



*Van de hinderpalen die de toegang tot huisvesting voor veel Brusselse gezinnen belemmeren, is discriminatie waarschijnlijk een van de moeilijkste om uit de weg te ruimen. Discriminatie is strafbaar, maar in de praktijk blijft het ingewikkeld om te bewijzen. Verhuurders en makelaars die discrimineren genieten in grote mate van straffeloosheid. Vorig jaar heeft het Brussels Gewest een nieuw systeem aangenomen om de strijd tegen discriminatie op het vlak van huisvesting te versterken en wie discrimineert te beboeten. De resultaten zijn teleurstellend, geen enkele boete werd opgelegd... Ondertussen zijn de studies die de discriminatie in de huisvestingssector objectiveren zeer verontrustend.*



### **Een onevenwichtige en uitsluitende huurmarkt en discriminatie op basis van vermogen en afkomst**

Huurders zijn onderworpen aan de wetten van de markt en de goodwill van de verhuurders. Betaalbare huisvesting ontbreekt helaas. Aan de onderkant van de markt is de vraag veel groter dan het aanbod. Iedere keer dat een goedkoop appartement te huur wordt aangeboden, komen tientallen potentiële huurders opdagen. Verhuurders hebben veel marge bij het bepalen van de huurprijs en bij de selectie van de huurders.

De afgelopen jaren hebben verschillende studies<sup>1</sup> getracht de discriminerende fenomenen op het vlak van huisvesting te objectiveren en te kwantificeren. Ze laten zien hoe moeilijk het is om bijvoorbeeld een afspraak te bekomen wanneer de naam een buitenlandse connotatie heeft of wanneer het inkomen bestaat uit een sociale uitkering in plaats van een loon. Origine en inkomen zijn de twee criteria die het meest tot discriminatie leiden.

### Resultaten van de *praktijktesten*

→ waarbij de onderzoeker zich voordoet als kandidaat-huurder. Er worden 2 gelijke kandidaten voorgesteld aan de verhuurder, die alleen verschillen op het geteste criterium:

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

Sinds 2017 voert een team van onderzoekers elk jaar een reeks tests uit om veranderingen in de praktijk te meten. Die regelmatige monitoring laat echter nauwelijks verbetering zien tussen 2017 en 2019 (na de door het Gewest gevoerde bewustmakings- en vormingscampagnes)<sup>2</sup>.

3

### Resultaten van *Mystery calls*

→ onderzoekers doen zich voor als eigenaar-verhuurder en doen een discriminerend verzoek aan de makelaar:

- Slechts **14%** in 2017 en **18%** in 2018 van de makelaars in onroerend goed **weigeren elke vorm van etnische discriminatie**
- Slechts **7%** in 2017 en **12%** in 2018 van de makelaars **weigeren te discrimineren op basis van herkomst van het inkomen**

Een ander element dat vragen oproept is de houding van de makelaars, die zijn opgeleid en de wet kennen. Ook zij spelen een grote rol bij discriminatie: iemand vragen om te discrimineren is illegaal, maar erop ingaan is net zo illegaal.<sup>4 5</sup>

<sup>1</sup> (1) UNIA, Diversiteitsbarometer Huisvesting 2014, Online : <https://www.unia.be/nl/publicaties-statistieken/publicaties/diversiteitsbarometer-huisvesting>

(2) Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). DiscrimibruX - Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent. (online : <https://logement.brussels/documents/documents-du-cil/discriminibruX/rapport-denquete-discrimination-fr>);

(3) Verhaeghe, P.P., Mastari, L. (2018). Mystery shopping bij makelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel (online : <https://huisvesting.brussels/documenten/cil-documenten/discriminibruX/Studie%20-2018-%20Mystery%20shopping%20bij%20makelaars%20in%20het%20Brussels%20Hoofdstedelijk%20Gewest.pdf>

(4) Verhaeghe, P.P., Dumon, M. (2019). DiscrimibruX 2019. Discriminatie door vastgoedmakelaars in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest in 2019. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel. (online : <https://huisvesting.brussels/documenten/cil-documenten/discriminibruX/Studie%20-2019-%20Discriminatie%20door%20vastgoedmakelaars%20in%20het%20Brussels%20Hoofdstedelijk%20Gewest%20in%202019.pdf> ;

(5) Pieter-Paul Verhaeghe & Abel Ghekiere (2020): The impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination on the housing market, European Societies. (en ligne : <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14616696.2020.1827447>).

