



Vlaams
Parlement

ingediend op **629** (2015-2016) – Nr. 1
1 februari 2016 (2015-2016)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Jelle Engelbosch en An Moerenhout

over discriminaties op de woninghuurmarkt

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, Griet Coppé, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Ingrid Lieten;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Caroline Croo, Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Dirk de Kort, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Els Robeyns, Bart Van Malderen;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Christian Van Eyken.

INHOUD

I. Uiteenzettingen door de uitgenodigde sprekers	4
1. Uiteenzetting door Bernard Hubeau en Diederik Vermeir, UAntwerpen .	4
2. Uiteenzetting door Pieter Decelle, beleidsmedewerker Wonen bij de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen.....	8
3. Uiteenzetting door Katelijne D’Hauwers, directeur Verenigde Eigenaars	11
4. Uiteenzetting door Geert Inslegers, juridisch beleidsmedewerker bij het Vlaams Huurdersplatform	13
5. Uiteenzetting door Patrick Charlier en Emilie Van Laer, directeur en ex- pert Huisvesting van het Interfederaal Gelijkekansencentrum	15
6. Uiteenzetting door Wouter Van Bellingen, directeur Minderhedenforum	18
II. Vragen van de commissieleden	21
1. Vragen van Jelle Engelbosch.....	21
2. Vragen van An Moerenhout	22
3. Vragen van Michèle Hostekint	23
4. Vragen van Björn Anseeuw.....	24
5. Vragen van Katrien Partyka	24
6. Vragen van Gwenny De Vroe	24
III. Antwoorden van de sprekers en bijkomende vragen van de commissie- leden	25
1. Antwoorden van het Minderhedenforum	25
2. Antwoorden van het Interfederaal Gelijkekansencentrum	26
3. Antwoorden van de Verenigde Eigenaars	27
4. Antwoorden van Diederik Vermeir	28
5. Antwoorden van de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen	29
6. Antwoorden van het Vlaams Huurdersplatform.....	31
Gebruikte afkortingen	34

De Commissie voor Wonen, Armoedebelief en Gelijke Kansen organiseerde op 14 januari 2016 een hoorzitting over discriminaties op de woninghuurmarkt.

I. Uiteenzettingen door de uitgenodigde sprekers

1. Uiteenzetting door Bernard Hubeau en Diederik Vermeir, UA Antwerpen

Bernard Hubeau is samen met *Diederik Vermeir* de auteur van de studie 'Evaluatie van de woninghuurwetgeving', uitgevoerd in opdracht van het Steunpunt Wonen. Deze studie behandelt onder meer de problematiek van toegang, selectie en discriminatie op de woningmarkt en de huurmarkt in het bijzonder. In de hoorzitting zal hij vooral de invalshoek verduidelijken van waaruit de problematiek werd benaderd. *Diederik Vermeir* zal de knelpunten inventariseren die te maken hebben met selectie en discriminatie op de huurmarkt. *Bernard Hubeau* zal ook enkele mogelijke beleidspistes bespreken om de vastgestelde knelpunten aan te pakken. Daarbij zal hij zich baseren op het onderzoek van de voorbije jaren rond de regionalisering van de woninghuur in de zesde staatshervorming. Hij zal de daarbij gevolgde sporen overlopen. Bij de voornoemde evaluatie werd voor sommige aspecten consensus bereikt tussen de actoren, op andere vlakken bestond dissensus.

Met de zesde staatshervorming werd de bevoegdheid voor woninghuur overgeheveld naar Vlaanderen. Daarom wilde de Vlaamse overheid laten onderzoeken hoe de federale huurwetgeving het best kon worden ingebed in de Vlaamse reglementering. Vooraleer wijzigingen aan te brengen in de regelgeving rond woninghuur wou men daarnaast ook weten hoe het federale woninghuurrecht wordt ervaren door de actoren op het terrein. Aanvullend werd ook de rechtspraak en de rechtspraktijk in het kader van het federale woninghuurrecht in kaart gebracht. Drie onderzoeksrapporten zijn opgeleverd en zijn terug te vinden op de website van www.steunpuntwonen.be.

De knelpunten en de beleidspistes zijn opgesteld in nauwe betrokkenheid met middenveldorganisaties en juridische beroepen, die rond specifieke thema's overlegden en discussieerden in werkgroepen. Het ging om de Verenigde Eigenaars, de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen, het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, het Vlaams Huurdersplatform, de Orde van Vlaamse Balies, de Federatie Notariaat, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn Gent, de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, het Kenniscentrum Vlaamse Steden, Febelfin als Belgische federatie van de financiële sector, het Minderhedenforum, HUURpunt, het Interfederaal Gelijkekansencentrum en het Netwerk tegen Armoede. Deze actoren zijn het niet altijd eens over de beleidspistes.

In het evaluatierapport werden zes thema's behandeld, onder meer het thema toegang, selectie en discriminatie waarvan de resultaten vandaag besproken worden. Er werd altijd een summier overzicht gegeven van de regelgeving, beleidsdoelstellingen, knelpunten en mogelijke oplossingen.

Diederik Vermeir haalt enkele feitelijke vaststellingen uit andere studies aan om een beter zicht te krijgen op de problematiek van discriminatie op de private huurmarkt. Het gaat in de eerste plaats over discriminatie op grond van afkomst en op grond van vermogen. Discriminatie van alleenstaanden of van personen met een beperking komt bijvoorbeeld ook voor, maar is minder frequent.

Woningen kunnen op twee manieren worden aangeboden op de huurmarkt: rechtstreeks door de eigenaar of via bemiddeling door een vastgoedmakelaar. De vastgoedmakelaar is een gereguleerd beroep waarop een deontologische code van toepassing is. Door middel van een tuchtprocedure binnen het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars wordt er toezicht op gehouden. De deontologische verplichtingen impliceren onder meer de naleving van de privacywetgeving en van de

antidiscriminatiewetgeving. Toch bestaat er onder vastgoedmakelaars een grote bereidheid om in te gaan op discriminerende vragen. 36 percent van de vastgoedmakelaars blijkt onmiddellijk bereid om allochtone kandidaten te weigeren. 54 percent van de makelaars gaat in op de vraag om werklozen te weigeren.

Op de private huurmarkt zijn ook een aantal achterliggende factoren werkzaam die ervoor zorgen dat er een kader wordt gecreëerd voor selectie en discriminatie. Vooreerst verzwakt het gemiddelde huurdersprofiel al decennialang. Het Grote Woononderzoek toonde aan dat het aantal huurders met een woonquote van 30 percent of meer gestegen is tot 52 percent. Door het verzwakkende profiel van het huurderspubliek stijgen ook de risico's voor de eigenaars. Zij kunnen steeds minder een huurprijs vragen die een voldoende rendement oplevert. In bepaalde segmenten van de huurmarkt is er ook een onevenwicht tussen vraag en aanbod. Er is vooral een schaarste aan goedkopere woningen. Verhuurders die een dergelijke woning aanbieden, kunnen vaak kiezen tussen meerdere kandidaat-huurders. Om het verhuurrisico te beperken zullen ze dan kiezen voor de huurders met de sterkere profielen, zodat de huurders met de meer kwetsbare profielen uit de boot vallen. In Vlaanderen zijn er bovendien vooral kleinschalige particuliere verhuurders actief die slechts een of enkele woningen te huur aanbieden en die verhuurrisico's maar moeilijk kunnen spreiden. Ook dat stimuleert de verhuurders tot een meer doorgedreven selectie.

De knelpunten in de wetgeving houden enerzijds verband met de woninghuurwetgeving die een aantal maatregelen bevat om discriminatie en uitsluiting tegen te gaan en anderzijds met de antidiscriminatiewetgeving.

Binnen de woninghuurwetgeving zijn er twee belangrijke maatregelen. Vooreerst is er de regeling die verhuurders met betalingsproblemen toelaat om de huurwaarborg gespreid samen te stellen, zonder dat de verhuurder kan achterhalen of er een OCMW tussengekomen is. Alle actoren in de werkgroepen waren het erover eens dat dit systeem geen enkele meerwaarde biedt omdat het gebruik ervan op zich al geïnterpreteerd wordt als een signaal van insolventie. Ten tweede is er de afficheringsplicht. Die impliceert dat de verhuurder de huurprijs en de gemeenschappelijke lasten moet bekendmaken telkens hij het pand publiek te huur stelt. Dan kan de verhuurder niet om discriminatoire redenen de huurprijs verhogen om een bepaalde huurder te weigeren. In de werkgroep was er discussie over de adequaatheid van het instrument om discriminatie tegen te gaan. Het voornaamste probleem zit echter bij de handhaving. De afficheringsverplichting moet door de gemeenten worden gesanctioneerd door middel van een GAS-boete. Die methodiek veronderstelt dat de gemeenten voorafgaandelijk voorzien in een strafbaarstelling in het politiereglement en dat ze ook mensen inzetten voor de daadwerkelijke handhaving. Het bestrijden van discriminatie is nochtans geen kerntaak van de gemeenten. In de praktijk hebben alleen de grotere steden voorzien in een strafbaarstelling. Een algemene handhaving met doelgerichte controles ontbreekt.

Ook de antidiscriminatiewetgeving heeft een invloed op het verhuurproces. Als een verhuurder een keuze wil maken tussen verschillende huurders, dan geldt het basisbeginsel van de contractuele vrijheid. In principe kan de verhuurder dus vrij kiezen met welke huurder hij een huurovereenkomst afsluit. De antidiscriminatieregelgeving verbiedt echter om de keuze te funderen op zogenaamde beschermde criteria. Op dat principiële verbod in het Gelijkekansendecreet bestaat dan weer een uitzondering die zegt dat men toch een verschil in behandeling kan maken op grond van een beschermd criterium op voorwaarde dat het onderscheid objectief gerechtvaardigd kan worden omwille van een legitiem doel. De verhuurder mag dus bijvoorbeeld wel een keuze maken tussen de verschillende potentiële huurders op basis van de hoogte van hun inkomen. Dat wordt namelijk aanzien als een objectieve indicatie van de capaciteit om de huur te betalen. Bij dit legitieme onderscheid spreken we over selectie. Als men de keuze echter baseert op de aard

of de bron van het inkomen, bijvoorbeeld door een huurder met een inkomen uit arbeid te verkiezen boven een huurder met een vervangingsinkomen, dan is er sprake van discriminatie.

De decreetgever heeft ook erkend dat het bewijs van discriminatie moeilijk te leveren is. Daarom voorzien de burgerrechtelijke procedures in een verdeling van de bewijslast. De huurder moet alleen de feiten aanvoeren die het bestaan van discriminatie kunnen doen vermoeden. De verhuurder moet vervolgens aantonen dat er geen sprake is van discriminatie.

Vanuit een bevoegdheidsrechtelijk standpunt wordt discriminatie beschouwd als een horizontale bevoegdheid. Iedere regelgever is hiervoor dus bevoegd binnen zijn eigen materiële bevoegdheden. Door de regionalisering van de woninghuur is het niet langer de federale overheid, maar wel de Vlaamse overheid die bevoegd is om op te treden tegen discriminatie op de private huurmarkt. De federale antidiscriminatiewetten zijn dus niet langer van toepassing, maar wel het Vlaamse Gelijkekansendecreet. Inhoudelijk zijn er weinig verschillen tussen de federale en de Vlaamse wetgeving. Een belangrijk verschilpunt is wel dat bepaalde vormen van huurdiscriminatie, meer bepaald de discriminatie op grond van afkomst, op het federale niveau strafrechtelijk gesanctioneerd worden. In het Vlaamse Gewest is dat niet het geval.

De regelgeving bevat een aantal knelpunten. Voor discriminatie op grond van vermogen is het een terugkerend probleem om legitieme selectie op grond van de hoogte van het inkomen af te lijnen ten opzichte van discriminatie naar de aard of de bron van het inkomen. In de praktijk zijn de vervangingsinkomens namelijk vaak laag, waardoor het juridische onderscheid tussen selectie en discriminatie uiteindelijk afhankelijk is van achterliggende intenties van de verhuurder om een bepaalde kandidaat te weigeren. Een bijkomend probleem is dat men als verhuurder niet hoeft aan te geven waarom men een bepaalde kandidaat weigert. De verhuurders kunnen ook andere redenen aangeven die een weigering legitiem kunnen maken.

Verder is er een gebrek aan proactieve maatregelen om discriminatie te bestrijden. De afficheringsplicht blijkt weinig efficiënt te zijn. Ook binnen de opleiding en de stage van de vastgoedmakelarij bestaan er een aantal problemen. Er is een gebrek aan preventie, sensibilisering en begeleiding van huurders en verhuurders.

Ten slotte vormt ook de handhaving een probleem. Vlaanderen beschikt over een uitgebreide antidiscriminatieregelgeving, maar de bereidheid van de slachtoffers om klacht neer te leggen is heel laag. Dat is niet alleen het geval bij de meldpunten, maar ook in het kader van de tuchtprocedure van het BIV, waar er per jaar amper zeven klachten geregistreerd worden rond discriminatie. Als de slachtoffers klacht neerleggen, moeten ze tijd en middelen investeren. De dader zal echter nooit verplicht kunnen worden om met het slachtoffer een contract af te sluiten. Het neerleggen van de klacht zal dus nooit leiden tot een oplossing van de huisvestingsnood van de huurder.

Een ander moeilijk punt bij de handhaving is de bewijsvoering, en dit zowel in de tuchtrechtelijke, de burgerrechtelijke en de strafrechtelijke procedure. Het gaat om een probleem dat door alle actoren in de werkgroep werd erkend en ook blijkt uit het geringe aantal succesvolle rechtszaken waarbij de vaststelling van discriminatie heeft geleid tot een veroordeling. Het probleem is met name dat discriminatie zoals gezegd te maken heeft met een achterliggende intentie en eenvoudig kan gemaskeerd worden, bijvoorbeeld door andere, legitieme redenen op te geven.

Bernard Hubeau overloopt de beleidsopties die besproken werden in de interactieve groepen. Deze groepen baseerden zich op rechtsleer, nota's van de verschillende

actoren rond deze problematiek en op voorstellen die ooit geformuleerd werden in de literatuur en in het buitenland. Het uitgangspunt was dat het ontwikkelen van een toegangs- en antidiscriminatiebeleid voor de private huurmarkt wenselijk of zelfs noodzakelijk is. Er was ook consensus over de probleemanalyse, namelijk dat er in sommige gevallen dingen gebeuren die men zou moeten kunnen vermijden. De actoren waren het er ook over eens dat er slechts een dunne scheidingslijn is tussen legitieme selectie van kandidaat-huurders op grond van de contractuele vrijheid en ongeoorloofde selectie of discriminatie. Ze willen bovendien werken aan een specifiek beleid voor de private huurmarkt. De minister van Wonen ziet dit trouwens ook als een prioriteit. De private huurmarkt verschaalt en heeft een extra drive nodig om opnieuw op een goede manier tot ontwikkeling te komen.

Een volgende vraag is hoe men de bereidheid om iets te doen aan het toegangs- en antidiscriminatiebeleid gaat operationaliseren. Het bevorderen van de gelijkheid van kansen was een van de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode. De meeste actoren wilden daaraan toevoegen: "met inbegrip van een gericht toegangs- en antidiscriminatiebeleid waartoe de Vlaamse overheid de nodige stappen kan ondernemen". Het gaat dus om een beginselverklaring, die vervolgens geoperationaliseerd moet worden.

