

**7.**

**BESTRIJDING VAN  
DISCRIMINATIE  
OP HET VLAK  
VAN HUISVESTING**

# CONTEXT

Particuliere huurders zijn onderworpen aan de wetten van de markt en de goodwill van de verhuurders. Er is een groot gebrek aan betaalbare huisvesting. Aan de onderkant van de markt is de vraag veel groter dan het aanbod. Elke keer wanneer een goedkope woning wordt verhuurd of bezocht, komen er tientallen potentiële huurders opdagen. Verhuurders hebben dan een grote speelruimte, zowel bij het bepalen van de prijs als bij het selecteren van huurders. De laatste jaren hebben verschillende studies getracht discriminatie op het gebied van huisvesting te objectiveren en te kwantificeren. Zij tonen aan hoeveel moeilijker het is om een bezoek te vragen voor het huren van een woning (omdat in elke fase van het huurproces wordt gediscrimineerd) wanneer iemands naam buitenlands klinkt of wanneer iemands inkomen bestaat uit sociale uitkeringen in plaats van een salaris.

In 2017, 2018 en 2019 voerde een team van onderzoekers een reeks testen uit om de evolutie van discriminatie in de praktijk te meten.<sup>1</sup>

**Resultaten van de praktijktesten** (de onderzoeker doet zich voor als een kandidaat-huurder waarbij aan de verhuurder twee gelijkaardige kandidaturen worden voorgesteld, die alleen verschillen voor het geteste criterium):

- Bij gelijke inkomens worden werklozen gediscrimineerd (ten opzichte van werknemers) in 29 % van de gevallen in 2017 en 23 % in 2019.
- Discriminatie op grond van etnische afkomst (tests op basis van Noord-Afrikaans klinkende namen) bedraagt 23 % in 2017 en 20 % in 2019.

---

1. Verhaeghe, P.P. (dir.), [DISCRIMIBRUX. Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#), Universiteit Gent, 2017  
Verhaeghe, P.P., Mastari, L., [Mystery shopping bij makelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#), Vrije Universiteit Brussel 2018  
Verhaeghe, P.P., Dumon, M., [Discrimibrux](#) 2019

**Resultaten van de “mystery calls” tests** (onderzoekers doen zich voor als een eigenaar en doen een discriminerend verzoek aan het makelaarskantoor).

De houding van de vastgoedmakelaars, die nochtans de wet kennen, is bijzonder verontrustend. Het beroep is grotendeels betrokken bij discriminatie: iemand vragen te discrimineren is illegaal, daarop ingaan ook.

– Slechts 14 % van de vastgoedmakelaars in 2017 en 18 % in 2018 weigert categorisch elke vorm van etnische discriminatie.

– Slechts 7 % van de vastgoedmakelaars in 2017 en 12 % in 2018 weigeren te discrimineren op basis van inkomen.

De bevindingen van UNIA zijn al even alarmerend. De statistieken van de instelling laten sinds 2016 een constante stijging zien van het aantal geopende zaken wegens discriminatie op het vlak van wonen. In 2021 is ‘fortuin’ nog steeds het criterium dat tot de meeste discriminatie leidt (41 % van de gevallen), gevolgd door criteria op grond van afkomst (30,5 %) en handicap (10,5 %).

De cijfers zijn verhelderend. De gewoonten van verhuurders en vastgoedmakelaars veranderen niet en de straffeloosheid blijft bestaan ondanks de aanscherping van de wetgeving.

Sinds 2007 verbiedt [een \(federale\) wet](#) elke vorm van discriminatie (d.w.z. ongunstige behandeling van de ene persoon ten opzichte van de andere op basis van beschermde criteria (bv. geslacht, nationaliteit, afkomst, leeftijd, fortuin, geloofsovertuiging, enz.). Als het gaat om huisvesting, maken maar weinig slachtoffers van discriminatie er gebruik van omdat bij hen de prioriteit ligt bij het vinden van een woning en het moeilijk is om de discriminerende praktijken te bewijzen.

Op grond van deze mislukking stemde het Brusselse parlement eind 2018 (in werking getreden op 1 september 2019) [een ordonnantie goed die de strijd tegen discriminatie in huisvesting moet versterken](#). Het stelt de Huisvestingsinspectie (de DGHI) in staat om tests uit te voeren, makelaars en particuliere verhuurders die potentiële huurders discrimineren te identificeren en te bestraffen.

