

2

Tegengaan van discriminatie in de toegang tot huisvesting

<i>Belangrijkste maatregelen van de Regering</i>	<i>Nut</i>	<i>Geschiktheid</i>
Beperken van de gegevens over een kandidaat-huurder waarover de verhuurder kan beschikken	✓	✗
Invoeren van glijdende huurovereenkomsten	✗	✗

Context

In 2015 heeft UNIA¹ op nationale schaal een inventarisatie gemaakt van discriminatie in de woningsector. De resultaten spreken voor zich en brengen ten minste drie punten naar voren:

- In de privésector is in alle fases van de verhuur discriminatie aan de orde: advertentie, contact opnemen, bezichtiging en zelfs bij het afsluiten van de huurovereenkomst (weigering van een huurgarantie afkomstig van een OCMW, kortlopende huurovereenkomsten als proefperiode...);
- Personen die afhankelijk zijn van een uitkering, mannen van buitenlandse afkomst en in mindere mate alleenstaande moeders zijn de groepen die het meest te maken hebben met de discriminerende praktijken van sommige verhuurders;
- De verhuurkantoren dragen ruimhartig bij aan dit fenomeen, want zij accepteren de eisen van de verhuurders, hoewel ze uitstekend op de hoogte zijn van de wet².

Discriminatie is strafbaar, maar in de praktijk blijft dit lastig te bewijzen. De Brusselse Regering heeft beloofd zich in te zetten voor de bestrijding van discriminatie, de rode draad bij elk beleid dat zij voert. Hoe staat het daarmee in de huisvesting? Minister Céline Fremault heeft diverse actiepunten opgesteld: bewustwording, objectivering van discriminerende praktijken specifiek in Brussel – aan de hand van praktijktesten waarvan de resultaten recent bekend gemaakt werden³ – en het punt dat onderwerp zal zijn van onze evaluatie, herziening van de relatie huurder/verhuurder via de nieuwe ordonnantie inzake de huurovereenkomst⁴. Met een dergelijke tekst kan de Regering immers, door middel van het opleggen van zeer strikte regels, hopelijk discriminerende fenomenen beperken.

In dit stadium wordt nog geen krachtige maatregel verwacht tegenover verhuurkantoren. Minister Fremault heeft het gehad over eventuele trainingen voor professionals in de sector, evenals een postercampagne, maar niet over een versterkte controle, noch over specifieke sancties.

1. Voormalig- Centrum voor Gelijkheid van Kansen.

2. Meer informatie in de barometer van de diversiteit in de huisvesting van UNIA.

3. Die resultaten bevestigen de vaststellingen van UNIA uit 2015.

4. Zie ook hoofdstuk 1 'regionalisering van de woninghuurovereenkomst'.

Beperken van de gegevens over een kandidaat-huurder waarover de verhuurder kan beschikken

Nut ✓

Geschiktheid ✗

Beschrijving

In het gedeelte van de ontwerpordonnantie inzake huurovereenkomsten voor woningen dat gewijd is aan bestrijding van discriminatie is een beperking opgenomen van de persoonlijke gegevens die de verhuurder mag vragen aan kandidaat-huurders. De toegestane gegevens zijn: naam en voornaam van de kandidaat, zijn adres, zijn geboortedatum, de samenstelling van zijn huishouden en de hoogte van zijn inkomen. De verhuurder mag eveneens een bewijs eisen van de identiteit van de persoon.

De tekst van de toekomstige ordonnantie staat de verhuurder echter toe om op grond van ernstige en legitieme redenen van deze gelimiteerde opsomming af te wijken.

Beoordeling

Wij steunen het principe van een gelimiteerde opsomming, maar niet in deze vorm. De opsomming lijkt niet alleen te ruim van opvatting, maar door de mogelijkheid ervan af te wijken verliest deze zijn nut volledig.

Vooraf twee onderdelen lijken ons bijzonder gevoelig, de samenstelling van het huishouden en de hoogte van het inkomen.

Eerst de samenstelling van het huishouden. Dit is een officieel document dat wordt afgegeven door de gemeenten. Daklozen die uit de registers zijn verwijderd en personen zonder papieren hebben hiertoe geen toegang. Hoewel dit document nu niet het vaakst gevraagd wordt door de eigenaren, is het risico groot dat dit een algemene regel wordt als dit wordt opgenomen in een wettekst, waardoor uitsluiting van groepen die het bijzonder moeilijk hebben op

de woningmarkt nog gemakkelijker wordt. Het gaat in ieder geval om een document dat niet zo relevant is. Vaak wijkt het af van de werkelijke situatie van huishoudens die vaak snel wijzigt (scheiding, gedeelde voogdij, geboorte...). De meerderheid van de Brusselse parlementsleden heeft over dit punt amendementen ingediend. We mogen dus hopen op een positieve ontwikkeling.

Vervolgens de hoogte van het inkomen. Zoals we hierboven gezien hebben, worden personen die leven van uitkeringen het vaakst gediscrimineerd (vooral met een leefloon). Hoewel het hiervoor genoemde doel is om de verhuurder te verzekeren van de solvabiliteit van de kandidaat, dienen deze feiten in werkelijkheid vooral om de meest gefortuneerde kandidaat te selecteren en niet de meest solvabele (de goede betaler). Ongeveer twintig jaar geleden veroorzaakte het opvragen van een bewijs van inkomen beroering in Brussel, maar nu is het de algemene praktijk. De Brusselse wetgever gaat een stap verder door de verhuurders wettelijk toe te staan daarvan gebruik te maken. Hoewel de ontwerpordonnantie de eigenaar niet toestaat te vragen naar de herkomst van de inkomsten, staat het wel vast dat de hoogte van het bedrag vaak volstaat om zowel de herkomst als de aard van de inkomsten te bepalen, ten nadele van de sociale belanghebbenden.