De actoren bleken daarbij veel belang te hechten aan enerzijds transparantie en sensibilisering, en anderzijds het verhogen van de meldingsbereidheid. Nu reeds is het mogelijk om klachten te melden, onder meer via de Meldpunten Discriminatie. Bij een overtreding van de regelgeving kan er dan opgetreden worden. De actoren willen daar nog andere instanties bij betrekken, namelijk de lokale besturen en de koepelorganisaties van de verschillende beroepsgroepen die betrokken zijn bij huren en verhuren van woningen. In samenwerking met de lokale besturen zou men een toegankelijk kanaal willen creëren voor de meldingsbereidheid bij overtredingen. Men denkt aan een aanspreekpunt bij de huisvestingsdiensten van de lokale besturen.

Voor het specifieke instrument van de afficheringsplicht zijn er verschillende sporen bewandeld. Men heeft eraan gedacht om dat af te schaffen, maar ook om het onder te brengen bij een ander bevoegdheidsniveau. Uiteindelijk is men tot de conclusie gekomen dat dit maar best bewaard kan blijven in zijn huidige vorm, maar dat het wel belangrijk is om de afficheringsplicht beter bekend te maken. De beroepsgroepen zijn in het algemeen bereid om mee te werken aan sensibilisering. Ze zijn ook bereid om de mystery shopping verder te onderzoeken en om bestaande instrumenten zoals de standaard inlichtingenfiche die wordt ingevuld bij het begin van een verhuring, te optimaliseren.

Daarnaast is uitgebreid gediscussieerd over het verhogen van de aantoonbaarheid van discriminatie. De actoren hebben alle pro's en contra's bekeken, maar er kon geen consensus worden gevonden. In sommige stelsels en landen is er een reglementair kader voor praktijktesten. In Vlaanderen is dit niet het geval en bestaat er alleen een verdeling van de bewijslast. Een tweede voorstel was om bepaalde handelingen aan te merken als een vermoeden van discriminatie, behoudens bewijs van het tegendeel, maar ook hierover bestond geen consensus. Verder werd in de werkgroepen nagegaan of het ontwikkelen van een publiek handhavingsbeleid haalbaar zou zijn. Men zou bijvoorbeeld de Vlaamse Wooninspectie, die al een belangrijke taak heeft rond de kwaliteit van de woningen, de bevoegdheid kunnen geven om discriminatie te penaliseren, los van de vervolging door de bevoegde instanties. Dat spoor houdt echter een aantal moeilijkheden in, waaronder het feit dat huurdiscriminatie niet strafrechtelijk wordt gesanctioneerd. Ook over de introductie van een administratief sanctiemechanisme was er geen consensus.

Het ontwikkelen en versterken van een toegangsbeleid lijkt eigenlijk essentieel. Dat vergt vooral een preventieve aanpak. Om dit probleem aan te pakken

is een overheidstussenkomst noodzakelijk. Op dat vlak zijn er twee belangrijke mogelijkheden. Vooreerst is er de link met welzijn. Men dient in te zetten op de begeleiding van huurders en verhuurders. Het systeem van glijhuren is op dit vlak een goed voorbeeld. Deze Waals-Brusselse innovatie is in Vlaanderen nog niet echt doorgedrongen. Bij glijhuren probeert men een soort van transitieperiode te introduceren waarbij huurders met problemen een tijdelijk huurcontract kunnen krijgen, dat dan kan evolueren naar een klassiek huurcontract. Dat blijkt wel te werken. Het vergt wel de inzet van middelen voor begeleiding. Een tweede mogelijkheid is het overbruggen van de kloof tussen de betaalbaarheid voor de huurder en het rendement voor de verhuurder door middel van onder meer huursubsidies. De Vlaamse Woonraad en verschillende actoren van het overleg hebben al herhaaldelijk voorgesteld om dat stelsel uit te breiden. Het Fonds ter preventie van uithuiszettingen zou men ook kunnen activeren. Nu is dat een veel te complexe procedure die weinig succes kent bij de verhuurders. Ten slotte was er ook een ruime consensus over de intermediaire formule van de sociale verhuurkantoren. Daarbij worden woningen van de private huursector ingehuurd door de SVK's om ze door te verhuren aan bepaalde personen in woonnood. Dat kan eveneens een mogelijkheid zijn om discriminatie en onverantwoorde selectie te vermijden.

2. Uiteenzetting door Pieter Decelle, beleidsmedewerker Wonen bij de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen

Pieter Decelle verduidelijkt dat CIB Vlaanderen een beroepsvereniging is van diverse vastgoedprofessionals die actief zijn op de private huurmarkt: vastgoedmakelaars, rentmeesters, syndici, maar bijvoorbeeld ook professionals die actief zijn in de toeristische verhuur. Over heel Vlaanderen telt CIB Vlaanderen ongeveer 1500 leden.

Discriminatie is een globaal maatschappelijk probleem, dat ook voorkomt op de huurmarkt. De Diversiteitsbarometer Huisvesting vermeldt onder meer dat 14 percent mannelijke kandidaat-huurders van Marokkaanse of Turkse origine worden gediscrimineerd bij telefonische contactname. De cijfers voor de vastgoedkantoren zijn niet goed: 42 percent van de vastgoedkantoren was bereid om in te gaan op de vraag om vreemdelingen te weren. 61 percent was bereid om in te gaan op de vraag om werklozen te weren.

Uit de cijfers van het Grote Woononderzoek blijkt dat 22 percent van de verhuurders problemen heeft met een huurder van een andere etnische afkomst en 36 percent met een huurder met een OCMW-waarborg. De cijfers van het Grote Woononderzoek zijn belangrijk omdat dit de enige cijfers zijn waarmee een vergelijking kan worden gemaakt met het verleden; andere onderzoeken zijn nieuw en vormen meer een momentopname. Het Grote Woononderzoek geeft duiding over hoe de houding van de verhuurders evolueert. De cijfers vertonen een lichte globale daling. Het verhuurderspubliek is traditioneel een ouder publiek, dat misschien minder snel meegaat in maatschappelijke tendensen.

De vastgoedmakelaar bemiddelt bij de tehuurstelling van een onroerend goed. Hij handelt vrijwel altijd in opdracht van de verhuurder. Als hij al eens handelt in opdracht van de huurder, dan is dat voornamelijk als die snel een andere huurder wil vinden om het huurcontract over te nemen. De vastgoedmakelaar staat in voor het samenstellen van het verhuurdossier, publiciteit, contacten met kandidaat-huurders en bezichtigingen, het screenen van de solvabiliteit, en vaak voor het opstellen van een ontwerp van huurovereenkomst. Belangrijk is dat de uiteindelijke selectie niet behoort tot de taken van de vastgoedmakelaar. Op het einde van zijn opdracht zal hij een lijst van potentiële huurders voorleggen aan de verhuurder. De vastgoedmakelaar zal wel een solvabiliteitscheck uitvoeren op de kandidaat-huurders. Hij is daartoe deontologisch verplicht: hij mag een verhuurder

niet opzadelen met een insolvabele huurder. Maar het is de verhuurder die uiteindelijk de keuze maakt.

Op dit ogenblik zijn er op de private huurmarkt soms wel twintig of dertig kandidaten voor een huurpand dat op de markt verschijnt. De vastgoedmakelaar die voor een verhuring gemiddeld een ereloon van een maand huur krijgt, kan het zich commercieel echter niet veroorloven om twintig of dertig bezichtigingen te doen voor dat huurpand. Dan gebeurt het wel dat hij de kandidaten die er het beste voorstaan (bijvoorbeeld een goed inkomen hebben) voorneemt bij de bezichtigingen. Uiteindelijk is het echter de verhuurder die de selectie maakt.

De vastgoedmakelaar is onderworpen aan de antidiscriminatiewetgeving. Op dit ogenblik is dat het Gelijkekansendecreet. De vastgoedmakelaar is onderhevig aan artikel 1 van de plichtenleer dat bepaalt dat de vastgoedmakelaar alle wettelijke en reglementaire bepalingen dient te eerbiedigen die van toepassing zijn op de uitoefening van het beroep. De opsomming van voorbeelden van te eerbiedigen bepalingen is niet meer actueel, maar dat is niet relevant omdat artikel 1 een catch-allartikel is: alle wettelijke bepalingen moeten worden opgevolgd. De vastgoedmakelaar die discrimineert loopt dus het risico op tuchtrechtelijke vervolging. Ingaan op een vraag naar discriminatie wordt gelijkgesteld aan discriminatie. Het aantal klachten bij het BIV is echter heel beperkt. Er werd al gezegd dat er slechts zeven klachten per jaar zouden zijn bij het BIV. Het zijn er volgens actuele cijfers echter nog minder: de laatste vijf jaar werden slechts elf klachten ingediend. De tuchtprocedure verloopt volledig onafhankelijk. De klacht wordt onderzocht door een juridisch assessor met de bevoegdheid van een onafhankelijke magistraat. Hij kan de zaak voorleggen aan de tuchtrechtbank of hij kan ze seponeren. De sector of het BIV kunnen niet ingrijpen op die procedure.

Een belangrijk item is de relatie van de vastgoedmakelaar tot zijn opdrachtgever. De discriminatie op basis van eigen vooroordelen van een vastgoedmakelaar is wellicht beperkt. Er is echter vooral een commercieel probleem als de vastgoedmakelaar gecontacteerd wordt door een verhuurder die het pand bij hem in verhuring wil geven, maar die niet wil verhuren aan een bepaalde categorie van huurders. Eigenlijk vraagt de verhuurder dan aan de vastgoedmakelaar om een opdracht tot discriminatie te aanvaarden. Bij een strikte naleving van de wet is de vastgoedmakelaar verplicht om niet in te gaan op de vraag tot discriminatie en om de opdracht steeds te weigeren. Dat betekent echter dat hij de opdracht verliest aan een concurrent en dat hij geen ereloon zal kunnen ontvangen. De centrale vraag is dus hoe een vastgoedmakelaar op een commercieel verantwoorde manier kan omgaan met een vraag tot discriminatie. Binnen zijn opdracht voert hij een toets uit van de kandidaat-huurders. Hij checkt de solvabiliteit. Op het einde van de opdracht legt hij een lijst van kandidaten voor. Uiteindelijk moet de verhuurder een keuze maken, op basis van legitieme criteria. De vastgoedmakelaar kan de verhuurder proberen te overtuigen om geen niet-legitieme criteria toe te passen. Als hij weigert om te discrimineren en gewoon zijn opdracht uitvoert, dan is hij nog altijd deontologisch correct bezig. Het is de verhuurder die de huurder selecteert. Dat is een belangrijk uitgangspunt.

Het doel van het selectieproces is het verhuurrisico zo laag mogelijk te houden. Dat moet gebeuren op basis van legitieme criteria, en niet op basis van mogelijke discriminatiegronden, zoals het vermogen. De selectie moet hier gebeuren op basis van de hoogte van het inkomen en niet op basis van de bron van het inkomen, behalve wanneer de bron van het inkomen een voldoende indicatie is van de hoogte ervan. Dat wordt de vastgoedmakelaars letterlijk aangeraden. Een vervangingsinkomen is echter vrijwel altijd lager dan een inkomen uit arbeid, wat het niet altijd eenvoudig maakt om het belangrijke onderscheid tussen legitieme selectie op basis van de hoogte van het inkomen en discriminatie op basis van de bron van het inkomen aan verhuurders duidelijk te maken.

De solvabiliteitscheck is deontologisch belangrijk. Een vastgoedmakelaar wordt vaak door de vrederechter terechtgewezen als hij een verhuurder opzadelt met een niet-solvabele huurder. De vastgoedmakelaar moet op een doordachte manier de solvabiliteit van een kandidaat-huurder nagaan. Er moet ook een onderscheid worden gemaakt tussen smaakgebonden en statistische discriminatie. Smaakgebonden discriminatie is verbonden aan denkbeelden, bijvoorbeeld dat men niet houdt van allochtonen. Deze vorm van discriminatie neemt af. Bij statistische discriminatie gaat het om verhuurders die een slechte ervaring hebben gehad met een bepaalde groep of die gehoord hebben van slechte ervaringen, en er op die basis van uitgaan dat in een volgende situatie dezelfde problemen zich zouden voordoen. Die vorm van discriminatie is veel moeilijker te bestrijden. In dat geval probeert de vastgoedmakelaar te verduidelijken dat men niet mag extrapoleren.

De strijd tegen de discriminatie vereist een algemene aanpak. Het aanbod is echter een cruciale factor. Op dit ogenblik leidt discriminatie slechts tot een beperkt economisch verlies omdat er een afnamegarantie is. Er zal altijd een huurder kunnen worden gevonden voor het pand. Het verhogen van het aanbod kan ervoor zorgen dat de verhuurder wel een economisch verlies kan leiden in geval van discriminatie. Daardoor zou de prevalentie van discriminatie kunnen afnemen. Het verhogen van het aanbod en het reduceren van de afnamegarantie is dus reeds één van de meest effectieve maatregelen in de strijd tegen discriminatie.

De vastgoedsector is een professionele sector. De verwachtingen ten opzichte van de sector om de rol te vervullen van neutrale toegangspoort zijn terecht. In de praktijk zitten de vastgoedmakelaars echter soms in een moeilijke spreadstand tussen de wetgeving en zuiver commerciële overwegingen. Daarom ontwikkelen ze werkwijzen om met de eerste vraag tot discriminatie om te gaan. Soms geven ze voorbeelden van huurders met een vergelijkbare achtergrond, die in een ander pand heel goede huurders zijn.

Men gaat er vaak van uit dat de vastgoedmakelaars de oplossing vormen voor discriminatie op de private huurmarkt. De vastgoedmakelaars hebben echter slechts een marktaandeel van 26 percent. De oplossing kan zich dus niet beperken tot maatregelen ten opzichte van de vastgoedsector. Het is wel zo dat de vastgoedmakelaars op het vlak van discriminatie in diverse onderzoeken beter scoren dan de private verhuurders. Bij een onderzoek in Gent bedroeg de discriminatiegraad bij private huurders 47 percent en bij vastgoedmakelaars 26 percent. Die cijfers zijn natuurlijk nog altijd niet goed. Een nog zwaardere controle van de sector kan ertoe leiden dat de verhuurder zich niet tot een vastgoedmakelaar wendt. Dat zou niet noodzakelijk in het voordeel zijn van de huurder want vastgoedmakelaars scoren wel degelijk beter op vlak van discriminatie dan bij louter particuliere verhuring.

Men kan discriminatie bestrijden door middel van sensibilisering. Deze sensibilisering is in het verleden echter nogal theoretisch en belerend geweest. Dat werkt niet. De vastgoedmakelaars hebben vooral nood aan goede voorbeelden en methodes om een verhuurder die met een vraag tot discriminatie het kantoor binnenstapt, te overtuigen om de vastgoedmakelaar zijn opdracht op een wettelijk correcte manier te laten uitvoeren, en dus niet te discrimineren, zonder dat dit hoeft te resulteren in het verlies van de opdracht. Of om de verhuurder te overtuigen de eigen denkbeelden te laten vallen en op basis van legitieme criteria de selectie uit te voeren. Op dat vlak zijn de vastgoedmakelaars echt vragende partij.

