvabiliteit kan de overheid op andere, allicht betere manieren wel iets doen, zoals er ook in de conceptnota staan. Solvabiliteit is meer dan enkel het huidige inkomen, het omvat ook het toekomstige inkomen, de waarborg enzovoort. De spreker wijst op een tweespalt: het lijkt een goede zaak om de waarborg zo klein mogelijk te houden, maar een kleinere waarborg beperkt de kansen van net die mensen waarvan de verhuurder twijfels heeft bij de solvabiliteit. Wegens de privacywetgeving en economische wetmatigheden is het moeilijk voor individuele verhuurders om aan informatie te komen. Dat zorgt voor informationsshortcuts: bij gebrek aan echte informatie, gaan verhuurders voort op vooroordelen.

Het tweede criterium van verhuurders is zorgvuldigheid. De verhuurder wil overlast voor zichzelf of eventuele andere huurders vermijden en tracht in te schatten hoe zorgvuldig de huurder met zijn eigendom zal omgaan. Dat is een vager criterium waar vooroordelen nog een grotere rol kunnen spelen en het nog moeilijker is om informationsshortcuts te vermijden. China heeft het plan opgevat om voor elke inwoner een socialekredietsscore bij te houden, een beetje vergelijkbaar met wat in de Verenigde Staten bestaat over de solvabiliteit. De FICO credit score, de kredietwaardigheidsscore, informatie over de leningen en achterstallen van elke burger, kan gewoon online worden geraadpleegd. Kortom, hoe meer een huurder beschermd is, hoe groter het risico voor de verhuurder. Bij

kortetermijncontracten speelt dat minder en er is ook een groot verschil tussen een individuele verhuurder en een massaspeler. Van massaspeleers mag terecht verwacht worden dat zij de bluts met de buil nemen: de goede en de slechte risico's houden elkaar in evenwicht, net als in de ruimtelijke ordening sociale lasten gelegd worden op grote projecten waar dat op kleine niet kan. Hoewel dat een normale reflex is, hanteert de wetgever dat onderscheid niet op het vlak van antidiscriminatie.

Het derde selectie criterium is taal. Het vierde criterium hangt samen met het tweede, namelijk het woonklimaat, de wooncontext. Op basis van vooroordelen, gezinssamenstelling enzovoort. maken de verhuurders een inschatting van het woonklimaat, de leefstijl van de kandidaat. Cru zegt de spreker dat het misschien niet altijd zinloos is een wat hij apartheidspolitiek noemt, te voeren. Hij verwijst naar de hoorzitting van februari 2005 over het doctoraal proefschrift van Bob Cools, oud-burgemeester van Antwerpen, dat ging over leefstijl wonen in de sociale huisvesting. Bob Cools pleit daarin voor woonblokken voor bejaarden, voor gezinnen met kinderen enzovoort. Zo zouden verhuurders bepaalde selectiecriteria kunnen hanteren in functie van de wooncontext. Als dat in de sociale huisvesting legitiem is, is het dat a fortiori in de private huurmarkt. Voor studentenhuysvesting hanteren grote steden al dergelijke apartheidspolitiek. Het Gentse stadsbestuur doet er alles aan om de sociale mix tussen studenten en gezinnen onmogelijk te maken. De spreker vindt dat overdreven en is er in de gemeenteraad hard tegen tekeer gegaan. Daar het ook hier deels over reële, deels over vermeende problemen gaat, is het zinvol na te gaan hoe aan de verhuurder reële informatie ter beschikking te stellen.

Discriminatie vaststellen, verloopt heel anders bij grote dan bij individuele verhuurders. Bij grote verhuurders kan worden nagegaan of het huurderspubliek representatief is. Bij individuele verhuurders kan dat niet worden vastgesteld. Het willen vaststellen op zich is merkwaardig genoeg zelf ook al op vooroordelen gebaseerd. Hij twijfelt aan de mogelijkheid daarover een effectieve wetgeving op te stellen.

In de nondiscriminatie wetgeving staat de mogelijkheid om statistieken te gebruiken als bewijs van discriminatie. Dat zegt echter niets over een individueel geval, omgekeerd moet de wetgever niet verbaasd zijn dat verhuurders zich dan ook op statistisch materiaal beroepen om foute criteria te hanteren, als informationsshortcuts, bijvoorbeeld dat mensen met een laag inkomen statistisch grotere wanbetalers zijn dan mensen met een hoog inkomen. In zekere zin is dat een toepassing van het voorzorgsbeginsel dat in de Grondwet staat: als je niet weet of het schadelijk is of niet, neem dan geen risico. Dat gebeurt in milieuzaken, maar ligt blijkbaar moeilijker in andere domeinen.