Wij vonden de wettekst toen interessant vanuit minstens twee invalshoeken: hij voorzag in een administratieve financiële sanctie tegen de verhuurders en makelaars die discrimineren en verlegde de bewijslast van het slachtoffer naar de administratie.<sup>2</sup>

Maar de grote zwakte van de tekst waren volgens ons de vele filters: om een procedure te starten, moest de DGHI een klacht of melding ontvangen van een slachtoffer of een getuige, terwijl we weten dat maar heel weinig mensen discriminatie melden, moe van een situatie die al jaren nauwelijks is veranderd. De gediscrimineerden weten ook dat geen enkele gerechtelijke of buitengerechtelijke actie hen de woning zal bieden waarnaar ze op zoek zijn. Daarbovenop moest de administratie ook voldoende ernstig bewijs of aanwijzingen hebben om de procedure verder te zetten.

Er werden geen tests uitgevoerd in 2019 en 2020. In 2021 werden 103 dossiers geopend bij de DGHI, waarvan er 11 niet-ontvankelijk werden verklaard. Van de 92 ontvankelijke dossiers werden bijna 2/3 (60 zaken) zonder verdere actie afgesloten wegens gebrek aan ernstig bewijs/aanwijzingen of gebrek aan aanvullende informatie van de klagers. Er werden 16 tests uitgevoerd en 13 boetes opgelegd.

Het kader is te beperkend, de resultaten zijn er niet. Om deze reden werd het systeem hervormd, wat we evalueren in de volgende paragrafen.

**Bronnen:**

- DGHI, [activiteitenverslag 2021](#)
- UNIA, [Diversiteitsbarometer Huisvesting, 2014](#)
- UNIA, [Jaarverslag, 2021](#)
- Verhaeghe, P.P. (red.), [DISCRIMIBRUX. Discriminatie op de private huurmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#), Universiteit Gent, 2017
- Verhaeghe, P.P., Mastari, L., [Mystery shopping bij makelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#), Vrije Universiteit Brussel 2018
- Verhaeghe, P.P., Dumon, M., [DiscrimibruX 2019](#)
- RBDH, [Baromètre du logement 2014-2019, p.17](#)

---

<sup>2</sup>. Waarschijnlijk gemakkelijker toepasbaar dan gerechtelijke schadevergoeding

## MAATREGEL 14:

# Verbetering van het gewestelijk systeem

---

Nuttig ✓

---

Toereikend ✓

---

## BESCHRIJVING

De evaluatie (2021) van het Brusselse systeem ter bestrijding van discriminatie heeft zijn zwakke punten aangetoond. Een werkgroep (DIRL, UNIA, universiteitsteam...) deed aanbevelingen. Zij begeleidden het kabinet-Ben Hamou in de filosofie van de [nieuwe ordonnantie](#), goedgekeurd door het Brussels Parlement op 3 juni 2022.

- De belangrijkste wijziging betreft het wettelijk kader waarbinnen de discriminatietesten moeten plaatsvinden. De ordonnantie van 2018 stelde voorwaarden aan het uitvoeren van de testen: een voorafgaande klacht en door de administratie als ernstig beschouwde aanwijzingen waren vereist. De nieuwe ordonnantie **staat proactief testen toe, op initiatief van de DGHI**. Dit betekent dat de cumulatieve voorwaarden klacht + ernstige aanwijzing zijn geschrapt.
- Andere elementen in de ordonnantie zijn bedoeld om het toepassingsgebied uit te breiden. De DGHI kan voortaan **een beroep doen op actoren en/of verenigingen** om testen uit te voeren.
- De **lijst van beschermde criteria** is uitgebreid: verblijfsstatus of gezinsverantwoordelijkheid om met name eenoudergezinnen te beschermen. De weigering van redelijke aanpassingen voor personen met een handicap wordt ook als discriminerend beschouwd, op het moment van ondertekening van de huurovereenkomst en gedurende de gehele overeenkomst.

– De ordonnantie geeft ook **details over de informatie die door de verhuurder kan worden opgevraagd** en wanneer: de verhuurder kan bepaalde informatie opvragen vóór het bezoek (naam en communicatiemiddelen), ter ondersteuning van de kandidatuur (inkomen en samenstelling van het gezin) of voor het opstellen van de huurovereenkomst (burgerlijke staat). De Huisvestingscode somde een limitatieve lijst op van informatie die een verhuurder kon verzamelen “ten behoeve van het opstellen van de huurovereenkomst”, zonder verdere aanwijzingen over de voorwaarden voor een eerste bezoek aan de woning.

– Laatste punt om op te wijzen: de tekst bepaalt expliciet dat “het slachtoffer dat een klacht wegens discriminatie heeft ingediend (...) bij de DGHI op de hoogte wordt **gebracht van de follow-up van zijn klacht**”. Die toevoeging is belangrijk, de praktijken van de administratie waren anders.

Om discriminatie te onderzoeken, werd de DGHI versterkt met 3 extra functionarissen.

Er werd ook een sensibiliseringscampagne gevoerd en een speciale website ([www.tehuurmaar.brussels](http://www.tehuurmaar.brussels)) gecreëerd om huurders, kandidaat-huurders en verhuurders te informeren. Het is ook via die website dat discriminatie gemeld kan worden via een online formulier.