De vastgoedmakelaars beseffen het belang van artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek over de transparantie inzake de huurprijs voor de huurders. In de praktijk impliceert dit artikel dat de huurprijs vermeld moet worden op alle immoborden, ook als die bijvoorbeeld op een hogere verdieping van een appartementsgebouw zijn aangebracht, en de geafficheerde prijs door de afstand tot de straat onleesbaar is. Ook dan dreigt er een GAS-boete wanneer de huurprijs niet is vermeld. Intussen

is de aanplakking van borden echter verboden in veel reglementen van mede-eigendom. Bovendien is de huurprijs in 99 percent van de gevallen toch opgenomen op de website van het vastgoedkantoor.

Ten onrechte worden handhaving en zelfregulering vaak voorgesteld als tegenpolen. De sector heeft de voorbije decennia hard ingezet op zelfregulering. De sector beschikt over een eigen handhavingsinstrument, het BIV als tuchtorgaan. Het BIV kan momenteel echter niet functioneren als een volwaardig handhavingsinstrument voor antidiscriminatie omdat er heel weinig klachten binnenkomen en door de moeilijkheden met de bewijslast. De vastgoedsector pleit voor het versterken van het bestaande instrument, het BIV, dat momenteel het sterkste instrument is voor handhaving binnen de sector. Dat is beter dan het toekennen van bijkomende opdrachten aan de Vlaamse Wooninspectie. De tuchtsancties die door het BIV kunnen worden opgelegd zijn niet min, namelijk een schorsing en een schrapping van het tableau, wat verhindert dat men het beroep nog kan uitoefenen. Die sancties worden echter niet vaak opgelegd voor overtredingen van de antidiscriminatiewetgeving omdat er zo weinig klachten zijn. Er zijn echter heel wat mogelijkheden om het instrument van het tuchtrecht te optimaliseren. De vastgoedmakelaars zijn geen voorstander van praktijktesten.

Naast een antidiscriminatiebeleid is er absoluut nood aan een toegangsbeleid. Het aanbod van de private huurmarkt is op dit ogenblik te beperkt, waardoor nooit alle doelgroepen toegang kunnen krijgen tot een betaalbare woning, ook niet indien er alleen een legitieme selectie zou plaatsvinden. Het toegangsbeleid moet aan de verhuurders positieve redenen geven om toch te kiezen voor kandidaat-huurders uit een kwetsbare doelgroep, bijvoorbeeld door bepaalde stimuli te voorzien of verhuurrisico's weg te nemen. Dat kan worden gerealiseerd door instrumenten als het Huurgarantiefonds, door de rechtstreekse uitbetaling van de huurpremie en de huursubsidie aan de eigenaar, een sterkere installatiecomponent, of ondersteuning bij de waarborgborgstelling. Dit zijn slechts enkele van de mogelijke beleidsmaatregelen die deel zouden kunnen uitmaken van een toegangsbeleid.

3. Uiteenzetting door Katelijne D'Hauwers, directeur Verenigde Eigenaars

Katelijne D'Hauwers, directeur Verenigde Eigenaars, verduidelijkt dat haar organisatie de opvolger is van het vroegere Algemeen Eigenaarssyndicaat, een organisatie van particuliere verhuurders die al veertig jaar bestaat. Het is een vzw die uitsluitend gefinancierd wordt op basis van de lidgelden van de leden. De leden krijgen een maandelijks magazine en mogen een beroep doen op juridische dienstverlening. De organisatie zorgt ook voor goede contracten, want die vormen het begin van een goede relatie tussen huurder en verhuurder. Ze geeft ook informatiebrochures en boeken uit. Informatieverstrekking is dus een belangrijk deel van de activiteit. De vereniging legt zich ook toe op de juridische en de informatieve kant van vastgoed, niet alleen de relatie tussen verhuurder en huurder, maar ook andere aspecten zoals mede-eigendom, fiscaliteit en burenhinder. Ze houdt zich echter niet bezig met verhuringen en verkopen. Verhuren vraagt heel wat kennis. Een private verhuurder kan dat niet alleen. Hij heeft de steun nodig van een instelling die hem bijstaat.

Een ander aspect van de activiteit is de lobbying. De organisatie probeert om het wetgevende kader te beïnvloeden in het voordeel van de particuliere verhuurder.

In Vlaanderen worden 460.000 wooneenheden verhuurd. 95 percent van de verhuurders zijn particulieren. Vaak gaat het om oudere verhuurders. Uit een onderzoek blijkt dat acht op de tien huurders een goede band hebben met de verhuurder. Voor de verhuurder is verhuren geen louter economische activiteit. Het is vaak een intuïtu personae-overeenkomst. Er moet een klik zijn. De verhuurder die zijn pand ter beschikking stelt van een huurder, moet zijn contractspartij

kunnen kiezen. Die keuze is uiteraard niet onbeperkt. Het is niet toegelaten om een huurder te weigeren op basis van de door de wet verboden criteria. Als belangengroep beseffen de Verenigde Eigenaars dat de kwalificatie van een goede huurder niet afhangt van dergelijke criteria.

Het aanbod op de Vlaamse private huurmarkt is echter onvoldoende. Voor een pand bieden er zich over het algemeen meerdere huurders aan en dan begint de selectie. Dit probleem zal in de toekomst nog toenemen, gelet op de instroom van asielzoekers en het gebrek aan ondersteuning van de private huurmarkt. Veel private verhuurders zijn 65-plussers. Wie een onroerend goed erft, zal over het algemeen grote investeringen moeten doen. Vervolgens zal hij tamelijk selectief zijn bij zijn keuze van een huurder. De verhuurder maakt daarbij een positieve keuze en onderzoekt welke van de kandidaat-huurders in zijn ogen de beste garantie biedt op een correcte betaling van de huur en een goed onderhoud van het verhuurde goed. Het rendement is de voorbije jaren zwakker geworden. Een minimaal rendement moet echter gegarandeerd zijn, anders zal de particuliere verhuurder de huurmarkt de rug toekeren. Daar is geen enkele huurder mee gebaat.

In 2007 is de huurwaarborg de facto verminderd van drie naar twee maanden huur. Van de recente wetswijzigingen is dat de belangrijkste in hoofde van de verhuurders. Dat ervaren ze als een grote beknotting van hun zekerheid. Mede daardoor is de selectie nog belangrijker geworden. De verhuurder maakt een positieve keuze voor de huurder die de grootste garantie biedt op een correcte betaling van de huur en op een degelijk onderhoud van het goed. Terecht worden daarbij criteria in overweging genomen zoals solvabiliteit, de grootte van het gezin in verhouding tot het verhuurde goed of het gedrag van de kandidaat-huurder in het verleden. Dat betekent echter nog niet dat er sprake is van discriminatie tegenover de huurder die uit de boot valt.

De gemiddelde huurprijs in Vlaanderen bedraagt 560 euro per maand. Als men daar 150 euro vaste kosten aan toevoegt, dan bedraagt de woonkost van de huurder al snel 700 euro per maand. Voor een vervangingsinkomen van 1050 euro is dat altijd te veel. De Verenigde Eigenaars zijn ervan overtuigd dat de inkomens te laag zijn. Daarom pleiten ze voor inkomensondersteunende maatregelen. Ze kunnen niet akkoord gaan met de opmerking dat de huurprijzen te hoog zouden zijn. Het minimumrendement voor de investering van de verhuurder is 2,5 tot 3 percent.

Een andere vaak gehoorde opmerking van de verhuurders, die te maken heeft met het intuïtu-personaekarakter, is dat ze willen kunnen communiceren met de huurder. Daardoor speelt ook de taalbarrière een rol. De meeste oudere verhuurders zijn noch het Frans noch het Engels machtig. Het zou een belangrijk obstakel zijn als het contact met de huurder altijd via een tolk zou moeten verlopen. Het taalprobleem speelt trouwens ook een rol in appartementsgebouwen waar een aantal regels van inwendige orde gelden. Als men niet kan communiceren over eenvoudige praktische zaken zoals het buitenzetten van de vuilzakken, dan vormt dat een probleem.

De Verenigde Eigenaars zijn geen voorstander van praktijktesten of mystery shopping. Als de private eigenaar de geteste persoon is, dan kunnen deze testen niet met zekerheid aantonen of het gaat om discriminatie of om een geoorloofde vorm van selectie. Deze werkwijze houdt geen rekening met moeilijk meetbare persoonlijke elementen. Een studie in Gent heeft aangetoond dat de aankondiging van praktijktesten wel invloed heeft op de attitude van de vastgoedmakelaar, maar niet op die van de particuliere verhuurder. De private verhuurder is zich zelfs niet bewust van het feit dat zijn gedrag ongeoorloofde discriminatie is. Praktijktesten zullen in elk geval niet leiden tot een versterkte toegang van de huurmarkt.

De Verenigde Eigenaars zijn voorstander van een tweesporenbeleid. Een eerste spoor is het informeren en sensibiliseren van de eigenaars, onder meer via de magazines van de vereniging. De afficheringsplicht is een van de sleutels om de discriminatie de wereld uit te helpen. Men moet de verhuurders er ook op wijzen dat een slechte ervaring met iemand van een bepaalde groep, niet veralgemeend mag worden. Het tweede spoor is het versterken van de private huurmarkt. Dat wordt al jaren aangekondigd, maar er zijn nog altijd geen positieve maatregelen genomen. De Verenigde Eigenaars pleiten ook voor inkomensondersteunende maatregelen. De huursubsidies moeten worden uitgebreid. Als de verhuurder meer zekerheid krijgt dat minstens een deel van de huurprijs zal betaald worden via de huursubsidie, dan zal hij een grotere bereidheid hebben om aan alle categorieën van huurders te verhuren. Dat kan ook leiden tot een versterking van het aanbod. Potentiële investeerders zullen dan zien dat er rendement behaald kan worden op de private huurmarkt.

4. Uiteenzetting door Geert Inslegers, juridisch beleidsmedewerker bij het Vlaams Huurdersplatform

Geert Inslegers legt uit dat het Vlaams Huurdersplatform de ondersteuningsstructuur is van de Vlaamse huurdersbonden. Elk jaar verstrekt het platform huuradvies aan ongeveer 20.000 huurders, overwegend op de private huurmarkt. Hij heeft de indruk dat de twee vorige sprekers soms nog in de ontkenningfase zitten. Ze hebben het over een smaakgebonden aanpak of over een statistische discriminatie. Statistische discriminatie zou gebaseerd zijn op slechte ervaringen. Uit wetenschappelijk onderzoek en uit getuigenissen van huurders blijkt echter dat er effectief wordt gediscrimineerd. Zelfs als men ooit een slechte ervaring zou gehad hebben met een huurder van een vreemde etnische afkomst, is dat nog geen reden om dat door te trekken naar de hele groep. Dat doet men ook niet met de Belgen. Het argument luidt ook dat het gaat om een positieve keuze. Als die positieve keuze er stelselmatig toe leidt dat bepaalde groepen moeilijk een woning kunnen huren, dan wordt dat wel degelijk discriminatie, als dat gebeurt op basis van niet-objectieve en niet-redelijke gronden.

De regelgeving is duidelijk op dat punt. Het Gelijkekansendecreet somt de diverse discriminatiegronden duidelijk op. Sommige discriminatiegronden zijn per definitie onterecht. Er is bijvoorbeeld geen enkele redelijke verklaring voor een selectie op basis van etnische achtergrond. Niet elke vorm van uitsluiting is echter discriminatie. De verhuurder mag nagaan of de huurder wel voldoende solvabel is om de huurprijs te betalen. Als dat gedrag ertoe leidt dat mensen met een vervangingsinkomen steeds moeilijker een huurwoning kunnen vinden, zelfs binnen de lagere categorie van huurwoningen, dan is er een probleem. Huurders worden ook geregeld geweigerd op basis van het type huishouden. Het type huishouden is echter nog geen erkende discriminatiegrond in het Gelijkekansendecreet. Bij alleenstaande vaders gaat men ervan uit dat de woning niet goed onderhouden zal worden. Bij gezinnen met kinderen veronderstelt men dat de kinderen voor huurschade zullen zorgen. Er worden in deze gevallen niet-redelijke gronden ingeroepen om een selectie door te voeren.

Het recht op behoorlijke huisvesting is een fundamenteel mensenrecht. Zonder een aangepaste en betaalbare woning dreigen er ook andere grondrechten geschonden te worden, zoals het stemrecht en het recht op werk. Het recht op wonen is opgenomen in de Vlaamse Wooncode. Dat betekent dat de Vlaamse overheid dat recht dient na te streven: de toegang tot een betaalbare woning met woonzekerheid, met voldoende kwaliteit en aangepast aan de gezinssamenstelling. De Vlaamse Wooncode bevat ook een aantal bijzondere doelstellingen. Het woonbeleid moet streven naar maximale ontwikkelingskansen voor iedereen. Als bepaalde groepen nog moeilijk een woning kunnen huren en als ze op die manier systematisch worden uitgesloten van basisbehoeften, dan is dat ook niet bevorderlijk voor hun integratie

in de samenleving of voor de gelijkheid van kansen. De grondrechten leggen in de eerste plaats een verplichting op aan de overheid. Ze hebben echter ook een horizontale werking. Dat betekent dat ook de burgers, de makelaars en de private verhuurders die rechtsnorm moeten respecteren.

Niet alle vormen van uitsluiting zijn discriminerend. Als men begrijpelijke uitsluitingsmethoden kan ondervangen door een aangepast overheidsbeleid, dan blijven er minder legitimaties over om te discrimineren. Sommige vormen van uitsluiting zijn echter per definitie discriminerend, bijvoorbeeld als die gebaseerd zijn op raciale of etnische afkomst. De taal kan inderdaad een probleem vormen. Uit het onderzoek van het Minderhedenforum en van de sociologische vakgroep van de Universiteit Gent, is echter gebleken dat een kandidaat-huurder met een Vlaamse naam veel meer kans maakt om het huis te kunnen bezichtigen, dan iemand met een naam die wijst op een andere etnische afkomst. Dat geldt ook als de persoon in kwestie perfect Nederlands praat. Deze realiteiten mag men niet onder de mat vegen.