<sup>2</sup> DISCRIMIBRUX 2017 en 2019, op. Cit.

<sup>3</sup> DISCRIMIBRUX 2017 en 2019, op. Cit.

De studies wijzen ook op discriminatie van personen met een mentale handicap, de situatie is verslechterd tussen 2017 en 2019 (16% in 2017 en 29% in 2019).

<sup>4</sup> DISCRIMIBRUX 2017 en 2018, op.cit.

37% in 2017 en 34% in 2018 zijn bereid om leefloners uit te sluiten en 43% in 2017 en 25% in 2018 de etnische minderheden.

<sup>5</sup> DISCRIMIBRUX 2017 en 2018, op.cit.

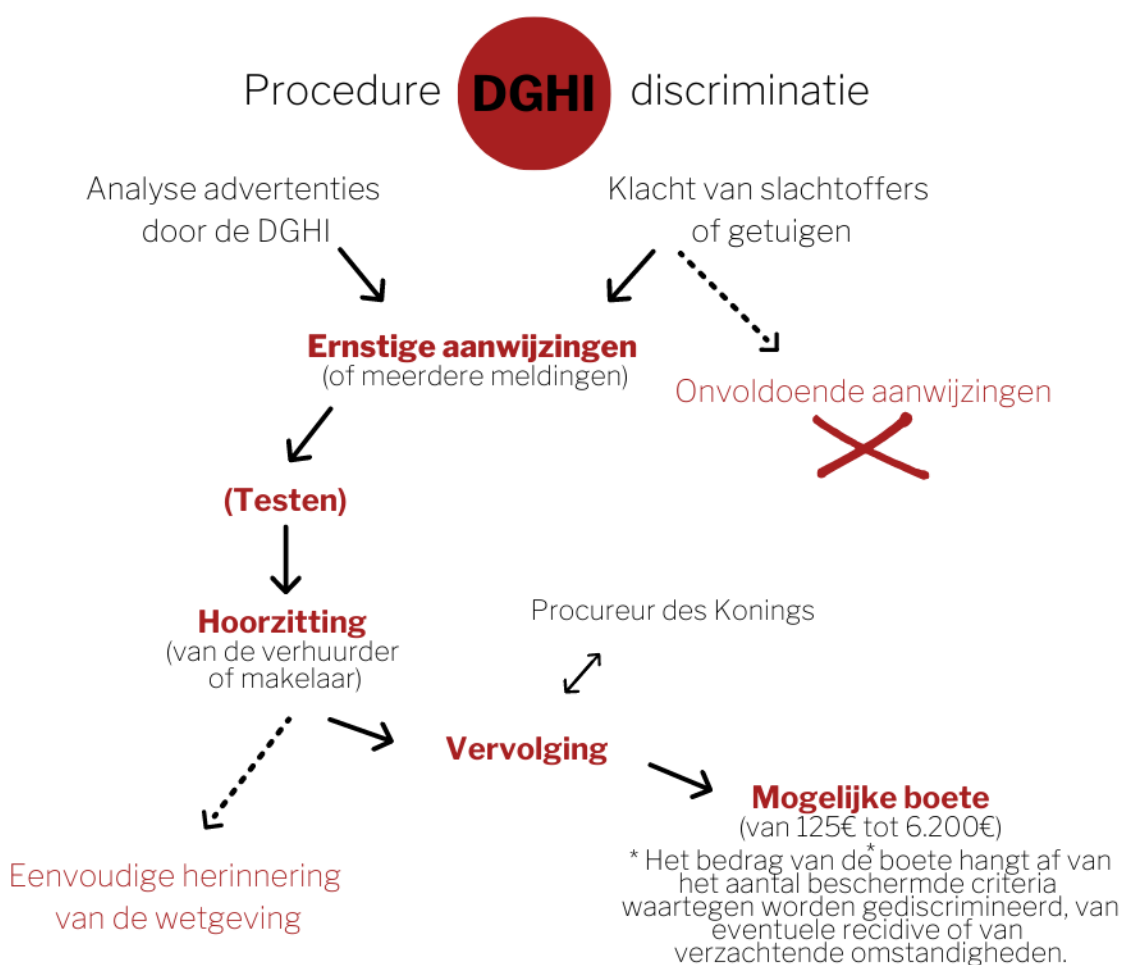
37% in 2017 en 34% in 2018 zijn bereid om leefloners uit te sluiten en 43% in 2017 en 25% in 2018 de etnische minderheden.



