

ingediend op **2058** (2023-2024) – Nr. 1
27 februari 2024 (2023-2024)

Voorstel van resolutie

van An Moerenhout

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

TOELICHTING

1. Woningmarkt in crisis

Wie geen woning of appartement in eigendom heeft, moet zich tot de huurmarkt wenden, maar dat wordt steeds moeilijker. Terwijl de koopmarkt voor huizen en appartementen sinds eind 2022 is afgekoeld, was er op de Vlaamse huurmarkt de laatste jaren een sterke toename van het aantal kandidaat-huurders.

Gemiddeld kwamen er in 2022 voor elk huurpand in Vlaanderen zestien aanvragen binnen van solvabele kandidaat-huurders. In 2021 waren dat er nog gemiddeld twaalf. Er is steeds meer vraag naar huurwoningen in Vlaanderen nu meer mensen (noodgedwongen) langer wachten met de aankoop van een woning. Vijftig kandidaten voor één huurpand is zelfs geen uitzondering meer. Dat plaatst verhuurders in een positie waar ze veel keuze hebben tussen kandidaat-huurders.

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. Die werd de afgelopen jaren nog fel opgedreven doordat de koopmarkt sterk begon af te koelen, met een nog grotere toeloop op de private huurmarkt als gevolg.

De private verhuurders hebben meer dan ooit de kans om aan cherrypicking te doen: als kandidaat-huurders in het plaatje passen, zullen ze gemakkelijker een woning vinden. Discriminatie op basis van afkomst en op basis van de aard van het inkomen blijft een wijdverspreid probleem.

In het Grote Woononderzoek 2013 gaf 22 procent 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. Die 22 procent is een onaanvaardbaar hoog cijfer. Elk geval van discriminatie is er een te veel.

De problematiek die het Grote Woononderzoek 2013 aankaartte, wordt keer op keer bevestigd. Een studie van 2018 toont aan dat de etnische discriminatie op de private huurwoningmarkt in Antwerpen bijvoorbeeld erg hoog ligt. Bij particuliere verhuurders gaat het om 50 procent en bij vastgoedmakelaars om 30 procent. Dat onderzoek beperkte zich alleen tot de eerste fase van het verhuurproces. Het is dus erg waarschijnlijk dat er in latere fases van het verhuurproces verder gediscrimineerd wordt. De etnische discriminatie lag in Antwerpen dus vermoedelijk nog hoger dan de nettodiscriminatiegraad van 40 procent.

Een VUB-onderzoek (VUB: Vrije Universiteit Brussel) stelde in 2022 discriminatie vast in de Kortrijkse huurwoningmarkt. Zo zouden kandidaten met een Marokkaanse naam gemiddeld 27 procent minder vaak worden uitgenodigd voor een plaatsbezoek dan kandidaten met een Vlaamse naam. Bij immomakelaars ging het om 24 procent, bij private verhuurders om 67 procent. Uit praktijktesten door de UHasselt en de VUB werd in 2021 in Genk vastgesteld dat kandidaat-huurders met een Turkse naam 16 procent minder kans maakten op een huisbezoek dan kandidaten met een Belgische naam.

De toegenomen krapte op de Vlaamse huurmarkt zorgt voor een scherpe concurrentie tussen kandidaat-huurders. Elk profiel waarover vooroordelen bestaan (zoals mensen met een laag inkomen, met een migratieachtergrond, alleenstaande

ouders enzovoort) of waarmee een verhuurder in het verleden negatieve ervaringen had, vangen zo keer op keer bot in hun zoektocht naar een huurwoning. Particuliere verhuurders zouden nog vaker discrimineren dan makelaars. Het is duidelijk dat discriminatie op de Vlaamse huurmarkt nog steeds wijdverspreid is.