Discriminatie heeft vooral te maken met etnische afkomst, met een vervangingsinkomen en met de gezinssamenstelling. Dat fenomeen is zeker niet aan het afnemen. Er zijn meer en meer inlichtingenfiches waarop kandidaat-huurders hun inkomen moeten aangeven, de werkgever, de telefoon van de vorige verhuurder en het bewijs van betaling van de huur van de afgelopen drie maanden. Enkele jaren geleden heeft de Privacycommissie daarover al aanbevelingen geformuleerd. De opgevraagde informatie blijkt vaak al discriminatiegevoelig. Uit de geboorteplaats kan men bijvoorbeeld de afkomst opmaken. De opgevraagde informatie is ook overdadig, zeker als die inlichtingen al ingewonnen worden bij de kandidaat-huurders die de woning enkel nog maar willen bezichtigen. De vraag naar de hoogte van het inkomen is misschien relevant, maar men kan ze beter stellen op het moment dat de verhuurder al een selectie heeft gemaakt tussen een aantal kandidaat-huurders. Er wordt ook informatie gevraagd over derden, wat eigenlijk niet kan volgens de Privacywet. Men vraagt bijvoorbeeld de naam en het telefoonnummer van de werkgever. Soms wordt de werkgever zelfs gecontacteerd. Dit is een toenemend fenomeen. Daarom hebben het Interfederaal Gelijkekansencentrum en het BIV een alternatieve inlichtingenfiche uitgewerkt. De overdadige inlichtingenfiches zouden eigenlijk moeten worden geïnterpreteerd als een indicatie van discriminatie. De alternatieve inlichtingenfiche vraagt ook naar het bewijs van de betaling van de laatste drie maanden huur. In sommige gevallen houdt een huurder echter huur in als de woning niet beantwoordt aan de elementaire vereisten. Dat wordt aanvaard door de rechtbanken, op voorwaarde dat de huurder de verhuurder in gebreke heeft gesteld.

Discriminatie is een kettingproces. Het begint al bij het bezichtigen, en het loopt verder tot en met het sluiten van het huurcontract. Men kan bijvoorbeeld bepaalde groepen uitsluiten door een huurwaarborg te vragen van drie maanden huur via de Korfinahuurwaarborg. De verhuurders en de makelaars weten over het algemeen wel dat ze discrimineren. In die zin moet men oppassen met de resultaten van het Grote Woononderzoek. Minder verhuurders antwoorden bevestigend op de vraag dat ze niet zouden verhuren aan iemand van allochtone afkomst of aan iemand met een leefloon. Dat betekent echter vooral dat de wetgeving beter bekend raakt. Men beseft dat het eigenlijk niet kan en daarom geeft men een sociaal wenselijk antwoord. In deze omstandigheden is het belangrijk dat de selectie zoveel mogelijk in de publieke sfeer gebeurt. Het afficheren van de huurprijzen en van de huurlasten kan zorgen voor een meer transparante markt. Markten werken namelijk alleen als ze ook transparant zijn. Het huidige systeem van de GAS-boetes is geen geschikte techniek. De naleving kan een taak zijn van gemeentelijke wooncontroleurs. Dit is een pleidooi voor administratieve handhaving.

Discriminatie gaat uit van de verhuurder. Er zijn weinig huurders die weigeren te huren van een verhuurder met bepaalde kenmerken. Dat zegt iets over de

zwakke positie van de huurder op de huurmarkt. De bestrijding van discriminatie is een verantwoordelijkheid van iedereen, ook van de overheid. Discriminatie op grond van vermogen is alleen juist als die uitsluiting redelijk is. Veel huurders, zeker mensen met een vervangingsinkomen, getuigen dat ze een lange zoektocht moeten ondernemen vooraleer ze een huurwoning kunnen huren. Ze zijn bang dat ze uiteindelijk geen woning zullen vinden en daarom aanvaarden ze soms slechte woningen. Uit vrees voor dakloosheid aanvaarden ze soms zelfs een woning met een huurprijs die te hoog is.

Er is inderdaad een probleem met de betaalbaarheid. 52 percent van de huurders betaalt meer dan 30 percent van zijn inkomen aan naakte huur. De laagste inkomensquintielen zijn oververtegenwoordigd bij de private huurders. De overheid zou een aanbodbeleid moeten uitwerken. Dat kan met huursubsidies, maar ook met geconventioneerde huurprijzen en met een groter aanbod aan sociale huurwoningen.

Discriminatie is ook een samenlevingsprobleem. Op dat vlak moet iedereen zijn verantwoordelijkheid opnemen, ook de woonactoren. Daarom is er een brede waaier aan maatregelen nodig. Sensibilisering moet gebaseerd zijn op positieve beeldvorming en niet op een belerende aanpak. Uitsluiting op redelijke gronden moet ondervangen worden door steunmaatregelen zoals huursubsidies of een geconventioneerde huur. Het systeem van tussenkomst ter preventie van uithuiszetting zal toegankelijker moeten worden. Het systeem van de glijhuren kan de koudwater-vrees bij de verhuurders wegnemen. Daarbij wordt het pand in een eerste periode gehuurd door een bepaalde instantie, waarna het huurcontract doorglijdt naar de huurder.

Het verbod op discriminatie is een rechtsnorm. Dat betekent dat er ook handhaving nodig is. Zo niet gaat het om een louter morele norm. Handhaving is des te noodzakelijker omdat de aangiftebereidheid bij de kandidaat-huurders klein is. Zij willen geen juridische procedure, maar een woning. De handhaving moet natuurlijk proportioneel en redelijk zijn. Er is een moeilijk probleem qua bewijsvoering. De discriminatie moet kunnen worden vastgesteld. Het moet mogelijk zijn om aan te klampen. In een eerste fase kan men kiezen voor een administratieve aanpak en alleen in de uiterste gevallen dient men strafrechtelijk op te treden, zoals bij de handhaving rond woonkwaliteit.

Het Vlaams Huurdersplatform is dus voorstander van mystery shopping en van wetenschappelijke praktijktesten. Het Steunpunt Wonen zou moeten monitoren of er een gunstige evolutie is. Er moet een uniforme Vlaamse regeling uitgewerkt worden rond afficheren van huurprijzen en huurlasten. Administratieve vaststelling en handhaving moeten mogelijk worden op basis van de meldingen van huurders bij de meldpunten. Zo kan men de verhuurders en de immobiliënmakelaars in beeld krijgen die discriminerende praktijken hanteren. Ten slotte moet er een strafrechtelijk sluitstuk zijn.

5. Uiteenzetting door Patrick Charlier en Emilie Van Laer, directeur en expert Huisvesting van het Interfederaal Gelijkekansencentrum

Patrick Charlier verduidelijkt dat de diverse Belgische parlementen een samenwerkingsakkoord hebben goedgekeurd tot oprichting van het Interfederaal Gelijkekansencentrum. De raad van bestuur heeft beslist om in december een nieuwe directie aan te duiden. Zoals voorzien in het samenwerkingsakkoord, zal het gaan om een codirectie. Hijzelf werd gekozen als Franstalige. Els Keytsman, de Nederlandstalige, zal haar opdracht pas in februari aanvatten.

In opdracht van het centrum kwamen verschillende diversiteitsbarometers tot stand die raken aan verschillende discriminatiegronden: origine, handicap, vermogen en seksuele geaardheid. Het project van de barometer 'Huisvesting' is een langdurig

proces. In 2012 was er al de 'Diversiteitsbarometer Werk'. Uit de huisvestingsbarometer blijkt er een positief vooroordeel te bestaan ten aanzien van seksuele geaardheid. Halebiororganisaties zeggen dat er voor homokoppels geen probleem is rond huisvesting. Nu werkt het centrum aan een barometer rond onderwijs. De barometer hanteert verschillende onderzoeksmethodes om de perceptie, de discriminatie en de participatie te meten. Meten is weten. De onderzoeken worden uitgevoerd door verschillende universiteiten en studiediensten. Het gaat om een soort van consortium. Voor huisvesting hebben we gewerkt met de KU Leuven, de Universiteit de Liège, het Bureau de Recherche en Aménagement du Territoire (BRAT) en andere onderzoeksdiensten. Voor test en perceptie werd er samengewerkt met het marktonderzoekbedrijf IPSOS.

De barometer Huisvesting onderzoekt onder andere discriminatie in de verschillende fases die een kandidaat-huurder aflegt in zijn zoektocht naar een woning. Bij de eerste contactname blijken er verschillen in behandeling te zijn tussen mannen en vrouwen. Mannen lopen een groter risico op discriminatie op raciale gronden. Vrouwen lopen vooral een groter risico op basis van vermogen. Zeker alleenstaande moeders lopen een groter risico. Voor het bekomen van deze resultaten werd samengewerkt met het Instituut voor de gelijkheid van vrouwen en mannen.

Het centrum behandelt ook meldingen en dossiers. Een derde van de in 2014 geopende dossiers rond goederen en diensten betreft huisvesting. Daar komt het vermoeden van discriminatie op basis van vermogen op de eerste plaats. Onmiddellijk daarna komen raciale criteria. De slachtoffers beheersen over het algemeen het Nederlands of het Frans. Bij discriminatiemeldingen gaat het dus niet om een taalprobleem. Het centrum geeft voorrang aan bemiddeling en aan extrajudiciële oplossingen. Het kan ook in rechte optreden maar doet dit niet vaak. In 2015 was er een belangrijke beslissing van de rechtbank van eerste aanleg in Namen. De eis dat de huurder moest beschikken over een contract van onbepaalde duur werd daarbij gezien als een vorm van discriminatie op basis van vermogen.

Emilie Van Laer gaat in op het eind 2015 gepubliceerde onderzoek van de vakgroep Sociologie aan de Universiteit Gent. Uit dat onderzoek blijkt dat de situatie zorgwekkend is. Daaruit blijkt immers dat discriminatie op basis van vermogen en etniciteit respectievelijk 70 en 37 percent bedraagt in Gent. Uit de barometer Huisvesting blijkt dat bij een contactname door een fictieve verhuurder, immobiliënkantoren in grote mate ingaan op de vraag tot discrimineren. Daarbij gaat het niet om selectie, maar om de bereidheid om een hele groep uit te sluiten. Nochtans heeft de immobiliënssector, naast de verplichting om de antidiscriminatien en de antiracismewetgeving toe te passen, ook een deontologische code. Over het algemeen kennen de vastgoedmakelaars ook de wet.

De dossiers van het centrum zijn zeker niet representatief. Inzake discriminatie is er namelijk een grote onderrapportage. Veel personen kennen de weg niet of zien het nut er niet van in omdat ze er meestal terecht van uitgaan dat ze onvoldoende bewijs zullen kunnen leveren. Hun grootste prioriteit is het vinden van een huis. Uit de dossiers blijkt dat een pand soms meerdere maanden te huur blijft staan ondanks het feit dat er solvabele kandidaten zijn. Dat is vooral het geval wanneer er raciale discriminatie gebeurt door de verhuurder.

Discriminatie is altijd problematisch, of het nu gaat om statistische discriminatie, om vooroordelen of om een persoonlijke weigering van bepaalde groepen. Als er niet voldaan is aan de rechtvaardigingstoets in de wet, dan is er sprake van discriminatie, wat het motief ook is. De maatregelen van het beleid of van het middenveld moeten wel rekening houden met de motivatie van de verhuurders. Men dient zich af te vragen of het gaat om een commerciële motivatie dan wel over een vooroordeel of een vrees voor het onbekende. Het centrum pleit dus niet voor blinde maatregelen.

Sensibilisering blijft belangrijk. De voorbije jaren werden er diverse sensibiliserende maatregelen genomen waarbij het centrum een rol speelde, samen met het BIV. Het BIV voorziet in de standaardopleiding voor studenten vastgoedmakelaars in een vorming rond discriminatie. Er werd een standaardinlichtingenfiche opgesteld. Er is ook een e-learningmodule die altijd aangehaald wordt bij een contact met een vastgoedmakelaar naar aanleiding van concrete dossiers. Op de website van het BIV kan men ook een non-discriminatieclausule vinden die vastgoedmakelaars kunnen opnemen in het contract met de klanten, zodat de eigenaars gaan beseffen dat het om een wettelijke verplichting gaat. Discrimineren op zich is verboden. Het is ook verboden om de opdracht te geven tot discrimineren. In het kader van preventie en sensibilisering, werd er eind 2015 een nieuwe brochure huisvesting uitgebracht, die zich richt tot kandidaat-huurders, eigenaars en vastgoedmakelaars. Maar het is duidelijk dat de inspanningen inzake sensibilisatie en preventie die sinds vele jaren gebeuren, niet voldoende zijn. Daarom is het nu tijd om ook het pad van de controle te ontwikkelen. Dat betekent echter niet dat de sensibiliserende opdracht wordt stopgezet. Het is ook de bedoeling om praktische tips mee te geven aan de verhuurders.

Nieuwe beleidsinstrumenten zijn noodzakelijk omdat de onderzoeksresultaten aantonen dat een aanvullend antidiscriminatiebeleid, dat reactief optreedt tegen feitelijke discriminaties, absoluut noodzakelijk blijft.

Er zijn ook bijkomende preventiemaatregelen mogelijk. Bepaalde federale maatregelen zullen misschien worden overgenomen op het regionale niveau. In het kader van de transparantie kan het gaan over de verplichte vermelding van de huurprijs. Transparantie kan helpen om de machtsrelatie tussen verhuurder en huurder recht te trekken. Sensibilisering blijkt bij bepaalde verhuurders te leiden tot ontwijkingsstrategieën. Een deel van de verhuurders discrimineert niet. Ook dat is belangrijk. De hier aangekaarte maatregelen zijn toegespitst op de harde kern die heel goed weet dat discriminatie verboden is, maar die zijn gedrag niet aanpast.

Het centrum pleit ook voor een decretale lijst van informatie die aan de kandidaat-huurder gevraagd kan worden. Het centrum pleit niet voor het opleggen van een bepaalde informatiefiche, wel voor een verbod op het opvragen van bepaalde documenten, bijvoorbeeld documenten die peilen naar het gerechtelijk verleden of naar de gezondheidstoestand van de huurder. Dat is nu al mogelijk binnen de Franse wetgeving. Ook het aantal gevraagde bewijzen zou worden ingeperkt. Een bewijs van betaling van de vorige negen of twaalf maanden huur is bijvoorbeeld overdreven. Men hoeft ook niet noodzakelijk de loonfiches op te vragen. De hoogte van het inkomen kan men aantonen met alle mogelijke officiële documenten.

Een andere preventieve maatregel is het ontwikkelen van een algemeen huurwaarborgfonds. Dit project wordt al onderzocht in de andere gewesten. Dat kan een preventieve rol vervullen. Het moet een algemeen fonds zijn, voor alle huurders, omdat een huurwaarborgfonds dat voorbehouden zou zijn voor OCMW-steuntrekkenden, nog altijd een stigmatiserend effect zou hebben.

Sensibilisering en vorming blijven belangrijk, onder meer over het omgaan met discriminerende vragen van eigenaars. Het centrum is bereid om samen met de sector een initiatief te ontwikkelen. De vormingsdienst van het centrum werkt geregeld samen met de interimsector en met de sector van de dienstencheques.

Een minder prioritaire aanbeveling betreft de paritaire huurcommissies. In 2013 was dat opgenomen in het memorandum van het Steunpunt Armoede. Die piste is interessant omwille van de overbelasting van de gerechtelijke wereld. Bovendien komt dat overeen met de filosofie van het centrum om altijd voorrang te geven aan onderhandelde oplossingen.

Een deel van de verhuurders kent de wet, maar respecteert ze niet. Daarom is er behalve preventie ook controle nodig. Op dat vlak bestaat er discussie. Er zijn meerdere pistes mogelijk, afhankelijk van de financiering en van de gewenste impact. Het centrum is ook voorstander van periodieke controles bij de immobieliën-sector, want die is gemakkelijker te bereiken.