## Illegale en straffeloze discriminatie

Sinds 2007 al verbiedt [een \(federale\) wet](#) iedere vorm van discriminatie, d.w.z. de ongunstige behandeling van de ene persoon ten opzichte van de andere op basis van beschermde criteria (bv. geslacht, nationaliteit, afkomst, leeftijd, rijkdom, geloofsovertuiging, enz.). Op het vlak van huisvesting doen weinig slachtoffers van discriminatie beroep op deze wet. De belangrijkste redenen: het vinden van een woning blijft prioritair en de moeilijkheid om discriminatie aan te tonen.

Daarom heeft het Brussels Parlement eind 2018 (op 1 september 2019 in werking getreden) een [ordonnantie](#) goedgekeurd die de strijd tegen discriminatie op het vlak van huisvesting moet versterken. De ordonnantie geeft de Directie Huisvestingsinspectie (DIRL) de mogelijkheid om praktijktests uit te voeren om makelaars en particuliere verhuurders die kandidaat-huurders discrimineren te identificeren en om boetes op te leggen.



Dit gewestelijk systeem heeft twee grote verdiensten :

- Het voorziet in financiële sancties voor discriminerende makelaars en verhuurders, die tot dan toe vrijwel geheel straffeloos bleven.
- De bewijslast verschuift van het slachtoffer naar de administratie.

We vreesden wel dat de filters die het systeem voorziet, de praktische uitvoering ervan in de weg zouden staan :

- Er is een klacht of een aangifte van een slachtoffer of een getuige nodig om een test op te starten, ook al is geweten dat heel weinig huurders aangifte doen van discriminatie, moe van een situatie die al jaren nauwelijks is veranderd. Ze weten ook dat geen enkele gerechtelijke of administratieve actie hen de woning zal verschaffen waar ze zo wanhopig naar op zoek zijn.
- De weinige aangiften die gebeuren, moeten vervolgens nog een reeks procedures doorlopen alvorens een makelaar (of een particuliere verhuurder) wordt veroordeeld: een of meer rapporten, bewijzen of aanwijzingen die ernstig genoeg zijn voor de DIRL om het onderzoek te starten, hoorzittingen met de verdachte makelaar of verhuurder ... De filters riskeren niet veel door te laten.<sup>6</sup>



### **Geen enkele sanctie**

**Onze vrees bleek terecht. Na meer dan een jaar zijn de resultaten van de gewestelijk regeling zeer mager: er werd geen enkele test uitgevoerd, er werd geen enkele boete opgelegd.**

Er werden 17 dossiers geopend. De meerderheid (9/17) op initiatief van UNIA, slechts 2 van particulieren en 6 van de DIRL op basis van online advertenties. Er zijn 3 makelaars bij betrokken, de 14 andere dossiers betreffen particuliere verhuurders. In een grote meerderheid van de dossiers (14/17) komt het beschermd criterium van de herkomst van het inkomen terug<sup>7</sup>.

Uit de eerste hoorzittingen blijkt dat dit criterium nog altijd slecht wordt begrepen. De verhuurders zijn op zoek naar huurders waarvan het inkomen voldoende hoog is om de huur te betalen (wat subjectief blijft). De Huisvestingscode geeft de verhuurder het recht om, als precontractuele informatie, te vragen naar "het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt of de raming ervan". Maar wat studies en tests laten zien is dat een werkloze voor hetzelfde inkomen minder snel toegang heeft tot huisvesting dan een werknemer.