3. Een Vlaanderen op twee snelheden

Begin 2016 werden in Brussel al praktijktesten ingevoerd. Die hebben niet alleen een sensibiliseringsfunctie, maar kunnen ook tot repressieve maatregelen leiden. De stad Gent voerde in 2015 als eerste praktijktesten in om de aanwezigheid van etnische discriminatie op de private huurmarkt (in de eerste fase van het verhuurproces) na te gaan. Op de praktijktesten volgde ook een reactieve fase. Die praktijktesten in Gent wierpen vruchten af: sinds de invoering van de testen liep het aantal makelaars dat bij een eerste contact discrimineerde, sterk terug.

Daarnaast namen verschillende andere Vlaamse centrumsteden praktijktesten op in hun gemeentelijke bestuursakkoorden 2019-2024. In Kortrijk, Genk, Mechelen en Leuven werden praktijktesten uitgevoerd die tot dezelfde vaststelling leidden, namelijk dat er nog altijd sterk gediscrimineerd wordt op de Vlaamse huurmarkt en dat een aangepast beleid nodig is.

Op die manier ontstaat er een Vlaanderen met twee snelheden: met steden waar praktijktesten wel gelden, en andere waar ze niet gelden. Die situatie met twee snelheden zorgt voor onzekerheid bij de huurders en verhuurders, en is niet houdbaar.

De toenemende populariteit van praktijktesten is te danken aan hun efficiëntie bij het aantonen van discriminatie, hun sensibiliserende eigenschappen en hun potentiële rol bij het bestrijden van de straffeloosheid van personen die discrimineren op de huurwoningmarkt. De effectiviteit van praktijktesten blijkt uit een onderzoek van de Universiteit Gent. In 2015 voerde de universiteit een nulmeting uit, waaruit bleek dat etnische minderheden in 26 procent van de gevallen door makelaars gediscrimineerd werden. Na sensibiliserende praktijktesten was de etnische discriminatie van 26 procent naar 10 procent gedaald.

Het wordt hoog tijd dat de Vlaamse Regering ook haar verantwoordelijkheid opneemt.

An MOERENHOUT

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

- overwegende dat:
 - 1° de woningcrisis 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 vastgoedkantoren die discrimineren, zich bezondigen aan concurrentievervalsing;
 - 5° de structurele praktijktesten die de Universiteit Gent de afgelopen jaren op de vastgoedmarkt heeft uitgevoerd, tot gunstige resultaten hebben geleid;
 - 6° verschillende Vlaamse centrumsteden in navolging van de positieve resultaten in Gent ook praktijktesten in hun gemeentelijke bestuursakkoorden hebben opgenomen;
 - 7° discriminatiemechanismen subtiel in het hele 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 op het beleid van de Vlaamse Regering kunnen zijn om verhuurders en de vastgoedsector te informeren en te sensibiliseren;
 - 10° de overheid met praktijktesten veel meer inzicht in mechanismen van discriminatie krijgt;
 - 11° praktijktesten van verschillende Vlaamse centrumsteden systematisch discriminatie op de huurmarkt blijven blootleggen;
- gelet op:
 - 1° het toepassingsgebied van het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid, waardoor de Vlaamse overheid een coherent toegangs- en discriminatiebeleid op de private huurmarkt kan ontwikkelen;
 - 2° artikel 5 van de wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie;
 - 3° artikel 23 van de Grondwet, dat het recht op wonen verankert;
 - 4° artikel 3 van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, dat het recht op menswaardig wonen bepaalt;
 - 5° artikel 4, §2, van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, dat stelt dat het woonbeleid gericht is op het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen;
 - 6° artikel 1, vijfde lid, 8°, van de deontologische beroepscode van vastgoedmakelaars;
 - 7° de belofte van de Vlaamse Regering in de beleidsnota Wonen 2019-2024 (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 138/1) om werk te maken van de eerlijke toegang tot de private huurmarkt voor alle Vlamingen;
- vraagt aan de Vlaamse Regering om praktijktesten op de private huurwoningmarkt in de vastgoedsector in te voeren in het kader van een uitgebreid antidiscriminatiebeleid op de woningmarkt en op die manier een gelijke toegang tot de private huurwoningmarkt voor iedereen te garanderen.

An MOERENHOUT