

ADVIES BIJ DE CONCEPTNOTA PRIVATE HUUR

Inhoud

1.	Betrokken bevoegdheden	2
2.	Advies Unia.....	2
2.1.	Inleiding	2
2.2.	Algemene bemerkingen	2
2.3.	Aanpak Discriminatie	2
2.2.1	Sensibilisering.....	3
2.2.2	Zelfregulering en controle	3
2.2.3	Professionalisering	4
2.2.4	Specifieke instrumenten in de strijd tegen discriminatie	4
3.	Contact Unia	5

¹ Het samenwerkingsakkoord tussen de federale overheid, de gewesten en de gemeenschappen voor de oprichting van het Interfederaal Centrum voor gelijke kansen en bestrijding van discriminatie en racisme van 12 Juni 2013, geeft aan Unia de bevoegdheid om “*onafhankelijke adviezen en aanbevelingen te richten tot elke overheid ter verbetering van de reglementering en de wetgeving.*” (art. 5).

1. Betrokken bevoegdheden

Minister van Wonen, Liesbeth Homans.

2. Advies Unia

2.1. Inleiding

De regionalisering van de huurwetgeving maakt het mogelijk om de problemen waarmee de private huurwoningmarkt vandaag kampt aan te pakken. De grondige evaluatie van de federale wetgeving heeft bovendien een aantal pijnpunten blootgelegd. Unia keek dan ook uit naar de conceptnota Private Huur van minister Homans.

Voor Unia is het cruciaal dat de nieuwe regelgeving het bevorderen van gelijke kansen en het tegengaan van discriminatie als resultaat heeft. Het is met die bril dat Unia de conceptnota gelezen heeft en tot onderstaande bevindingen is gekomen.

2.2. Algemene bemerkingen

Wat de doelstellingen betreft, is het goed dat de conceptnota de focus legt op de aanbodzijde. Het tekort aan sociale woningen duwt grote groepen op de private huurmarkt, die daar eigenlijk niet klaar voor zijn, of voor wie dat op dit moment te duur is. Het is natuurlijk belangrijk om te blijven inzetten op het uitbreiden van het aanbod aan sociale woningen, maar ondertussen kunnen er al een aantal maatregelen genomen worden die voor de woonnood van kwetsbare groepen een (tijdelijke) oplossing kunnen bieden.

Ook de focus op de professionalisering van de verhuurders is een goed zaak. Verhuurders of makelaars die vertrouwd zijn met de regelgeving, zullen minder snel overgaan tot discriminatie. Voor Unia is het belangrijk dat de sector meer vertrouwd geraakt met de antidiscriminatiewetgeving. In dit verband is de ondersteuning voor de sociale verhuurkantoren (SVK's) ook positief te noemen. Werken met SVK's biedt een goede garantie tot het objectiveren van de toewijzing van woningen, tot woonzekerheid en betaalbare huurprijs voor kwetsbare huurders.

2.3. Aanpak Discriminatie

Het onderdeel van de conceptnota dat ingaat op de aanpak van discriminatie, is beperkt uitgewerkt. In zijn [aanbeveling van december 2014](#)² heeft Unia een hele reeks aanbevelingen geformuleerd waarmee discriminatie in de private huurwoningmarkt bestreden kan worden. Het is positief dat een aantal elementen daaruit worden

² Alle aanbevelingen van Unia zijn terug te vinden via www.unia.be, in de rubriek 'Wetgeving en Aanbevelingen'.

opgenomen, maar enkele cruciale elementen – handhaving, controle en sanctionering – ontbreken in de conceptnota.

2.2.1 Sensibilisering

Sensibiliseringscampagnes zijn een belangrijk onderdeel van de strijd tegen discriminatie. De conceptnota spreekt over een 'gerichte informatieverstrekking en sensibilisering van vastgoedmakelaars en particuliere verhuurders, met medewerking van de koepels'. Het is natuurlijk positief dat er werk wordt gemaakt van informatieverbreiding over de bestaande wetgeving. Unia heeft al vaker samengewerkt met CIB en BIV voor het geven van vormingen of om samen campagnes uit te werken. Unia rekent er op dat de gevraagde engagementen ook tot concrete resultaten zullen leiden.

In de nota wordt het 'uitwerken van gerichte informatieverstrekking aan kandidaat-huurders via meldpunten van Unia' vermeld. Unia is steeds bereid om mee te werken aan de verspreiding van informatie, maar vindt het belangrijk om hierover eerst te kunnen overleggen. Unia heeft een eigen strategisch plan met daarin ook aandacht voor het beleidsdomein wonen. De huidige focus van de lokale contactpunten ligt in de eerste plaats op bekendmaking en netwerking. Een campagne om kandidaat-huurders aan te spreken staat op dit moment niet op de agenda. Unia is wel bereid om te onderzoeken hoe het deze doelstelling kan realiseren, en wil hierover graag met de minister van gedachten wisselen.

2.2.2 Zelfregulering en controle

De Diversiteitsbarometer Huisvesting van 2014 maakte duidelijk dat vastgoedmakelaars een belangrijke rol spelen in het discriminatieproces. Unia stelde in zijn aanbeveling dan ook voor om de sector een vorm van zelfregulering te laten uitvoeren. Via het systeem van de *mystery clients* kan nagegaan worden of vastgoedmakelaars ingaan op discriminerende vragen of niet. Unia is tevreden dat het instrument van de zelfregulering in de conceptnota terug te vinden is.

