

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 28
van **AN MOERENHOUT**
datum: 13 oktober 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Woonmarkt - Praktijktesten

Op 28 september 2020 sprak het Hof van Beroep in Brussel een arrest uit waarmee het een vastgoedkantoor uit Tubeke veroordeelde voor discriminatie op de huurmarkt. Een kandidaat-huurder, een Belg van Afrikaanse afkomst, werd gediscrimineerd door het vastgoedkantoor tijdens zijn zoektocht naar een huurwoning.

Dat de huurmarkt en sommige vastgoedkantoren al langer geplaagd worden door een hardnekkig discriminatieprobleem, is niet nieuw. Het onderzoek van Pieter-Paul Verhaegde rond discriminatie op de Vlaamse huurmarkt toonde dit al in 2018 aan. Mannen met een Maghrebijnse naam hadden maar liefst 41 procent minder kans om een huurwoning te bezichtigen. Dit is geen nieuws.

Maar de veroordeling die het Hof van Beroep op 28 september uitsprak is dat wel. Dit is een doorbraak. Voor de eerste keer gebruikte een hof van beroep de praktijktest als bewijsmateriaal om discriminatie aan te tonen. In dit geval ging het om telefoongesprekken waaruit de discriminatie bleek en die het hof er uiteindelijk toe brachten het vastgoedkantoor te veroordelen voor discriminatie.

Praktijktesten zijn dankzij dit arrest een echte stok achter de deur geworden voor hardleerse vastgoedkantoren die kandidaat-huurders discrimineren. En praktijktesten winnen overal aan belang. We zien dat ze ingevoerd werden in verschillende Vlaamse steden en in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Maar we weten dat het in de praktijk vaak moeilijk is om discriminatie op de woonmarkt te bewijzen. Nu we kunnen vaststellen dat praktijktesten gebruikt kunnen worden in gerechtelijke procedures als een middel om discriminatie te bewijzen, worden ze nog pertinenter.

1. Heeft het kabinet van de minister kennisgenomen van dit arrest? Hoe kijkt de minister naar deze uitspraak?
2. In hoeverre biedt deze piste volgens de minister een antwoord op het discriminatieprobleem op de woonmarkt?
3. Deelt de minister de visie dat het belang van het invoeren van praktijktesten hierdoor nog toeneemt als we de discriminatieproblematiek op de Vlaamse woonmarkt echt willen aanpakken en oplossen?
4. Deelt de minister de mening dat het nuttig zou zijn om de efficiëntie van het convenant met de koepelorganisaties van verhuurders en vastgoedmakelaars af te toetsen tegenover de efficiëntie van praktijktesten in het bestrijden van discriminatie?

ANTWOORD

op vraag nr. 28 van 13 oktober 2020

van **AN MOERENHOUT**

1. Ik heb kennisgenomen van het arrest. Het arrest geeft inderdaad aan dat de praktijktest in dit geval kon worden aangewend als bewijsmateriaal om discriminatie aan te tonen. Het is telkens aan de rechter om de bewijswaarde van de praktijktest te beoordelen. Hij zal daarbij onder meer rekening houden met de specifieke situatie van het dossier, waaronder in het bijzonder de omstandigheden waarin de test werd uitgevoerd. Hij zal ook kijken naar de vergelijkbaarheid van de testpersoon en het controleprofiel. Uit het arrest blijkt dat de betrokken rechter met deze zaken rekening heeft gehouden.
2. Praktijktesten zijn volgens mij niet het juiste instrument om discriminatie in kaart te brengen of te bestrijden. Ze geven geen enkele garantie op een snellere toegang tot de huurmarkt. Telkens zal slechts één kandidaat-huurder uiteindelijk effectief huurder worden. De resultaten zeggen bovendien enkel iets over de eerste fase van het verhuurproces: namelijk of dat iemand al dan niet werd uitgenodigd voor een bezichtiging. Maar van het verdere verloop van het verhuurproces en of iemand al dan niet een huurcontract krijgt aangeboden, weten we niets. Minstens even interessant om te weten is de reden waarom een verhuurder geen verder contact opneemt met een potentiële huurder. Dergelijke kwalitatieve data kan niet verkregen worden via praktijktesten. Met het groot woononderzoek in 2023 trachten we dit wel in kaart te brengen. Bovendien hebben praktijktesten een beperkte houdbaarheidsdatum. Zo bleek uit reeds uitgevoerde onderzoeken dat verhuurders hun gedrag kunnen gaan aanpassen om praktijktesten te omzeilen.
- 3-4. Met het lopende antidiscriminatieplan willen we discriminatie op de private huurmarkt aanpakken door in te zetten op duurzame gedragsverandering. We weten dat discriminatie vaak onbewust gebeurt, doordat mensen niet voldoende op de hoogte zijn wat kan en wat niet. Via het informeren en sensibiliseren trachten we verhuurders meer bewust te maken van wat discriminatie inhoudt. We schakelen daarvoor de lokale besturen en de belangenorganisaties in. Via die kanalen kunnen we mensen op een laagdrempelige manier bereiken. Ik wil die aanpak ook alle kansen geven, maar de resultaten zullen uiteraard geëvalueerd worden. We bekijken daarbij zowel het convenant dat we met de belangenorganisaties hebben afgesloten, als de resultaten van de lokale besturen. Zij zullen namelijk rapporteren over de werking van de lokale meldpunten (in kader van de IGS-subsidiëring) en de handhaving van de afficheringsverplichting.