Er is een verschil tussen mystery shopping en praktijktesten. Bij mystery shopping neemt een fictieve eigenaar contact op met een vastgoedmakelaar, met de vraag om te discrimineren bij het zoeken naar een kandidaat-huurder. Praktijktesten zijn objectieve metingen van gedrag, zonder dat er een discriminerende vraag wordt gesteld. Men gaat in op een bestaande huuradvertentie voor een pand. Het contact kan fysiek zijn of het kan verlopen via e-mail of telefoon. Verschillende personen nemen dan contact op en gaan na of ze wel hetzelfde antwoord krijgen.

Zelfregulering bestaat al in de interimsector. Daar bestaat momenteel debat over zelfregulering en over praktijktesten. Het Minderhedenforum zal hierover wellicht nog meer informatie verstrekken. In andere landen doet de overheid periodieke controles. In de Verenigde Staten is dat het werk van het Department of Justice. In Nederland gebeuren de praktijktesten in samenwerking met de politie. Er zijn verschillende mogelijke methodieken. In Gent heeft men gewerkt in verschillende golven. Ook in de interimsector wordt de zelfregulering in twee golven georganiseerd. In een eerste golf werd er onderzocht bij welke interimkantoren er problemen werden vastgesteld. Vervolgens werd er met deze mensen contact opgenomen om hen te sensibiliseren en om naar oplossingen te zoeken. Dan werd er een tweede golf van praktijktesten georganiseerd bij de personen die in de eerste fase door de mand gevallen waren. Pas na de tweede fase wordt er gekeken of een strengere aanpak nodig is.

Er bestaat een commerciële concurrentie tussen vastgoedmakelaars die de wet respecteren en zij die dat niet doen. Met een meer doorgedreven controle kan men die oneerlijke concurrentie verminderen. Dat is in het voordeel van alle vastgoedmakelaars. De gewestelijke wooninspectie kan hierin ook een rol in spelen. Naar analogie met de arbeidsinspectie zou dat gebeuren na een individuele klacht. Er zou dus geen heksenjacht worden georganiseerd.

Tot slot zijn er nog een paar aanbevelingen die vooral verband houden met het Gelijkekansendecreet. Voor arbeid wordt de forfaitaire schadevergoeding gebaseerd op het loon. Men zou kunnen denken aan een vergelijkbaar systeem in de huisvesting. Daar zou de schadevergoeding kunnen worden berekend op basis van de huurprijs. Op dit ogenblik is discriminatie alleen op het federale vlak gepenaliseerd. Men zou kunnen denken aan een decretale penalisering van discriminatie inzake goederen en diensten.

6. Uiteenzetting door Wouter Van Bellingen, directeur Minderhedenforum

Wouter Van Bellingen deelt mee dat naar aanleiding van de voorstelling van de Vlaamse Woonsurvey het Minderhedenforum samen met Çavaria en het Netwerk tegen Armoede een opiniestuk heeft geschreven over het onderwerp van deze hoorzitting, namelijk discriminatie op de woninghuurmarkt. Zijn tussenkomst bestaat uit twee onderdelen. In het eerste deel worden theorie en praktijk tegenover elkaar geplaatst. In het tweede deel worden knelpunten en aanbevelingen geformuleerd.

De vorige sprekers hebben het al gehad over theorie en praktijk. Racisme en vreemdelingenhaat vormen een rechtstreekse schending van de mensenrechten. Dat universele recht moet ook beschermd worden op het Vlaamse niveau. Artikel 23 van de Grondwet waarborgt het recht op wonen. Discriminatie op de private huurmarkt is verboden, direct en indirect. Door de zesde staatshervorming wordt Vlaanderen

bevoegd voor de regelgeving en het beleid inzake de private huurmarkt. Armoede, Gelijke Kansen en Wonen maken deel uit van dezelfde parlementaire commissie. Het Vlaams Parlement moet op dat vlak baanbrekend werk verrichten.

De affichering van de huurprijs is belangrijk. Een aantal Vlaamse gemeenten heeft de afficheringsplicht al opgenomen in een politiereglement. De handhaving mag echter niet alleen gebeuren op basis van GAS-boetes. De Vlaamse overheid heeft op dat vlak een opdracht te vervullen. Het Vlaams Parlement heeft in haar ambitieuze Pact 2020, om van Vlaanderen een absolute Europese topregio te maken, beloofd dat alle vormen van discriminatie tegen 2020 uitgebannen zullen worden. Het zal echter nog heel wat werk vergen om die ambitie waar te maken. Dat zal nog belangrijker worden ten gevolge van de vluchtelingencrisis. Vlaanderen zal immers verder verkleuren.

Het recht op wonen en de juridische discriminatieverboden staan in contrast met de wijdverspreide structurele discriminatie op de private woonhuurmarkt. De voorbije jaren is de kwaliteit van de woningen verbeterd. Dat was vooral in het voordeel van de eigenaars. Er ontstaat een kloof tussen eigenaars en huurders. Dat dreigt uit te groeien tot een kloof tussen witte Vlamingen en mensen met een migratieachtergrond. Die etnische kloof bestaat inzake onderwijs, tewerkstelling en huisvesting. Uit een recente bevraging van het Minderhedenforum bij haar achterban, blijkt dat de kwaliteit van de woning ook belangrijk is voor het sociale leven. Een toekomstig woonbeleid moet dus ook oog hebben voor de drempels die de mensen met een migratieachtergrond ervaren op de private huurmarkt.

De wet is strenger geworden. Daardoor gebeurt de discriminatie op een meer verfijnde manier. Daarom moet ook de aanpak van de discriminatie verfijnd worden. Het effect van herhaalde discriminatie-ervaringen zorgt er immers voor dat de slachtoffers machteloos en moedeloos worden en dat is een gevaarlijke situatie in de samenleving.

Uit onderzoek van de UGent uit 2015 blijkt dat bij een eerste contactname een op de vijf huurders van vreemde origine het slachtoffer wordt van discriminatie. Op dat vlak is er de voorbije tien jaar geen belangrijke vooruitgang geboekt. Op de Gentse woonmarkt wordt een op de drie huurders gediscrimineerd op basis van een vreemde naam. Dat is vermoedelijk ook elders in Vlaanderen het geval. Een op de twee huurders met een sociale uitkering wordt gediscrimineerd. Als een vreemde naam gecombineerd wordt met een sociale uitkering, dan stijgt de discriminatie tot 75 percent. Het gaat dus om een belangrijk en onderschat maatschappelijk probleem.

De Diversiteitsbarometer Huisvesting van het Interfederaal Gelijkekansencentrum uit 2014 bevat sterke aanwijzingen van negatieve selectie op basis van vermogen, leeftijd, handicap, geslacht en raciale criteria. Vrouwen met een uitkering, mensen met een Marokkaanse of Turkse naam, mannen, mindervaliden en alleenstaande moeders worden heel vaak gediscrimineerd. Er zijn blijkbaar heel wat mogelijkheden om bepaalde mensen te weren of minstens ongelijk te behandelen. Een groot percentage van de erkende makelaars gaat in op een vraag tot discriminatie van mensen van buitenlandse herkomst of van werklozen. Dat is nochtans duidelijk verboden door de wet.

De Studiedienst van de Vlaamse Regering heeft in 2013 vastgesteld dat 48 percent van de Vlamingen een ideale buurt omschrijft als een buurt waar alleen mensen van Belgische afkomst wonen. Er is dus een mentaliteitsprobleem. Hoe verder de mensen van de stad wonen, des te sterker zijn ze gekant tegen diversiteit in de buurt. Op het platteland wil 70 percent van de bevroegden liever niet in een gemengde buurt wonen. De Vlaamse Migratie- en Integratiemonitor toont ook aan

dat bijna de helft van de Vlamingen verkiest dat er geen mensen van andere origine in de eigen buurt wonen.

Praktijktesten en mystery shopping bieden de mogelijkheid om op een objectieve en neutrale wijze discriminatie vast te stellen. Toch is er meer weerstand tegen de praktijktesten dan tegen mystery shopping. De praktijktesten in 2012 van het Minderhedenforum in Antwerpen en Gent, toonden aan dat één verhuurder op drie geen buitenlanders wil. Nochtans ging het in de praktijktesten onder andere om mensen die vloeiend Nederlands spraken, maar met een niet-Vlaamse naam.

Discriminatieverboden op de woningmarkt blijven helaas dode letter omdat er geen handhavingsbeleid is. Dat leidt tot straffeloosheid bij de daders en moedeloosheid bij de slachtoffers.

Dan zijn er de knelpunten. Een eerste belangrijk knelpunt is dat de verschillende groepen van slachtoffers onvoldoende weten waar ze discriminaties moeten melden. Soms gaan ze naar de politie, maar de politieambtenaren zijn vaak niet bereid om hiervoor een proces-verbaal op te stellen. Die denken vaak dat de discriminatie op de huurmarkt een huurgeschil is, met een civielrechtelijk karakter. Ze weten dus niet dat de discriminatiewetgeving een wetgeving van openbare orde is. Dat is dus een zaak van opleiding van de politieagenten. Verder is de omzendbrief van 2013 (Coll. 13/2013) rond discriminatie niet goed gekend bij politiediensten. Bovendien is er in sommige politiezones nog steeds geen referentiepolitieambtenaar inzake discriminatie, hoewel dit volgens dezelfde omzendbrief eigenlijk wel het geval zou moeten zijn. De aanwezigheid van een dergelijke ambtenaar zou kunnen leiden tot meer kennis op het terrein, tot een betere begeleiding en tot de behandeling van discriminatieklachten.

Veel slachtoffers kennen de bestaande Meldpunten Discriminatie niet, al is er verbetering in vergelijking met vroeger. Dat probleem werd ook door Europese onderzoeksinstellingen vastgesteld.

Momenteel is er geen enkele inspectie bevoegd voor het opsporen en vaststellen van discriminatie op de private woonhuurmarkt. In de sector arbeid bestaat dat wel. Ook bij de federale overheid, toen ze bevoegd was voor de private huurmarkt, was dit onmogelijk, aangezien ze zelf geen wooninspectie had. In Vlaanderen hebben we wel een wooninspectie en het Vlaams Parlement zou ze bevoegd moeten maken om huurdiscriminatie op te sporen en vast te stellen.

De uitvoerende kamer van BIV kan wel optreden als tuchtorgaan voor erkende immobiliënmakelaars. De klachten kunnen leiden tot berisping, schorsing en schrapping van makelaars. Dat gebeurt echter zelden en de procedure is niet transparant en verloopt heel formalistisch. Er is trouwens zeer weinig geweten over het aantal klachten bij BIV. Het is wel geweten dat er ooit maar één tuchtsanctie is opgelegd aan een discriminerende immobiliënmakelaar, namelijk een berisping. Dat gebeurde in 2011. De betrokken immomakelaar werd trouwens tweemaal correctioneel veroordeeld wegens discriminatie.

Een tweede knelpunt is de lage meldingsbereidheid bij slachtoffers. De woonenquête van 2013 van het Minderhedenforum toont aan dat 90 percent van de bevestigden met een migratieachtergrond woondiscriminatie ervaren, maar daarvan geen melding hebben gemaakt. Slechts een klein percentage van de betrokkenen blijkt zijn rechten te kennen. Zij stellen ook dat melden geen zin heeft omdat er geen bewijzen zijn. Het is woord tegen woord. Er is weinig vertrouwen in de meldpunten. Ze hebben de indruk dat de overheid niet optreedt tegen discriminatie. Ze hebben ook schrik voor de gevolgen. Ze denken dat ze zullen worden geweigerd als ze een volgende keer naar een immokantoor gaan. Het aantal feitelijke discriminaties moet dan ook hoger ingeschat worden dan het aantal meldingen. Om discriminatie

te voorkomen, dient men een proactief gelijkekansenbeleid te voeren. Dat is ook opgenomen in de beleidsnota Gelijke Kansen 2014-2019 van minister Homans (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 136/1).

Een derde knelpunt is het ontbreken van een afdwingbaar handhavingsbeleid. Dat is de zwakke schakel. Als de overheid geloofwaardig wil blijven, dan moet ze zorgen voor handhaving en de nodige rechtsbescherming aan slachtoffers bieden. Men dient een goede balans te vinden tussen zelfregulering en handhaving. Het beleid moet de voorkeur geven aan preventieve handhaving, via overleg en communicatie. Pas als de discriminatie herhaaldelijk optreedt, moeten er verdere maatregelen worden genomen. Het is niet de bedoeling om een heksenjacht te ontketenen. Handhaving is altijd een opdracht voor de overheid. De controle op de voedselveiligheid wordt ook niet overgelaten aan de supermarkten. Het Minderhedenforum is voorstander van praktijktesten om discriminatie op te sporen. Dat is de meest objectieve en neutrale werkwijze. Het forum wil ook een betere rechtshandhaving en een betere bescherming. De wooninspecteurs hebben de nodige ervaring. Ze zouden dus de bevoegdheid moeten krijgen om krachtdadig op te treden. In het kader van de versterkte nadruk op de bescherming van slachtoffers van discriminatie is het belangrijk dat de inspectie beschikt over controlemethodes die haar toelaten om na te gaan hoe de actoren de regels toepassen. Het Minderhedenforum is uiteraard ook voorstander van mystery shopping. Er zijn genoeg voorbeelden dat dit werkt.

Ten slotte nog een aantal aanbevelingen. Vooreerst is er nood aan een Vlaams regelgevend kader voor praktijktesten en mystery shopping. Ten tweede moet men de bestrijding van discriminatie prioritair stellen binnen het Vlaamse beleid. Via een positief injunctierecht kan men de parketten opdragen om woondiscriminatie actief te laten opsporen. Ten derde zou men binnen de Vlaamse Wooninspectie en woonadministratie een referentieambtenaar moeten aanstellen voor het uitwerken van een antidiscriminatiebeleid. Ten vierde moet de wooninspectie jaarlijks een minimaal aantal gerichte controles kunnen uitvoeren rond discriminatie op de woninghuurmarkt. Ten vijfde moet men de immobiliënkantoren een meldingsplicht aan de wooninspectie opleggen voor discriminerende vragen van verhuurders. Dan zou de druk niet langer op het immobiliënkantoor liggen. Ten zesde moet de afficheringsplicht behouden en versterkt worden. Dat vergt een decretale regeling. Ten zevende zouden de slachtoffers van discriminatie geïnformeerd moeten worden over hun rechten. Ze moeten ook gesensibiliseerd worden om melding te doen. De lokale politie moet bewust worden gemaakt om discriminatieklachten te verbaliseren. Ten slotte moet het Interfederaal Gelijkekansencentrum zich nog beter bekend maken bij de slachtoffers.

II. Vragen van de commissieleden

1. Vragen van Jelle Engelbosch

Jelle Engelbosch betreurt de stellingenoorlog tussen de Verenigde Eigenaars die nog in de ontkenningfase lijken te zitten en de Huurdersbond die de zaken wat overdrijft. Beide partijen vragen echter om meer in te zetten op huursubsidies. Hoe kan dat bijdragen tot een oplossing voor de huurmarkt? Hij denkt dat dit alleen zal leiden tot een verhoging van de huurprijzen. Daar is alleen de verhuurder bij gebaat.