## EVALUATIE

Alle wijzigingen in de Huisvestingscode lijken ons bij te dragen aan een versterking van de efficiëntie van de procedure.

Er is de mogelijkheid om tests uit te voeren op initiatief van de DGHI. We vernemen van de Staatssecretaris dat “de DGHI zich als eerste stap zal richten op verhuurders die reeds het voorwerp zijn geweest van een klacht of een melding bij de DGHI, Unia (...) De DGHI zal ook zijn werk voortzetten om discriminerende advertenties te zoeken op gespecialiseerde websites en te sanctioneren.”<sup>3</sup>

---

3. Brussels Parlement, [Verslag van de commissie Huisvesting over het ontwerp van ordonnantie](#), 19/05/2022, blz.28

Om het gevoel van straffeloosheid te beperken van verhuurders en vastgoedmakelaars die blijven discrimineren, hebben we resultaten nodig. De DGHI is versterkt, drie functionarissen zijn verantwoordelijk voor discriminatiedossiers. Zullen ze in staat zijn om tal van initiatieven uit te voeren?

Als positief evalueren we ook de informatie die de klager ontvangt over de follow-up van zijn klacht. Zonder deze informatie, geen erkenning van de schade die de slachtoffers is aangedaan, geen mogelijkheid om de impact van de melding te kennen, genoeg om gediscrimineerde huurders verder te ontmoedigen om een klacht in te dienen.

De verduidelijking over welke informatie op welk moment kan worden gevraagd, zou het gebruik moeten beperken van gedetailleerde infoformulieren die door makelaars en sommige verhuurders worden opgelegd zelfs voor een eenvoudig bezoek. Op die manier zou discriminatie kunnen beperken in de eerste fase van de verhuur, maar niet in de volgende fase. Bij het sluiten van de huurovereenkomst kan de verhuurder het bedrag van de financiële middelen van de kandidaat-huurder opvragen, de nieuwe ordonnantie definieert niet de voorwaarden en soorten documenten die kunnen worden gevraagd, hoewel we weten dat de herkomst van het inkomen het criterium blijft dat leidt tot de meeste discriminatie in de verhuur.

Ten slotte zou de website gewijd aan discriminatie meer gevoed kunnen worden. Er is een gebrek aan juridische gegevens om verhuurders en huurders goed te informeren over hun rechten en plichten.

Zelfs als we de verdiensten van de herziening van het systeem kunnen erkennen, is het niet dat wat het verschil kan maken. Zolang de private huurmarkt zo onevenwichtig blijft, zolang de druk op goedkope huurwoningen hoog blijft, zolang verhuurders vrij blijven om huurprijzen en voorwaarden op te leggen, zullen discriminerende fenomenen blijven bestaan. De meest geïnfomeerde verhuurders dreigen aan elke vorm van sanctie te ontsnappen.

## VOORSTELLEN

In een poging om de manier waarop de verhuurder gegevens kan verzamelen te omkaderen, geeft de Huisvestingscode aan dat de overheid een document kan aannemen waarin de inhoud en vorm van de informatie die kan worden opgevraagd, wordt gespecificeerd. Het is nu van essentieel belang dat de regering een dergelijk document effectief aanneemt, zodat het echt een einde kan maken aan de huidige trend naar een toenemende opeenstapeling van bewijsmateriaal dat de huurder moet leveren om te hopen op huisvesting. Om dit te doen, zal het document verhuurders duidelijk moeten verbieden om een bewijs van salaris, vaste contracten, een bewijs van betaling van eerdere huren te vragen.

Om discriminatie aan te pakken, voornamelijk op basis van fortuin, zou de oprichting van een openbaar fonds dat tussenkomen bij huurachterstand, zijn nut kunnen bewijzen.

Het beste bolwerk tegen discriminatie blijft de omkadering van de huurmarkt en een terugkeer naar meer acceptabele huurprijzen. De oplossing omvat ook de productie van sociale woningen, de beste optie voor de meest precare huishoudens.

### Bronnen:

- [Te huur maar...](#)
- [Brussels Parlement, \*Ontwerpordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode wat betreft de gelijke behandeling van vrouwen en mannen en de strijd tegen discriminatie\*, 12/04/2022](#)
- [Brussels Parlement, \*Verslag van de Commissie Huisvesting over het ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Huisvestingscode met betrekking tot de gelijke behandeling van vrouwen en mannen en de strijd tegen discriminatie\*, 19/05/2022](#)
- [Brussels Parlement, \*plenaire zitting\*, 03/06/2022](#)
- [Brussels Parlement, \*Commissie Huisvesting van 28/04/2022\*, p.1](#)