Welke acties zijn er in deze dossiers genomen?

Tot nu toe heeft de DIRL nog geen enkele praktijktest uitgevoerd. Obstakels zijn onder meer de onmogelijkheid om reeds gehuurde woningen te testen, maar vooral het ontbreken van ernstige aanwijzingen<sup>8</sup>. Zo heeft de DIRL eenvoudige getuigenissen beschouwd die niet door bewijzen worden gestaafd (advertentie, registratie ...). Die dossiers bleven dus zonder gevolg. Moeilijk te aanvaarden wanneer slechts 17 dossiers op het bureau van de regionale inspecteurs terechtkomen. Dit pleit zeker voor een versoepeling van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor tests.

De DIRL organiseerde 6 hoorzittingen (6 andere zijn nog gepland), die resulteerden in een eenvoudige herinnering aan de wet aan de overtreders. De woordvoester van de Staatssecretaris van huisvesting spreekt van toegeeflijkheid omdat het systeem recent is. Een verklaring die ons niet echt overtuigd, gezien de acties die het Gewest in het verleden heeft ondernomen. Er zijn talloze informatie- en bewustmakingscampagnes geweest... Professionals kennen de wet, net als

---

<sup>6</sup> Om de analyse van de BBRoW te lezen toen het systeem werd gestemd : BBRoW, De woonbarometer, mei 2019, pg. 17. Online : [http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/bbrow\\_oonbarometer.pdf](http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/bbrow_oonbarometer.pdf)

<sup>7</sup> Parlement Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Schriftelijke Vraag n° 292, 11/11/2020. Online : <http://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=148048&montitre=&base=1> en gesprek met cel huisvesting van het kabinet Ben Hamou op 20/11/2020.

<sup>8</sup> Parlement Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Schriftelijke Vraag n° 292, 11/11/2020. Online : <http://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=148048&montitre=&base=1>

particuliere verhuurders (behalve misschien wat valt onder het begrip discriminatie op grond van vermogen). Het is tijd om een versnelling hoger te gaan. De repressieve aanpak moet op dit gebied voorrang krijgen op tolerantie.



## **Voor nultolerantie**

De staatssecretaris heeft aangekondigd dat een werkgroep momenteel werkt aan de evaluatie van het gewestelijk systeem. Het zou aanbevelingen moeten opleveren om het meer operationeel te maken. Volgens de eerste feedback ondersteunen de evaluatoren de noodzaak om de voorwaarden voor het uitvoeren van de tests te verduidelijken en te versoepelen. Ze hebben ook het idee geopperd om proactief te testen, op initiatief van het Gewest.

We blijven geloven dat zonder dit geen sterke boodschap aan verhuurders en makelaars door zal komen en dat de situatie op het terrein nauwelijks zal veranderen. De strijd tegen discriminatie mag niet langer uitsluitend op de schouders van degenen die eronder lijden rusten. Deze logica moet worden omgekeerd. In het kader van de studies worden seriële tests uitgevoerd. Als de inbreuk wordt geconstateerd, moet deze ook worden bestraft.

Zolang de particuliere huurmarkt echter even onevenwichtig blijft als nu, zolang de druk op de onderkant van de markt hoog blijft, zolang verhuurders volledige vrijheid behouden om huurprijzen en -voorwaarden op te leggen, zullen discriminerende fenomenen blijven bestaan. De meest gesofisticeerde verhuurders ontsnappen waarschijnlijk aan elke vorm van sanctie.

Om discriminatie, voornamelijk op basis van vermogen, aan te pakken, moet de huurmarkt worden gereguleerd om terug te keren naar een meer aanvaardbare huurprijs. De oplossing houdt ook de massaproductie van sociale woningen in, de beste optie voor de meest precare gezinnen.

. . .

*Deze analyse wordt gepubliceerd met steun van de Fédération Wallonie-Bruxelles en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Integratie via de Huisvesting.*