CIB vroeg zich af hoe men op een commercieel verantwoorde manier kan omgaan met een discriminerende klant. Een zichzelf respecterende makelaar moet gewoon durven zeggen dat hij niet discrimineert.

De lijn tussen selectie en discriminatie is heel dun. Toch kan niemand ontkennen dat er wel degelijk discriminatie bestaat. Het opvoeren van de controles op de immobiliënssector lijkt hem geen goede oplossing. De makelaars vertegenwoordi-

gen immers slechts een kwart van de sector. Hoe bereikt men dan de particuliere verhuurder die zijn pand wil verhuren?

Door de krapte van de markt is er altijd wel een geldig excuus te verzinnen om een bepaalde huurder te weigeren. De verhuurder kiest sowieso de meest solvabele kandidaat. Als de kandidaat-huurders even solvabel zijn, dan zal hij selecteren op bijkomende criteria. Hoe zal men in dergelijke gevallen kunnen vaststellen dat er effectief sprake is van discriminatie en niet van een weliswaar subjectieve selectie tussen verschillende kandidaten?

De Huurdersbond spreekt over geconventioneerde huurprijzen en over allerlei verplichtingen en controles. Dreigt men de verhuurders daarmee niet te verjagen van de markt? Dat zou het probleem nog groter maken. Hoe kan de Huurdersbond bijdragen tot een groei van de huurmarkt?

Hoe zien de verschillende sprekers de vragenlijst voor de selectie van een huurder? Moet er een verplichte lijst komen met een limitatieve opsomming van de vragen die men mag stellen? Of moet er een lijst komen van verboden vragen? Waarom zouden die vragen niet mogen worden gesteld bij een eerste contact? Het is immers nutteloos om een kandidaat in de waan te laten dat hij kans maakt door hem de woning te laten bezichtigen als het duidelijk is dat hij de huurprijs niet kan betalen. Veel huurders voelen zich gediscrimineerd, maar dat stemt niet altijd overeen met de werkelijkheid. Moet de verhuurder misschien een soort van feedback geven aan de huurder?

2. Vragen van An Moerenhout

An Moerenhout stelt vast dat er een grote bereidheid is om de discriminatie tegen te gaan, ook al zijn er meningsverschillen over bepaalde deeltopics.

Het glijhuren is een relatief nieuw fenomeen. Gedurende een bepaalde termijn zou men een tussenpersoon inschakelen. Daarna zou de verhuurder gestimuleerd worden om een klassiek huurcontract af te sluiten. Is er al discussie geweest over de concrete overgangstermijn? Is het de bedoeling om de negenjarige contracten te promoten die in de praktijk zelden gebruikt worden?

Pieter Decelle meent dat verhuurders overtuigd kunnen worden met het systeem van de glijhuren en met de meldpunten. Toch wordt vastgesteld dat er bij de meldpunten slechts weinig dossiers zijn. Daarbij gaan de verhuurder en de huurder met elkaar praten en wordt er een positieve samenwerking uitgebouwd. Kan de CIB daarin een rol spelen? Hoe kan men de meldpunten beter bekend maken?

De meeste sprekers waren voorstander van de verplichte affichering. Pieter Decelle zag daarbij echter een aantal praktische problemen zoals het aanbrengen van affiches op hogere verdiepingen. Bedoelt hij daarmee dat de afficheringsplicht praktisch niet uitvoerbaar is?

In verband met de sensibilisering rond discriminatie had Diederik Vermeir het over de problemen bij de stages in immobiliënkantoren. Hij heeft dat echter niet nader gespecificeerd. Als dat probleem kan opgelost worden, dan kan het een quick win vormen.

Alle sprekers hebben gepleit voor inkomensondersteunende maatregelen, bijvoorbeeld een uitbreiding van de huurpremies. Het feit dat linkse partijen en eigenaars hetzelfde zeggen vormt een belangrijk signaal.

Het Interfederaal Gelijkekansencentrum had het over een centraal huurwaarborgfonds. Ook Groen ziet dat als een deel van de oplossing. Hoe staan de andere

sprekers daar tegenover? Mevrouw D'Hauwers merkte op dat de onzekerheid bij de verhuurders sterk toegenomen is door het verminderen van de huurwaarborg van drie naar twee maanden in 2007. De huurwaarborg is dus een belangrijk instrument.

An Moerenhout heeft weinig begrip voor noodgedwongen commerciële discriminatie. Discriminatie is wettelijk verboden. Het maakt niet uit of men daar geld mee verdient of niet. Groen blijft pleiten voor een streng handhavingsbeleid. De partij zit vooral op de lijn van het Huurdersplatform, het Interfederaal Gelijkekansencentrum en het Minderhedenforum.

Verschillende sprekers hebben een opening gemaakt naar mystery shopping. Dat is een stap in de goede richting. Katelijne D'Hauwers en Pieter Decelle zijn tegen praktijktesten, maar om uiteenlopende redenen. An Moerenhout heeft begrip voor de opmerking van Katelijne D'Hauwers dat de testen in Gent niet efficiënt bleken te zijn voor haar belangengroep. Ze had echter minder begrip voor de opmerking van Pieter Decelle dat de concurrentie tussen de verschillende immobiliënkantoren hierdoor versterkt wordt. Zij denkt dat een algemeen verbod een goede manier is om de concurrentie tussen de verschillende kantoren uit te schakelen.

Er blijken belangrijke regionale verschillen te zijn, ook inzake de praktijktesten. Is het een goed idee om die bevoegdheid over te laten aan de lokale besturen?

3. Vragen van Michèle Hostekint

Michèle Hostekint stelt vast dat sommige sprekers nog in de ontkenningfase zitten. Ze heeft zelfs de indruk dat ze er niet allemaal van overtuigd zijn dat discriminatie verwerpelijk is. Zo vroeg Pieter Decelle zich af hoe men op een commercieel verantwoorde manier kan omgaan met een vraag tot discriminatie. Makelaars moeten dan gewoon antwoorden dat ze daar niet aan meewerken. Denkt Pieter Decelle dat een meldingsplicht van discriminatie een oplossing kan zijn? Het feit dat het ene immobiliënkantoor ingaat op vragen tot discriminatie en het andere niet, kan toch een argument zijn voor meer controle? Door controle wordt de kans kleiner dat een ander immobiliënkantoor wel kan ingaan op de vraag tot discriminatie. Het BIV heeft een eigen kamer die klachten moet onderzoeken. Dat orgaan heeft echter slechts elf klachten ontvangen over een periode van vijf jaar. Dat is niet verwonderlijk, want 90 percent van de mensen die zich gediscrimineerd voelen, meldt dat niet.

Het Grote Woononderzoek heeft aangetoond dat 36 percent van de verhuurders eigenlijk liever niet wil verhuren aan iemand die afhankelijk is van een OCMW-huurwaarborg. Daarom is Michèle Hostekint voorstander van een huurwaarborgfonds. Dat kan niet alleen de discriminatie tegengaan. Het kan ook meer zekerheid bieden voor huurder en verhuurder. De huurder kan de huurwaarborg in schijven betalen, maar toch heeft de verhuurder de zekerheid dat de huurwaarborg in een keer wordt uitbetaald. Het feit dat mensen de huurwaarborg niet kunnen betalen, hoeft niet te betekenen dat ze niet solvabel zijn. Wat denken de sprekers die hun mening hierover nog niet kenbaar maakten, van een huurwaarborgfonds?

Verschillende sprekers hadden het over het opvragen van informatie bij de huurders. Moet men een limitatieve lijst opmaken van zaken die mogen worden opgevraagd? Of kan men beter een lijst maken van zaken die wel mogen worden opgevraagd? Kan een bepaald model van inlichtingenfiche verplicht worden gesteld? Geert Inslegers vindt dat men nu soms wel heel ver gaat. Hij merkt op dat de Privacycommissie bedenkingen heeft bij sommige praktijken. Gebruiken alle vastgoedmakelaars de standaardfiche? Gebeurt daarop een controle?

Het onderzoek van de Universiteit Gent leert dat vastgoedmakelaars opmerkelijk minder discrimineren als ze weten dat er gecontroleerd kan worden aan de hand van praktijktesten. In het buitenland worden praktijktesten reeds vaak gebruikt. Wat zijn de voornaamste argumenten tegen praktijktesten? Wie zou de praktijktesten het best kunnen uitvoeren? Het Minderhedenforum ziet op dat vlak een rol voor de wooninspectie. Hoe ziet het die rol? Hoe zien de andere sprekers dat?

Glijhuren lijkt een goed systeem. Wie zou de bemiddelende rol het best kunnen opnemen? In Roeselare is er een systeem van woonbuddy's. Denken het Minderhedenforum en het Huurdersplatform dat een dergelijk systeem veralgemeend kan worden? Welke actoren kunnen daarin een rol spelen?

4. Vragen van Björn Anseeuw

Björn Anseeuw vindt het positief dat de regels rond discriminatie zo duidelijk zijn. Hij stelt echter vast dat ze beter gecommuniceerd moeten worden naar alle belanghebbenden, en dat er ook geen consensus is over de manier waarop de handhaving kan verlopen. Daarbij gaat het over veel meer dan alleen de afficheringsplicht. Hoe kunnen de bestaande regels op een degelijke manier worden gehandhaafd?

Er werden cijfers gegeven over bepaalde discriminatiegronden. Welke inzichten zijn er over de onderliggende oorzaken van die discriminatie? De conclusie is wellicht dat het maatschappelijke probleem van de discriminatie ook buiten de private huurmarkt bestaat.

CIB vertelde dat de makelaars slechts een marktaandeel van 26 percent hebben. Hoe kan men de resterende 74 percent betrekken bij het beleid tegen discriminatie op de woninghuurmarkt?

Hoe groter het aanbod op de private woninghuurmarkt, hoe kleiner de kans op discriminatie. De verhuurders die willen discrimineren zijn dan immers minder zeker dat ze hun pand wel degelijk verhuurd zullen krijgen. Hoe kan men het aanbod op de private woninghuurmarkt vergroten? De Verenigde Eigenaars suggereerden om de huursubsidies op te trekken. Vermoedelijk is er echter meer nodig. Wat denken de Verenigde Eigenaars daarover?

5. Vragen van Katrien Partyka

Katrien Partyka is ervan overtuigd dat de verstoring van vraag en aanbod op de huurmarkt een belangrijke oorzaak is van negatieve selectie en discriminatie. Inkomensondersteunende maatregelen en een verhoging van het aanbod kunnen bijdragen tot een oplossing. Dat kan echter niet worden opgelost in dit kader. Welke instrumenten zijn het meest geschikt om de aantoonbaarheid en de handhaving van discriminatie te verbeteren?

Er zijn heel wat mogelijkheden op het vlak van zelfregulering. Welke mogelijkheden van bindende zelfregulering zien Verenigde Eigenaars en CIB?

Het enthousiasme voor glijhuren is enigszins verwonderlijk. De glijhuren garanderen veel minder rechten voor de huurder dan de SVK's. Dit systeem is afkomstig uit Frankrijk, en daar bestaan er geen SVK's. Voor sommige doelgroepen kan dit een oplossing bieden, maar niet voor de algemene huurmarkt. Gezien de omvang van het systeem zal een individuele begeleiding trouwens niet mogelijk zijn.

6. Vragen van Gwenny De Vroe

Voor *Gwenny De Vroe* is een uitbreiding van het huuraanbod de grootste uitdaging. Zo zal het gemakkelijker zijn om discriminerende factoren weg te nemen. Sommige

sprekers waren voor praktijktesten en mystery shopping, andere tegen. Wat is de mening van de sprekers die zich hierover nog niet hebben uitgesproken?

Het heeft inderdaad weinig zin om de huurprijs te vermelden op een onleesbaar bord op de vierde verdieping. In de praktijk hangt er echter vaak een kleine affiche met detailinformatie in de inkomhal van het appartementsgebouw. Men moet echter beseffen dat dergelijke affiches soms worden weggenomen door de mede-eigenaars. Daarom is het vooral belangrijk om de informatie duidelijk te vermelden op de websites. Wat denken het Gelijkekansencentrum en het Minderhedenforum hierover? Kunnen ze nuttige praktijkvoorbeelden geven?

Het Minderhedenforum stelde dat de meeste makelaars de wet kennen. Zij krijgen heel wat informatie via verschillende kanalen. De discriminatie blijkt hoger te liggen bij de private verhuurders. Daarom is het belangrijk om de private verhuurders op dit vlak te sensibiliseren.

Als men het probleem van de discriminatie wil oplossen, dan zijn er niet alleen in de immobiliënsector periodieke controles nodig, maar ook bij de private verhuurders. De handhaving zou een opdracht zijn voor de overheid. De immobiliënsector merkt op dat er weinig klachten werden ingediend. Daarop wordt gerepliceerd dat de mensen niet weten waar ze een klacht kunnen indienen. Er is dus nog een belangrijke weg af te leggen. CIB denkt dat BIV op dat vlak een rol te spelen heeft. Hoe ziet men dat precies? De makelaars hebben namelijk slechts een beperkt percentage van de verhuringen in handen.

III. Antwoorden van de sprekers en bijkomende vragen van de commissieleden

1. Antwoorden van het Minderhedenforum

Wouter Van Bellingen deelt mee dat het Minderhedenforum momenteel een onderzoek voert bij haar achterban over de ervaringen met de meldpunten en het Interfederaal Gelijkekansencentrum. Hij hoopt dat de resultaten van dit onderzoek voor de zomer bekend zullen worden gemaakt. Het Minderhedenforum is vragende partij voor een centraal huurwaarborgfonds. Ook de SVK's kunnen een belangrijke rol spelen. Tot nog toe speelden ze onvoldoende in op de vragen. Op het lokale niveau zijn er diensten met bevoegdheden voor huisvesting. De SVK's moeten zorgen voor een grotere samenwerking. Ze kunnen ook een doorverwijsfunctie hebben. De woonwinkels zijn op dat vlak goede voorbeelden.

Uit het onderzoek van de UGent van 2015 blijkt dat lokale praktijktesten nu al kunnen worden georganiseerd. Er is echter nood aan een decretaal kader. Het uitvoeren van praktijktesten zonder decretaal kader leidt immers tot rechts-onzekerheid, zowel bij de verhuurder als bij de huurder.

De mensen zijn geneigd om zich tot de politie te wenden. Dat is mogelijk. Daar is er een heel arsenaal aan instrumenten die vandaag nog niet worden gebruikt. Maar soms is er onwil bij de politieambtenaren, soms is de wetgeving onvoldoende bekend. Er moeten ook specifieke ambtenaren aangeduid worden voor discriminatie.

Er is, ook in andere sectoren, weinig ervaring met de meldingsplicht. Die impliceert dat het immobiliënkantoor zich kan beperken tot een objectieve melding. Zo kan de morele druk worden weggenomen. Tegelijk wordt het mogelijk om op te treden tegen de discriminatie. De melding zou kunnen gebeuren bij de Wooninspectie. Een praktijktest kan de concurrentievervalsing door discriminerende immomakelaars wegnemen. Een eerste golf praktijktesten in Gent streefde naar bewustmaking, een tweede golf probeerde de problemen te verhelpen. Na de commotie in de pers

rond de dienstencheques heeft Federgon in 2015 via mystery calling opnieuw een anonieme test gedaan bij uitzendkantoren. Daarna is de discriminatie duidelijk gedaald. Bewustmaking leidt dus tot een vermindering van het discriminerende gedrag.

