



Vlaams
Parlement

ingediend op **1437** (2017-2018) – Nr. 1
10 januari 2018 (2017-2018)

Voorstel van resolutie

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

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

TOELICHTING

1. Woonmarkt in crisis

Vlaanderen heeft historisch een laag aandeel sociale woningen. Om en bij de 7% van het totale woningbestand is een sociale huurwoning. Het gevolg van dat historische tekort is dat de wachtlijsten lang zijn. In 2016 stonden 137.177 wachtenden op een lijst voor een sociale huurwoning. Vier jaar voordien telde de wachtlijst nog 30.000 personen minder. Die wachtenden zijn in de praktijk aangewezen op de krappe private huurmarkt.

Vooraf die groepen in de samenleving zijn aangewezen op de onderste segmenten van de woonmarkt en ondervinden het meeste last van de wooncrisis. De Vlaamse woonmarkt is vooral een koopmarkt. De volledige huurmarkt in Vlaanderen omvat ongeveer 700.000 woningen. Het merendeel – namelijk drie vierde – van die woningen is in handen van particuliere verhuurders. Uit het Grote Woononderzoek van 2013 blijkt dat vooral de laagste inkomensgroepen tussen 2005 en 2013 de huurprijs van hun woning het meest zagen stijgen, zelfs sneller dan de inflatie. Van de huurders op de private huurmarkt besteedden in 2013 ruim de helft (52%) meer dan 30% van hun gezinsinkomen aan woonkosten. Bijna een derde (30,4%) van de huurders op de private huurmarkt hield in 2013 na betaling van de woonkosten te weinig over voor een menswaardig bestaan.

De wooncrisis werd nijpender met de erkenning van vluchtelingen en subsidiair beschermden. Na een beslissing tot erkenning moeten ze binnen twee maanden de asielopvang verlaten. In de praktijk zijn ze aangewezen op de in Vlaanderen krappe private huurmarkt.

2. Discriminatie op de huurmarkt

Doordat de vraag naar private huurwoningen zo groot is en het aanbod van betaalbare huurwoningen op de private huurmarkt zo schaars, is er onder huurders op de private huurmarkt sprake van een echte 'survival of the fittest'. De private verhuurders hebben immers de kans om aan 'cherry picking' te doen: kandidaat-huurders die in het plaatje passen, zullen gemakkelijker een woning vinden.

Discriminatie op basis van afkomst blijft een probleem. In het Grote Woononderzoek (2013) gaf 22% van de verhuurders aan niet te verhuren aan mensen met een andere afkomst en op zoek te gaan naar andere huurders. Niet alleen worden kandidaat-huurders geweigerd voor een gesprek, ook later in het huurproces treedt discriminatie op: zo worden onmogelijke eisen gesteld en worden afspraken in latere stadia geannuleerd. Al moet ook gezegd worden dat er een positieve kentering is in vergelijking met het vorige Woononderzoek, maar toch blijft 22% erg veel.

Immokantoren spelen ook een rol in de discriminatie op de verhuurmarkt. Maar liefst 42% van de vastgoedmakelaars is bereid om te discrimineren op basis van raciale gronden en 61% is bereid om te discrimineren op basis van de aard van het inkomen van potentiële huurders. Daarnaast hanteren vastgoedkantoren bepaalde strategieën om huurders te weren: een gemaakte afspraak annuleren, een afspraak pro forma laten doorgaan (als het duidelijk is dat de kandidaat-huurder toch geen kans maakt op de woning), kandidaten ontmoedigen (reserveringskosten vragen, onnodig veel documenten laten verzamelen enzovoort). Wel moet gezegd worden dat niet alle immokantoren daaraan deelnemen. Heel wat immokantoren weigeren pertinent te discrimineren op basis van afkomst, nationaliteit of huidskleur, maar bekijken wel de solvabiliteit van kandidaat-huurders. Wettelijk mogen huurders

geselecteerd worden op basis van hun inkomen zelf, maar niet op de aard van hun inkomen.¹

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

Uit een onderzoek in opdracht van het Interfederaal Gelijkekansencentrum Unia² werd duidelijk dat dergelijke mechanismen kunnen voorkomen in elke fase van het verhuurproces. In het onderzoek werd vastgesteld dat sommige groepen een groter risico lopen op discriminatie dan andere. Mannen van niet-Belgische herkomst, alleenstaande moeders en vooral mensen die een uitkering ontvangen, zijn vaak slachtoffer van discriminatie.

Ook vanuit het middenveld kwam herhaaldelijk het signaal dat er maatregelen moeten komen tegen discriminatie op de private huurmarkt. Zo deden in 2015 onder andere het Netwerk tegen Armoede, Çavaria en het Minderhedenforum een oproep om praktijktesten en 'mystery shopping' in te zetten als controlemiddel tegen discriminatie op de private huurmarkt, vanuit de bezorgdheid over discriminatie op de private huurmarkt op grond van migratieachtergrond, sociaaleconomische positie of geaardheid.