De minister heeft bovendien duidelijk gemaakt dat voor die zelfregulering middelen zullen worden vrijgemaakt, die niet vrijblijvend zullen worden toegekend. Dat is een positieve zaak. Anderzijds is de formulering in de conceptnota bijzonder voorzichtig. Er 'zal onderzocht worden in hoeverre controles kunnen worden ingezet als instrument van zelfregulering van de sector', staat te lezen. De ervaring in de strijd tegen discriminatie leert dat controles een onmisbaar element zijn in het terugdringen van dit fenomeen. Unia is ervan overtuigd dat deze vorm van zelfregulering het best zo snel mogelijk wordt opgestart. Om een gelijk speelveld te creëren voor makelaars die zich wel aan de regels houden, is het nodig om hier meteen werk van te maken. In die zin komt de strijd tegen discriminatie niet alleen de slachtoffers ten goede, maar profiteert de hele sector mee.

Unia blijft ervoor pleiten om de gewestelijke Wooninspectie de bevoegdheid en opdracht te geven om toezicht te houden op de antidiscriminatiewetgeving. Na een klacht over

discriminatie zou de inspectie een controle kunnen uitvoeren naar het al dan niet respecteren van die wetgeving. Dat zou het probleem van de bewijsvoering bij discriminatieklachten kunnen verhelpen – een probleem dat bij de tientallen meldingen die Unia hierover krijgt telkens opnieuw terugkomt.

In de conceptnota is ook sprake van een convenant met de koepels van de verhuurdersorganisaties, de Verenigde Eigenaars en het CIB. Unia kijkt uit naar de inhoud concrete uitwerking van dit convenant.

2.2.3 Professionalisering

Werken aan de professionalisering van verhuurders is een goed uitgangspunt. Het aantal 'kleine' particuliere verhuurders dat slechts één (64%) of twee (80%) wooneenheden verhuurt, is zeer groot. Een belangrijke groep blijft dit zonder enige vorm van begeleiding of omkadering doen, dus zonder intermediair. In de conceptnota wordt terecht de bezorgdheid geuit dat deze situatie het moeilijk maakt om de regelgeving uit te dragen naar de sector. Unia deelt die bezorgdheid, maar is om dezelfde reden van mening dat de aanpak van deze professionalisering te beperkt is. Één project met de Verenigde Eigenaars opstarten zal niet volstaan om effectief tot een gedegen kennis van, bijvoorbeeld, de anti-discriminatiewetgeving te komen.

2.2.4 Specifieke instrumenten in de strijd tegen discriminatie

- De huurwaarborglening

De huurwaarborg vormt voor veel kandidaat-huurders een probleem. Niet alleen hebben veel huishoudens het moeilijk om deze som in één keer op tafel te leggen, er zijn ook verhuurders die weigeren te verhuren aan personen die een waarborg via het OCMW verkrijgen. In de conceptnota wordt het idee van een huurwaarborglening voorgesteld. Dat kan een interessante piste worden, afhankelijk van de modaliteiten waaronder dit wordt uitgewerkt. Zo moet het voor de huurder een zeer toegankelijk instrument zijn, dat makkelijk beschikbaar is. Het instrument moet voldoende bekend worden gemaakt, als men wil dat dit goed functioneert. Het is ook belangrijk dat de verhuurder niet weet dat de huurder met zo'n huurwaarborglening werkt. Als de verhuurder weet wat de oorsprong van de waarborg is, bestaat nog steeds de kans dat er gediscrimineerd wordt.

Het is wel eigenaardig dat er aan het systeem van de huurwaarborglening een verhoging van het bedrag van de huurwaarborg wordt gekoppeld. Er wordt in de conceptnota terecht opgemerkt dat die borg voor veel potentiële huurders een drempel is. Als men de drempel nu zou weghalen via een lening, is het vreemd om het bedrag op te trekken.

In zijn aanbeveling stelde Unia een Centraal Huurwaarborgfonds voor. Dat bundelt alle huurwaarborgen en biedt een nog grotere zekerheid voor verhuurders: de kans dat zij niet uitbetaald zullen worden is hierbij onbestaande. Een centraal fonds maakt het nog

eenvoudiger om de bron van de borg niet te moeten meedelen, en maakt de kans op discriminatie dus nog kleiner.

- Een transparant verhuurproces

Discriminatie kan verhinderd worden door het verplicht maken van enkele standaardprocedures. Zo is het handhaven en waken over de verplichting tot vermelding van de huurprijs en de gemeenschappelijke lasten (art. 1716 Burgerlijk Wetboek) een belangrijk element in de gelijke behandeling van elke kandidaat-huurder. In de conceptnota wordt dit element niet aangehaald, maar Unia vraagt om te onderzoeken hoe de handhaving van deze plicht kan worden uitgevoerd.

Ook het gebruik van een standaard-inlichtingenfiche is een goede manier om ongeoorloofde vragen (al dan niet met de bedoeling om te discrimineren) te vermijden. Ook hier gaat de conceptnota niet op in, maar Unia vraagt om dit alsnog te onderzoeken. Welke vragen mag men stellen m.b.t. de bron van inkomsten, geboorteplaats of gerechtelijk verleden van de kandidaat-huurder? Als dat duidelijk gereguleerd kan worden, bv. met een standaard-inlichtingenfiche zoals die in Frankrijk wordt gebruikt, dan verkleint opnieuw de kans op discriminatie op basis van deze informatie ook.

- Proefhuren

Er wordt een regelgevend kader voor proefhuren aangekondigd. Unia kan zich vinden in de uitgangspunten van deze verhuurvorm. De toegang voor meest zwakke huurders wordt makkelijker, discriminatie wordt uitgesloten. Het proefproject zal moeten uitwijzen of dit verder kan uitgebouwd worden. Unia kijkt uit naar de bevindingen van het project.

3. CONTACT UNIA

Maarten Huvenne – maarten.huvenne@unia.be, 02 212 30 02