Affichering is heel belangrijk. Het biedt immers rechtszekerheid aan de verhuurder en aan de huurder. De samenleving heeft echter een verantwoordelijkheid ten aanzien van minderheden. Daarom moet het Vlaams Parlement een signaal geven dat het geen discriminatie duldt. Er is ook een kader nodig voor het voeren van positieve campagnes. Aan federaal staatssecretaris Elke Sleurs werd gevraagd om werk te maken van positieve acties, liefst in samenwerking met de werkgevers, het CIB, de Verenigde Eigenaars en het Huurdersplatform. Zo kan men heel wat weerstand wegnemen. Daarnaast is ook handhaving belangrijk.

Het aanbod is een belangrijk punt. Door de versnippering op het lokale niveau – in elke regio zijn er verschillende bouwmaatschappijen – kan men niet adequaat optreden op het vlak van sociale huisvesting en van huurmarkt. Een SVK en een privé-eigenaar zouden samen een renovatieproject kunnen opzetten. Daarna kan de woning gedurende een bepaald aantal jaar sociaal verhuurd worden. Zo kan men de huurmarkt verbreden. Dat hoeft dus niet noodzakelijk te gebeuren met subsidies.

Het volstaat niet om de afficheringsplicht op te nemen in een politiereglement van elke gemeente afzonderlijk. Dat zou tot onzekerheid leiden waarbij de ene gemeente hiervoor wel een politiereglement opstelt, en een andere niet. De affichering moet overal op dezelfde manier kunnen gebeuren. Daarom is er een Vlaams verplichtend kader nodig voor een uniforme en algemene afficheringsplicht.

Discriminatie is verboden. Het Minderhedenforum is vragende partij voor handhaving. Dat kan men niet alleen overlaten aan belangengroepen of zelforganisaties. Dat is ook een taak voor de Vlaamse overheid. De handhaving is het sluitstuk van het beleid. De controle op de privé-eigenaars moet een taak zijn voor de Wooninspectie. In de economische sector gebeuren er nu al praktijktesten. Er moet alleen een kader worden gecreëerd op het Vlaamse niveau. Het is ook aangewezen om in deze aangelegenheid advies te vragen aan de Raad van State.

2. Antwoorden van het Interfederaal Gelijkekansencentrum

Emilie Van Laer merkt op dat de vraag over het bereiken van de private huurders samengenomen kan worden met de vraag over de meldpunten. In beide gevallen gaat het om een hoofdzakelijk lokale problematiek. De lokale medewerkers moeten zich niet alleen profileren als meldpunt voor gediscrimineerde huurders, maar ook als een meldpunt voor verhuurders die steun willen om de antidiscriminatiwet te respecteren. Op dat vlak is er nood aan samenwerking met het lokale middenveld, de lokale beroepsinstanties en de overheden. Het Gelijkekansencentrum maakt in 2016 een prioriteit van de communicatie rond de meldpunten en rond de lokale acties. Het centrum organiseert geregeld informatiesessies, ook voor eigenaars, in samenwerking met bepaalde eigenaarsorganisaties. Het is de bedoeling om instrumenten te ontwikkelen die nuttig zijn voor de private eigenaars, die een heel ander profiel hebben dan de immobiliënegenten die elke week meerdere woningen verhuren. Er wordt ook andere informatie gegeven over woonkwaliteit, over het opstellen van een contract en over geschillenbeslechting. De lokale medewerkers spelen op dat vlak al een belangrijke rol. Als het gaat om gediscrimineerde burgers, dan werkt het centrum veel samen met het middenveld en met de ombudsdiensten van de steden die soms onvoldoende bekend zijn.

Veel mensen zoeken een woning via het internet. Het is dus vooral belangrijk om daar voldoende informatie te geven. Toch moeten ook de affiches voldoende infor-

matie bevatten. Dan weten de lezers onmiddellijk of ze geïnteresseerd zijn en of ze meer informatie moeten zoeken via het internet.

Voor private eigenaars is er een andere aanpak nodig. Daar geeft het centrum voorrang aan bemiddeling. Private eigenaars zijn soms niet op de hoogte van de wetgeving. Het is vooral belangrijk om hen te sensibiliseren.

Praktijktesten worden soms ervaren als bazooka's. Niettemin bieden ze de mogelijkheid om uit te maken of het al dan niet om discriminatie gaat. Het centrum onderzoekt altijd bij de verhuurder wat de achtergrond is.

Men heeft het soms over 'een gevoel van discriminatie'. Sommige personen die zich tot het centrum wenden hebben onvoldoende informatie gekregen over de verhuurprocedure, en denken soms ten onrechte dat ze onrechtvaardig behandeld zijn geweest. Als er daarvoor geen objectieve reden is, dan zal het centrum hen de nodige uitleg geven. Veel personen die de indruk hebben gediscrimineerd te zijn, komen echter niet bij het centrum terecht en leven verder met dat gevoel. Op dat vlak kunnen de meldpunten, de ombudsdiensten en het centrum een belangrijke rol spelen.

3. Antwoorden van de Verenigde Eigenaars

Katelijne D'Hauwers vindt dat er te weinig inspanningen geleverd worden voor de privatieve huurmarkt. Een goed bedoeld initiatief zoals het Fonds ter preventie van uithuiszettingen slaat de bal volledig mis. De Verenigde Eigenaars hebben daar het initiatief genomen. Door de grote administratieve rompslomp zijn er echter slechts een goede driehonderd aansluitingen in plaats van de verwachte tienduizenden. De Verenigde Eigenaars zijn wel voorstander van huursubsidies. Ze denkt dat de huurprijzen daardoor niet worden opgedreven. Gezien de verplichte affichering staat de huurprijs immers vast. De verhuurder weet niet vooraf of zijn kandidaat-huurder al dan niet in aanmerking komt voor huursubsidies. De Verenigde Eigenaars kunnen aanvaarden dat er bij het toekennen van huursubsidies gerefereerd wordt aan de huurprijs in het vorige huurcontract, rekening houdend met indexatie en met eventuele uitgevoerde werken. Gezien de registratie van de huurcontracten is het nu perfect mogelijk om de huurprijs in het vorige huurcontract te achterhalen.

Het centraal huurwaarborgfonds was al eens het voorwerp van een uitgebreide studie. De vandaag aanwezige partners waren daarbij betrokken. 10 percent van de huurders geeft aan een probleem te hebben met het stellen van de waarborg. De Verenigde Eigenaars zijn eerder voorstander van een selectief huurwaarborgfonds om die specifieke groep te helpen. Het algemene systeem met tussenkomst van de banken functioneert goed. Een algemeen centraal huurwaarborgfonds zou een grote administratieve rompslomp met zich meebrengen. Het selectieve huurwaarborgfonds in Brussel heeft betrekking op 120 huurcontracten en stelt zes fte tewerk. In een eerste fase lijkt een centraal huurwaarborgfonds misschien aantrekkelijk. Zal een dergelijk huurwaarborgfonds echter bereid zijn om de huurwaarborg terug te betalen als de huurder vertrekt op een ogenblik dat hij de huurwaarborg nog niet volstort heeft? Dat zou een enorme financiële impuls vragen van de overheid. Een algemeen huurwaarborgfonds zou voordelen halen uit de schaalvergroting. De werking zou betaald worden met de gegenereerde interesten. Gezien de huidige lage interestvoeten is dat echter niet geloofwaardig.

De Verenigde Eigenaars menen dat de particuliere verhuurder moet beschouwd worden als een partner van de overheid om het recht op wonen te verzekeren. De sociale huursector slaagt er immers niet in om de woonnood te lenigen. De verhuurders ervaren de praktijktesten echter als een frontale aanval. Uit de studie in Gent concluderen de Verenigde Eigenaars dat de particuliere huurder zijn gedrag niet verandert bij de aankondiging van praktijktesten, in tegenstelling

tot de vastgoedmakelaar. De particuliere huurder, die vaak zelfs niet weet dat hij discrimineert, maakt een subjectieve keuze tussen de verschillende mogelijke kandidaten. Hij is bang voor de gevolgen van de regionalisering. Er is ook de dreiging van een taxatie op basis van de reële huur. De laatste jaren werden de particuliere verhuurders steeds meer in een keurslijf gedwongen. Er zijn ook de verplichte energiemaatregelen. Al die elementen dreigen de eigenaars uit de private huurmarkt te duwen. Dat zou ook gevolgen hebben voor de huurders.

De Verenigde Eigenaars zijn tegen discriminatie. Toch moeten de eigenaars kunnen rekenen op een gegarandeerd inkomen uit huur. De handhaving wordt door andere sprekers omschreven als het sluitstuk van de wetgeving. De Verenigde Eigenaars zien dat echter vooral als de ultieme sanctie. Het is belangrijk om de verhuurder te ondersteunen en te sensibiliseren. In een van de laatste nummers van het magazine hebben de Verenigde Eigenaars het woord gegeven aan het Interfederaal Gelijkekansencentrum om uiteen te zetten wat mag en wat niet. Er werd ook uitleg gegeven bij de begrippen praktijktesten en mystery shopping. Het blijft echter moeilijk om alle particuliere verhuurders te bereiken. Zij denken in de eerste plaats aan hun eigen belang, en dat is gerechtvaardigd. De Verenigde Eigenaars groeperen 12.000 particuliere verhuurders op een totaal van 100.000 voor heel Vlaanderen. De huisjesmelkers die zich niet houden aan de wet, zijn niet aangesloten bij deze vereniging. De particuliere verhuurders zijn nodig voor de huurmarkt. Het is belangrijk om de private verhuurmarkt niet te versmachten.

4. Antwoorden van Diederik Vermeir

Diederik Vermeir begrijpt dat Katelijne D'Hauwers in het centraal huurwaarborgfonds niet alleen een aantal principiële voordelen ziet, maar ook een aantal duidelijke nadelen, bijvoorbeeld op het vlak van de contractuele vrijheid. Een huurwaarborg zou alleen nog in de vorm van geld kunnen worden gesteld. Er zijn ook nog juridische onduidelijkheden over de werking van het fonds, zoals bijvoorbeeld wanneer de huurder nalatig is bij de terugbetaling van de huurwaarborg. Het voorgestelde alternatief, namelijk een selectief huurwaarborgfonds, zou echter geen meerwaarde betekenen ten opzichte van het huidige OCMW-systeem. De tussenkomst van een dergelijk selectief huurwaarborgfonds kan immers eveneens geïnterpreteerd worden als een teken van insolvabiliteit.

Bij glijhuur is er sprake van een huurrelatie waarbij naast huurder en verhuurder een derde intermediaire partij aanwezig is. Het gaat essentieel om een contract van korte termijn. In de werkgroep was er geen discussie over de concrete termijn. In de praktijk gaat het veelal om contracten van een jaar en is het de welzijnssector die erin participeert als derde partij. In Roeselare en Dendermonde is er bijvoorbeeld een traject met woonbuddy's vanuit de CAW's. De meerwaarde van het systeem is dat men kan werken aan het vertrouwen van de verhuurder om met een kandidaat-huurder met een minder evident profiel een huurcontract aan te gaan. Dat kan inderdaad een aanzet zijn om nadien een negenjarig huurcontract te sluiten, en geen driejarig. Op dit ogenblik worden de driejarige contracten gebruikt als een proefperiode om na te gaan over welk soort huurder het gaat.

Diederik Vermeir heeft niet gezegd dat er een probleem is met de stage bij de immobiliënkantoren. Hij stelt wel vast dat er, ondanks de geleverde inspanningen, een grote bereidheid blijft bestaan om te discrimineren. Daarom stelt het onderzoek voor om versterkt in te zetten op bestaande instrumenten, naast de algemene sensibiliseringscampagnes. Dat kan verlopen in samenwerking met de koepelorganisaties en de lokale besturen. De Vlaamse overheid kan daarbij een regierol opnemen.

Het creëren van een groter huuraanbod is geen eenvoudige zaak. Op dit ogenblik spreekt men vooral over de SVK's, over het Fonds ter preventie van uithuis-

zettingen dat niet functioneert en over de huursubsidies. De discussie kan echter breder bekeken worden. Het gaat onder meer ook over het evenwicht tussen het beschermen van de huurder en het garanderen van een behoorlijk rendement voor de verhuurder binnen het huurrecht, over het belasten van huurinkomsten, premies en subsidies, successierechten, procedurele regels en de snelheid waarmee een nalatige huurder kan worden uitgezet.

5. Antwoorden van de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen

Pieter Decelle verduidelijkt in eerste instantie dat er geen enkele commercieel verantwoorde manier is om te discrimineren. Dat heeft hij tijdens zijn uiteenzetting nooit willen beweren. Integendeel: in de opleiding tot vastgoedmakelaar leert men dat er geen twijfel over kan bestaan dat het discriminatieverbod in alle mogelijke gevallen geldt. Het BIV heeft hierover altijd zeer duidelijk gecommuniceerd naar de vastgoedmakelaars. Daarbij is steeds beklemtoond dat ingaan op een vraag tot discriminatie, gelijk staat aan discriminatie.

Hij heeft wel willen duiden dat het niet altijd vanzelfsprekend is om het discriminatieverbod om te zetten in de praktijk. De vastgoedmakelaardij is een commercieel beroep. Voor een verhuring krijgt men gemiddeld een ereloon van een maand. Dat kan een belangrijk onderdeel van de activiteiten van een vastgoedmakelaar vormen. Zij worden vaak geconfronteerd met verhuurders die een bepaalde categorie van huurders willen uitsluiten omwille van een slechte ervaring in het verleden. Dan zit de vastgoedmakelaar in een dilemma.

Veel vastgoedmakelaars – de diversiteitsbarometer zei 14 percent, maar dat is allicht een onderschatting – zeggen gewoon dat ze niet discrimineren. Iedereen zou op die manier moeten reageren. Er zijn echter ook heel wat vastgoedmakelaars die tijdens het inkoopgesprek zeggen dat ze niet kunnen of mogen discrimineren, en dat ze hun best zullen doen om toetsen uit te voeren op alle mogelijke legitieme criteria. Daarna heeft de verhuurder zelf de keuze. Ze raden de verhuurder ook aan om die keuze te maken op basis van rationele criteria. Het gesprek met de vastgoedmakelaar zal er in sommige gevallen toe leiden dat de verhuurder de vraag om te discrimineren laat vallen. Het zal echter niet altijd mogelijk zijn om de verhuurder te overtuigen. Dan nog kan de vastgoedmakelaar proberen om zijn opdracht zo deontologisch correct mogelijk uit te voeren.

Pieter Decelle heeft er vooral op willen wijzen dat vastgoedmakelaars vaak worden geconfronteerd met een vraag tot discriminatie, en dat het niet altijd vanzelfsprekend is om daarmee om te gaan. In de eerdere sensibiliseringsacties is dat te weinig aan bod gekomen. Er is te weinig gefocust op goedepraktijkvoorbeelden of op werkwijzen om de verhuurder op andere gedachten te brengen. Er blijft altijd een risico dat de verhuurder een ander kantoor binnenstapt waar men wel bereid is om in te gaan op een vraag tot discriminatie. Pieter Decelle is ervan overtuigd dat de vastgoedmakelaars die nog bereid zijn om te discrimineren, niet of bijna niet tot het ledenbestand van CIB behoren. CIB vertegenwoordigt 1500 van de 5500 vastgoedmakelaars in Vlaanderen. Daaronder zit een aantal kantoren met een groot marktaandeel.