3. Op de politieke agenda

Minister van Wonen Liesbeth Homans beloofde in haar beleidsnota (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 135/1) in het kader van de overheveling van de Woninghuurwet in de tweede helft van 2014 om in overleg met de stakeholders een werkgroep Toegang, selectie en discriminatie in het leven te roepen.

In haar beleidsbrief 2015-2016 (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 524/1) beloofde minister Homans dat ze in 2016 het actieplan Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt zou opmaken, met een geheel van concrete acties voor aanmelding, transparantie en sensibilisering. Ze beloofde ook om dat actieplan uit te voeren in samenwerking met alle betrokken actoren. Daarnaast zou ze ook nagaan hoe het vervolgingsbeleid kan worden opgezet vanuit de bevoegdheden die in het kader van de zesde staatshervorming naar Vlaanderen zijn overgekomen, en zou ze een convenant sluiten tussen de Vlaamse overheid en de vastgoedsector over maatregelen op het vlak van zelfregulering.

In haar beleidsbrief in het daaropvolgende zittingsjaar 2016-2017 (*Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 950/1) beloofde de minister nog steeds dat ze in het najaar van 2016 met een het actieplan Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt met een geheel van concrete acties op vlak van aanmelding, transparantie en sensibilisering zou komen. Ook beloofde ze opnieuw dat ze een convenant zou sluiten met de koepelorganisaties Verenigde Eigenaars en de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB Vlaanderen) over maatregelen op het vlak van zelfregulering.

In september 2016 kwam minister Homans met een conceptnota over private huur. Daarin doet ze de visie van de Vlaamse Regering over de nieuwe, naar Vlaanderen overgehevelde Huurwet uit de doeken. Voor het onderwerp discriminatie herhaalt ze dat ze in nauw overleg met de belanghebbenden een actieplan zal uitwerken

¹ Van den Broeck K. en Heylen K. Discriminatie en selectie op de private huurmarkt in België, HIVA KU Leuven, 2014.

² Loopmans M. e.a. Diversiteitsbarometer Huisvesting, Brussel 2014.

voor een antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt en dat er bij de belanghebbenden consensus is over de noodzaak om vanuit het beleidsveld Wonen een antidiscriminatiebeleid te ontwikkelen. Het actieplan zou alle initiatieven en maatregelen om dat antidiscriminatiebeleid vorm te geven, bundelen: een brede sensibiliseringscampagne door de Vlaamse overheid met medewerking van de koepelorganisaties Verenigde Eigenaars en CIB Vlaanderen, gerichte informatieverstrekking aan en sensibilisering van vastgoedmakelaars en particuliere verhuurder, met inbegrip van controles als instrument van zelfregulering van de sector, gerichte informatieverstrekking aan kandidaat-huurders via de meldpunten van het Interfederaal Gelijkekansencentrum (Unia), en het sluiten van een convenant met de koepelorganisaties Verenigde Eigenaars en CIB Vlaanderen.

Tot vandaag is geen van die punten uitgewerkt.

In haar meest recente beleidsbrief (*Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1324/1) haalt de minister aan dat ze aan het Steunpunt Wonen aanvullend juridisch onderzoek heeft gevraagd, twee jaar na een eerste aankondiging van concrete stappen.

4. De strijd tegen discriminatie op de woninghuurmarkt in de praktijk

Ook uit de cijfers van de jaarverslagen van het Interfederaal Gelijkekansencentrum Unia blijkt dat er steeds meer meldingen zijn van discriminatie op de woningmarkt.

Unia ontwikkelde daarop een onlinetool die individuen en organisaties versterken in het opbouwen van een dossier met voldoende bewijslast om op zijn minst een vermoeden van discriminatie aan te kunnen tonen zodat eventueel ook verdere stappen genomen kunnen worden.

Ook het stadsbestuur van Gent bleef niet bij de pakken zitten. Uit onderzoek in opdracht van de stad Gent (Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar, 2015) bleek dat het organiseren van praktijktesten op zich, de discriminatie op de immobieliënmarkt gevoelig laat dalen. Bij een nulmeting in 2015 werd 21% discriminatie vastgesteld bij kandidaat-huurders met een beperking. Voor kandidaat-huurders met een niet-Vlaamse naam lag de discriminatiegraad toen op 26%.