De spreker concludeert dat het om ethische en morele redenen zaak is de preselectie discriminatievrij te krijgen, hoewel hij bij private verhuurders twijfelt aan de effectiviteit van dat ingrijpen. Dat zorgt ervoor dat meer mensen de kans krijgen om niet geselecteerd te worden. Of dergelijk toezicht ook best praktijktesten omvat, daarover zal hij zich niet uitspreken. Streng zijn op de preselectie is maar zinvol als individuele verhuurders nadien het recht op selectie wordt gegarandeerd. In het andere geval, zullen zij er alles aan doen om de preselectie te vervalsen, bijvoorbeeld door geen publiciteit te maken. Dat is de zogenaamde 'psychocratie', de macht van het oorgefluister. Om een open markt te garanderen en de eerste fase zo discriminatievrij mogelijk te houden, moet de selectie nadien dus vrij zijn.

De antidiscriminatie wetgeving is voor de spreker totaal ongeschikt voor individuele closedshopgevallen. Voor individuele verhuurders werkt zelfregulering niet, om redenen die al genoemd zijn. De kwestie is of het vertrekpunt correct is:

moet het wel werken, heeft het wel zin. Voor wie de wetgeving wel zinvol is, de grote spelers, is de kans dat zelfregulering werkt ook vrij groot. Hij zegt iets anders dan CIB Vlaanderen maar het gelijkheidsbeginsel vereist dat ongelijke gevallen ongelijk behandeld worden.

3.2. Vragen en opmerkingen van de leden

Yasmine Kherbache beaamt dat praktijktesten in particuliere gevallen discriminatie niet bewijzen. Haars inziens is dat echter niet het doel van praktijktesten. Praktijktesten kunnen ervoor zorgen dat de burger, bijvoorbeeld de verhuurder, niet automatisch zijn keuzepalet verengt, bewust of onbewust, door hem een spiegel voor te houden. Eens bijvoorbeeld vastgesteld wordt dat leefloners systematisch uitgesloten worden, kan er met de sector of de particuliere verhuurders in gesprek gegaan worden, waarbij ze gewezen worden op mogelijke waarborgen om het risico op insolventie te beperken. Praktijktesten halen feiten naar boven die nuttig zijn voor betrokkenen en beleidsmakers. Een a priori of normatief onderscheid tussen grote en kleine verhuurders vindt het parlementslid niet correct, maar het speelt wel in de beoordeling van een situatie.

3.3. Antwoorden van Matthias Storme

Matthias Storme is het in essentie eens met de eerste opmerking. Als academicus is hij nooit tegen iets wat nuttige informatie verschaft. Hij heeft zich niet uitgelaten over praktijktesten, net omdat het dubbelzinnig is wat er allemaal onder die noemer zit. In heel wat antidiscriminatiemaatregelen is het beste de vijand van het goede. Naargelang waar iets voor gebruikt wordt en welke sancties er zijn, wordt het gedrag van de mensen in een vorige fase gestuurd. Een van de grote nadelen van de antidiscriminatiewetgeving voor kleine spelers is precies dat mensen vinden dat ze geen rechtszekerheid hebben, dat ze voor de rechter kunnen worden gebracht voor acties die ze zelf legitiem vinden. Ze moeten zich verdedigen tegen aantijgingen die terecht of onterecht zijn. Hoe meer garanties dat ze in een tweede fase hun vrijheid behouden, hoe meer er in de eerste fase een open society gecreëerd wordt. Hoe meer iets als repressie gezien wordt, hoe meer er een Vieraugengesellschaft gecreëerd wordt, dus ze de diensten niet meer publiek aanbieden. Hoe groter de rechtszekerheid op een bepaalde vrijheid, hoe opener de opstelling in de eerste fase. Als die vrijheid er is, heeft hij geen problemen met informatiegaring, voor bemiddeling, voor het ontkrachten van vooroordelen, onder meer over solvabiliteit. Zo kan de verhuurder erop gewezen worden dat er voor bepaalde groepen systemen zijn waarbij een derde garanties biedt dat de huur betaald wordt.

Het onderscheid tussen grote en kleine spelers acht hij om verschillende redenen wel relevant, onder meer voor de rechtszekerheid. Grote spelers kunnen verplichtingen incalculeren, risico's spreiden enzovoort. De wijze van inrichting is anders. Hij is ervan overtuigd dat het onderscheid tussen grote en kleine spelers in meerdere sectoren belangrijk is, maar vooral in deze sector.

Lorin PARYS,
voorzitter

Jelle ENGELBOSCH,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

BIV	Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars
CIB	Confederatie van Immobiliënberoepen
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OESO	Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling
UA	Universiteit Antwerpen
UGent	Universiteit Gent
VHP	Vlaams Huurdersplatform
VIVAS	Vereniging Inwoners van Sociale Woningen
VUB	Vrije Universiteit Brussel
vzw	vereniging zonder winstoogmerk