Michèle Hostekint merkte op dat een gelijk speelveld een meerwaarde betekent voor de vastgoedmakelaars die correct handelen. Sommige leden van CIB Vlaanderen maken dezelfde opmerking. CIB Vlaanderen denkt dat zelfregulering het meest efficiënte instrument is om de rotte appels eruit te krijgen. Die zelfregulering zou hij willen realiseren door een versterking van de tuchtprocedure van BIV, dat kan overgaan tot een schorsing en zelfs tot een schrapping van het tableau, waardoor men het beroep niet langer kan uitoefenen. Dat is de meest verregaande straf die ten opzichte van een vastgoedmakelaar kan worden uitgesproken. Als er meer klachten binnenkomen bij BIV en als uit het dossier duidelijk blijkt dat er gedis-

crimineerd wordt, dan kunnen er heel zware sancties worden uitgesproken. Het communiceren van die sancties naar de sector zal verregaande effecten hebben op het gedrag binnen de sector.

Inzake het opvragen van inlichtingen bij kandidaat-huurders verwijst de spreker naar de aanbeveling die de Privacycommissie enkele jaren geleden heeft geformuleerd. De huurdersbonden vinden dat het gaat over een duidelijke aanbeveling. Anderen hebben hun twijfels bij de duidelijkheid en de werkbaarheid. Op sommige punten is de aanbeveling van de privacycommissie heel strikt. Zo zou men bij een eerste contactname alleen over de basiscontactgegevens mogen beschikken. In sommige situaties zou de vastgoedmakelaar zelfs de naam niet mogen kennen. Een telefoonnummer of een e-mailadres is voldoende om een afspraak te kunnen vragen. Er kunnen echter problemen rijzen voor de veiligheid van de vastgoedmakelaar en van zijn personeel bij een bezichtiging. De aanbeveling van de privacycommissie vormt wel een goede basis om op verder te werken. Het zou misschien goed zijn om het gebruik van de standaard inlichtingenfiche eens te herbekijken met de huurdersbonden. Pieter Decelle weet niet of er echt nood is aan een decretaal vastgelegde limitatieve lijst. Hij kan wel akkoord gaan met de opmerking dat het bewijs van de betaling van de laatste drie maanden huur niet relevant is als de huurder de betaling van de huur heeft ingehouden op legitieme gronden. Hij gaat ervan uit dat de vastgoedmakelaars daar in de praktijk rekening mee houden.

Alle kansen om het gesprek met de verhuurder aan te gaan zijn positief. Veel vastgoedmakelaars werken goed samen met de lokale woonwinkel waar ook veel verhuurders langskomen. Ook de mensen van de woonwinkel kunnen een bemiddelingsrol spelen. De vastgoedmakelaar kan ook nog in gesprek gaan met de verhuurder, nadat die een contract is aangegaan. Daarbij probeert hij hem ervan te overtuigen om zich vooral te baseren op legitieme criteria zoals de solvabiliteit.

Er waren vragen over de elementen die op het huurbord vermeld moeten worden. Het vermelden van de huurprijs is niet altijd nuttig of mogelijk. Soms is het verboden in het reglement van mede-eigendom. Soms is de huurprijs onleesbaar als het bord bijvoorbeeld op de vierde verdieping hangt. Toch wordt voor het ontbreken van de huurprijs een GAS-boete opgelegd, zelfs ook als de huurprijs gewoon niet meer leesbaar is door de regen. Wat meer flexibiliteit zou hier zeker welkom zijn. Behalve de huurprijs moet er nog heel wat andere (en steeds meer) informatie verplicht vermeld worden op het bord, bijvoorbeeld het symbool voor overstromingsgevoeligheid of voor onroerend erfgoed en de EPC-data. De oorspronkelijke functie van het bord gaat daardoor wat verloren: het bord zou feitelijk gewoon moeten aangeven dat het pand te koop of te huur staat. Alle verdere informatie is vervolgens terug te vinden in het elektronische zoekertje. Uit onderzoek binnen de sector is gebleken dat de huurprijs in 99 percent van de gevallen vermeld is op de website. Dat is logisch. Een vastgoedmakelaar heeft er namelijk geen enkel belang bij om gecontacteerd te worden door veel kandidaat-huurders voor wie de huurprijs toch niet betaalbaar is.

De vraag over problemen met de stage bij de immobiliënkantoren berust vermoedelijk op een misverstand. Er worden in dit verband immers geen problemen gerapporteerd.

Een OCMW-waarborg wordt vandaag door de verhuurder gezien als een teken van een gebrek aan solvabiliteit. Soms wordt dat zelfs gehanteerd als selectiecriterium. Het is trouwens niet ongeoorloofd om dat criterium te gebruiken, al is het misschien niet evenredig. Een zeer belangrijke bemerking is dat slechts 10 percent van alle huurders problemen heeft met het betalen van de huurwaarborg. Een centraal huurwaarborgfonds zou echter betrekking hebben op alle huurders, ook op de 90 percent waar nu geen problemen bestaan. De sector is meer voorstander van

een systeem dat alleen van toepassing is voor de 10 percent huurders die problemen heeft met het betalen van de waarborg. Zo kunnen deze geholpen worden om het stigma weg te nemen zonder dat meteen de hele markt moet worden gevat in een verplicht nieuw systeem waarover nog heel wat vragen zijn. Wat als de huurder vertrekt op het ogenblik dat de waarborg nog niet is volstort? Wat als de huurder de maandelijkse aflossingen niet inlost? Wie zal het huurwaarborgfonds beheren? Wat gebeurt er met de interesten? Het concept van een centraal huurwaarborgfonds is grondig onderzocht in de studie over de evaluatie van het federaal woninghuurrecht. De bezwaren en kritische bemerkingen staan er uitgebreid in opgelijst.

De spreker wil weerleggen dat onder andere CIB Vlaanderen zich nog in de ontkenningfase zou bevinden. CIB Vlaanderen heeft het onderzoek naar mogelijke maatregelen om discriminatie tegen te gaan – binnen de studie van het Steunpunt Wonen rond de evaluatie van het federaal huurrecht – zeer ernstig genomen, en heeft er veel tijd en energie in gestoken. CIB Vlaanderen is zeker niet op alle mogelijke vlakken op de rem gaan staan. Er werden reeds toegevingen gedaan en CIB Vlaanderen is bereid om alle voorstellen te onderzoeken. Er is dus zeker een basis om voort te werken. In de presentatie werd echter bewust gefocust op aspecten die niet vermeld werden in het onderzoeksrapport.

Tijdens de studie 'Evaluatie van het federaal woninghuurrecht' hebben het Interfederaal Gelijkekansencentrum en het Minderhedenforum de vraag gesteld of de vastgoedsector mystery shopping zou kunnen organiseren. De meest concrete piste was dat het BIV een opdracht zou geven aan een onderzoeksbureau om mystery shopping uit te voeren zoals Federgon dat doet. CIB Vlaanderen is bereid om de modaliteiten ervan verder te onderzoeken, maar er moet nog heel wat concreet werk gebeuren. Het model van Federgon toont aan dat er van de mystery shopping een sensibiliserende werking kan uitgaan. De sector moet daarover nadenken in het kader van de zelfregulering. Als vertegenwoordiger van CIB Vlaanderen kan Pieter Decelle echter niet spreken namens het BIV dat niet werd uitgenodigd voor de hoorzitting. Als publiekrechtelijk orgaan valt het BIV nog altijd onder de federale wetgeving. Het is ook nog altijd paritair samengesteld uit Nederlandstaligen en Franstaligen. Binnen de nationale raad van het BIV moet er een akkoord worden gevonden om hiermee verder te gaan.

CIB Vlaanderen is echter beducht voor praktijktesten omdat aan dit instrument een sterk sanctionerend element verbonden is. Wouter Van Bellingen vindt dat logisch. Op basis van de studie in Gent ziet CIB Vlaanderen echter niet in hoe de praktijktesten kunnen leiden tot een verhoging van de bewijslast in juridische procedures, binnen het BIV of voor een burgerlijke rechtbank. Een praktijktest gebeurt altijd als de verhuring afgesloten is. Het pand is al in huur genomen of er is op zijn minst al een selectie gebeurd. De relevantie is dus beperkt. Er is ook nog geen overeenstemming bereikt over een mogelijke methodologie voor praktijktesten. Dat geldt ook voor het onderzoek in Gent. Het is bijvoorbeeld onduidelijk of die praktijktesten een bijzonder opzet om te discrimineren vaststellen bij de verhuurders. Nochtans houdt CIB Vlaanderen wel sterk vast aan het vaststellen van een bijzonder opzet, zeker indien men kijkt richting sanctionering of zelfs strafrechtelijke vervolging. Bij mystery shopping wordt er gepeild naar de bereidheid om bepaalde mensen uit te sluiten. Dat is de fase van het inkoopgesprek. Bij praktijktesten wordt de vastgoedmakelaar in een dusdanige situatie geplaatst dat hij een keuze moet maken tussen twee huurders op basis van een verboden criterium. Een burgerlijke rechtbank zal dat zeker beschouwen als uitlokking.

6. Antwoorden van het Vlaams Huurdersplatform

Geert Inslegers stelt vast dat momenteel slechts 3 percent van de huurders een huursubsidie ontvangt. Er is dus nog een belangrijke toename mogelijk vooraleer de huursubsidies een effect zouden hebben op de huurprijzen. Dat is ook het standpunt

van Sien Winters van het Steunpunt Wonen. Als 30 of 35 percent van de huurders in aanmerking zou komen voor een huursubsidie, zoals in de ons omringende landen, dan zal dat inderdaad een inflatoir effect hebben op de huurprijs. Men zou ook de techniek van de huursubsidie kunnen aanpassen. De huidige huursubsidie is veeleer een verhuissubsidie, want hij wordt uitgekeerd op het moment van de verhuis, wanneer er ook onderhandeld wordt over de huurprijs. Dan kan er gemakkelijker een prijsverhogend effect zijn op de huurprijs. De huurpremie voor de zittende huurder heeft dat effect veel minder, omdat de huurprijs voor de zittende huurder gereguleerd is.

Er werd gevraagd of de voorstellen van het Vlaams Huurdersplatform niet zouden leiden tot een vermindering van het aanbod op de huurmarkt. Het antwoord wordt gegeven in het advies dat de Vlaamse Woonraad binnenkort zal uitbrengen over het aanbodbeleid voor de private huurmarkt. Daarover is er een consensus gegroeid tussen alle betrokken actoren. Het gaat om een set van maatregelen. Nu is het aan de politiek om een keuze te maken uit de diverse mogelijkheden. Een mogelijkheid is het verminderen van de successierechten op voorwaarde dat men een pand gedurende een langere tijd tegen een redelijke prijs in de markt houdt. Er worden ook maatregelen geformuleerd voor de verbetering van de woonkwaliteit. Er wordt ook gepleit voor geconventioneerde huurprijzen in ruil voor bepaalde tegemoetkomingen van de overheid, bijvoorbeeld voor energiezuinigheid. De verhuurders kunnen dan nog altijd beslissen of ze meegaan in dat systeem of niet. Dergelijke initiatieven hoeven niet te leiden tot een vermindering van het aanbod. Het hangt er vooral van af met welk soort regulering men werkt. Men moet zoeken naar win-winsituaties.

Als de vraag groter is dan het aanbod, dan is er een soort van afzetgarantie voor de verhuurder. Als de overheid een groei van het aanbod kan bewerkstelligen, dan heeft de verhuurder geen objectieve reden meer om te discrimineren. Dan zal de selectie vooral moeten gebeuren op basis van het inkomen.

Voor de handhaving zou men op twee sporen moeten werken. Waarom zou men voor de vastgoedkantoren geen praktijktesten organiseren in samenwerking met een onpartijdige instantie, BIV en huurdersorganisaties? Dat valt vermoedelijk niet onder uitlokking. Het zou gaan om twee huurders die slechts op een punt van elkaar verschillen, namelijk de ene is Belg en de andere is allochtoon. De Vlaamse overheid moet dan wel de nodige regelgeving uitwerken. Dat moet mogelijk gebeuren in een drietrapsstelsel. Eerst is er het zelfregulerende kader waar de sector mee aan de slag kan gaan. Daarna komt de administratieve handhaving, waarvan de uitvoering in handen zou zijn van de lokale besturen. Ten slotte moet er een strafrechtelijk sluitstuk zijn voor de verhuurders die volharden in de boosheid.

Het zou goed zijn om overleg te plegen over een aan te bevelen inlichtingenfiche voor kandidaat-huurders. Het Vlaams Huurdersplatform kiest voor een verplichte lijst. Andere vragen zouden dan onwettig zijn. Differentiatie is niet nodig, want in de latere gesprekken kan men nog altijd bijkomende informatie opvragen.

De glijhuren en de SVK's richten zich tot twee verschillende doelgroepen. De huurders van de SVK's zijn mensen met een acute woonnood, met een laag sociaal-economisch profiel, en met een nood aan intensieve begeleiding. Er is echter een grote groep mensen met een voldoende groot inkomen die toch problemen hebben. Het is eigenlijk de doelgroep van het gelijkekansenbeleid. Het kan gaan om allochtonen, grote gezinnen of personen met een handicap. In dat geval is er niet zozeer nood aan begeleiding. Het is vooral de bedoeling om de koudwatervrees bij de verhuurders weg te nemen.

Inzake de affichering is het belangrijk om te vermelden dat niet alle huurders van de lagere inkomensgroepen over internet beschikken. Als men de informatie alleen

op de website zou vermelden, dan zou dat onbedoeld een nieuwe vorm van selectie creëren. De regeling mag echter niet wereldvreemd zijn. Het heeft geen zin om de huurprijs te vermelden op een affiche op de vierde verdieping. De regelgeving kan gewoon vermelden dat de huurprijs moet vermeld worden op een goed zichtbare plaats, aansluitend bij het appartementsgebouw.

Er zal inderdaad meer sensibilisering moeten gebeuren rond de meldpunten. Het is niet de bedoeling om alle private verhuurders en alle tehuurstellingen te controleren. Als er een melding is, bijvoorbeeld vanuit een OCMW of een CAW, dan zou men die verhuurders kunnen opvolgen.

Lorin PARYS,
voorzitter

Jelle ENGELBOSCH
An MOERENHOUT,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

BIV	Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars
CAW	centrum algemeen welzijnswerk
CIB	Confederatie van Immobiliënberoepen
EPC	energieprestatiecertificaat
Febelfin	Belgische Federatie van de Financiële sector
Federgon	Federatie van Partners voor Werk
fte	fulltime-equivalent
GAS	gemeentelijke administratieve sanctie
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
SVK	sociaal verhuurkantoor
UAntwerpen	Universiteit Antwerpen
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
vzw	vereniging zonder winstoogmerk