Het afgelopen jaar voerden onderzoekers van de Universiteit Gent structurele praktijktesten uit op de immobieliënmarkt. De testen werden uitgevoerd in samenwerking met IN-Gent vzw over een periode van twaalf maanden (november 2016 – november 2017). Daarbij werden twee bijna identieke e-mails uitgestuurd of werd er getelefoneerd met de vraag om een huurwoning te bezichtigen. De kandidaten verschilden amper, behalve op vlak van de te meten discriminatiegronden. De e-mails en telefoons werden per kantoor veelvuldig herhaald. Zo kon er opgemerkt worden of er al dan niet een consequente ongelijke behandeling tussen beide kandidaten plaatsvond. Die praktijktesten toonden aan dat kandidaat-huurders met een beperking in 15% van de gevallen een negatief antwoord krijgen wegens hun beperking. Voor kandidaat-huurders met een niet-Vlaamse naam lag de discriminatiegraad op 14%. Van de 86 actieve makelaars waren er twaalf (een op zeven) die discrimineerden op basis van afkomst en/of beperking. Mocht die kleine minderheid vastgoedmakelaars niet meer discrimineren, dan zouden nagenoeg alle kandidaat-huurders evenveel kans maken op een uitnodiging om een woning te bezichtigen. Het Interfederaal Gelijkekansencentrum Unia ging aan de slag en nodigde de restgroep vastgoedmakelaars die stelselmatig discrimineren, uit voor een gesprek, vorming of verdere begeleiding op maat.

Het was de eerste keer dat die innovatieve methodologie gebruikt werd. Het zorgt ervoor dat de overheid nu veel gericht een antidiscriminatiebeleid kan voeren. Tot voor kort kon alleen de discriminatiegraad van alle makelaars samen worden

berekend. In de meest recente studie werden de makelaars echter meermaals getest. In Gent deden de praktijktesten de discriminatie alvast dalen.

Voor de stad Gent was het niet het eerste initiatief. De stad Gent werkt al langer samen met de vastgoedsector rond gelijke kansen. Via het Charter gelijke toegang tot huisvesting (2015), dat werd gesloten tussen Unia, de Huurdersbond, het CIB Vlaanderen, het CIB Oost-Vlaanderen, het BIV en de stad Gent, worden verschillende maatregelen genomen om ongelijke behandeling tegen te gaan.

An MOERENHOUT
Björn RZOSKA
Imade ANNOURI
Bart CARON

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

- overwegende dat:
 - 1° de wooncrisis in Vlaanderen ervoor zorgt dat veel sociaal zwakkeren aangewezen zijn op de krappe private huurmarkt;
 - 2° onderzoeken aantonen dat discriminatie op de private huurmarkt een nijpend probleem blijft;
 - 3° er behoefte is aan gelijke huurkansen voor alle kandidaat-huurders;
 - 4° private verhuurders en immobiliënkantoren die discrimineren, zich bezondigen aan concurrentievervalsing;
 - 5° de uitkomst van de structurele praktijktesten die de Universiteit Gent het afgelopen jaar op de immobiliënmakmarkt heeft uitgevoerd, gunstig was;
 - 6° bestaande mechanismen om discriminatie aan te kaarten via Unia, het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars of rechtstreeks via het gerecht, ontoereikend zijn doordat slachtoffers niet weten dat ze gediscrimineerd worden, het indienen van een melding of klacht volledig afhankelijk is van de inzet van het slachtoffer en het moeilijk is voor slachtoffers om bewijslast te verzamelen;
 - 7° discriminatiemechanismen subtiel in heel het huurproces verweven zijn;
 - 8° belangenorganisaties van minderheden herhaaldelijk gevraagd hebben om praktijktesten tegen discriminatie op de private huurmarkt in te zetten;
 - 9° praktijktesten een positieve aanvulling kunnen zijn op het beleid van de Vlaamse Regering om verhuurders en de immobiliënssector te informeren en sensibiliseren;
 - 10° de overheid met praktijktesten veel meer inzicht in mechanismen van discriminatie krijgt en vervolgens gericht kan inzetten op informatie en sensibilisering;
- gelet op:
 - 1° het toepassingsgebied van het Gelijkekansendecreet van 10 juli 2008, waardoor de Vlaamse overheid een coherent toegangs- en discriminatiebeleid op de private huurmarkt kan ontwikkelen;
 - 2° artikel 23 van de Belgische Grondwet, dat het recht op wonen verankert;
 - 3° artikel 3 van de Vlaamse Wooncode, dat het recht op menswaardig wonen bepaalt;
 - 4° de hoorzitting over discriminaties op de woninghuurmarkt die op 14 januari 2016 plaatsvond in de Commissie voor Wonen, Armoedebelief en Gelijke Kansen van het Vlaams Parlement (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 629/1);
 - 5° de belofes van de Vlaamse Regering in de beleidsbrieven Wonen 2015-2016 en 2016-2017 (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 524/1 en *Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 950/1) om een antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt op te maken, met een geheel van concrete acties op het vlak van aanmelding, transparantie en sensibilisering;
- vraagt de Vlaamse Regering om praktijktesten op de private huurwoningmarkt in de immobiliënssector in te voeren in het kader van een uitgebreid antidiscriminatiebeleid op de woningmarkt om op die manier een gelijke toegang tot de private huurwoningmarkt voor iedereen te garanderen.

An MOERENHOUT
Björn RZOSKA
Imade ANNOURI
Bart CARON