Overigens is het gelimiteerde karakter van de lijst schijn. De verhuurder kan daar immers van afwijken en andere documenten opvragen als hij dat nodig acht. Natuurlijk, hij mag dit alleen om ernstige redenen doen, wat betekent dat hij zijn verzoek moet onderbouwen, maar bij wie? Bij de rechter? De eerste prioriteit van een kandidaat-huurder is een woning vinden, niet om betrokken te raken bij een gerechtelijke procedure met een onzekere uitkomst. In de meeste gevallen zal de verhuurder dus de enige rechter zijn.

Deze maatregelen hebben niets te maken met het tegengaan van discriminatie. De kans is groot dat ze deze alleen maar erger maken. In elk geval geven zij de verhuurders extra troeven in handen en maken ze de positie van huurders die op de particuliere huurmarkt al gediscrimineerd worden nog lastiger.

Voorstellen

De samenstelling van het huishouden moet verwijderd worden uit de lijst met toegestane bewijzen. De verhuurder informeert naar het aantal bewoners, zonder dat het nodig is om een officieel bewijs over te leggen. Deze redenering gaat ook op voor de inkomsten. Overigens moet de ordonnantie elke afwijking van de lijst verbieden.

Invoering van de glijdende huurovereenkomst

Nut ✘

Geschiktheid ✘

Beschrijving

In de ontwerpordonnantie over de huurovereenkomst zien we weer de juridische contouren terug van de glijdende huurovereenkomst. Bij dit systeem zijn drie partijen betrokken: een verhuurder, een hulpbehoevende huurder en een rechtspersoon. Deze laatste, bijvoorbeeld een vzw, sluit een huurovereenkomst van drie jaar met een eigenaar en onderverhuurt het goed tegelijkertijd aan een persoon in moeilijkheden. De vzw garandeert de verhuurder naleving van de verplichtingen als huurder (betaling van de huur...) en zorgt voor sociale begeleiding van de onderhuurder. Deze begeleiding wordt officieel vastgesteld en vertaald in te bereiken doelen. Het bereiken daarvan is een voorwaarde voor de overgang van de huur. Als derhalve na het 1^e, 2^e of 3^e huurjaar de doelstellingen zijn bereikt, trekt de vzw zich definitief terug en draagt deze de huurovereenkomst over aan de onderhuurder die dan hoofdhuurder wordt. De huurovereenkomst wordt geacht te zijn aangegaan voor 9 jaar.

De filosofie van de glijdende huurovereenkomst is om personen die in (sociale, financiële of andere) moeilijkheden verkeren in staat te stellen toegang te krijgen tot een woning, dankzij de tussenkomst van een derde, daar waar zij daarin niet alleen slagen: hetzij omdat ze er nog niet klaar voor zijn om helemaal zelfstandig te wonen, hetzij omdat zij herhaaldelijk geweigerd zijn door eigenaren.

Beoordeling

De maatregel lijkt ons niet zinvol, want er bestaat in Brussel al een vergelijkbaar systeem dat veel doeltreffender is, het systeem van de Sociale Verhuurkantoren.

Terwijl bij de glijdende huurovereenkomst de begeleidende vzw de huurovereenkomst aan het eind van een bepaalde periode overdraagt – waartegen de verhuurder zich niet kan verzetten – zorgen de SVK's voor het beheren van de

huur tijdens de gehele looptijd van de overeenkomst, hetgeen een garantie van formaat betekent voor de verhuurder.

De uitbesteding van het beheer van de huur van een goed aan een SVK over de lange termijn, die voor de verhuurder geen enkel risico meebrengt, brengt voor hem als tegenprestatie aanvaarding van een lagere huur mee, lager dan de huren op de markt. Het SVK is daardoor in staat betaalbare woningen aan te bieden aan doelgroepen met lage inkomens. De garanties die de SVK's bieden zijn mogelijk geworden dankzij een subsidie van het Gewest. Bij de glijdende huurovereenkomst heeft de vzw nauwelijks argumenten om te onderhandelen over de huur: deze is alleen gebonden aan de contractuele verplichtingen op de zeer korte termijn en bovendien is niets minder zeker, want aan het systeem is geen enkele financiering verbonden. Hoe gaat de vzw het hoofd bieden aan niet-betaling van de huur en eventuele huurschade? Hoewel het financiële voortbestaan van de vzw een cruciale vraag is, geldt dat evenzeer voor in moeilijkheden verkerende huurders ten aanzien van het voortbestaan van de huurovereenkomst.

Een ander nadelig element: het systeem van glijdende huurovereenkomst legt de last van het beheer van de huur en de sociale begeleiding bij de rechtspersoon. Twee zeer uiteenlopende vakgebieden die je niet zomaar kunt beoefenen. Daarnaast kan het feit dat men beheerder is van de woning (de taak van verhuurder uitvoeren) en tegelijkertijd een hulpverlenende rol speelt voor de huurder zorgen voor grote spanningen en het project in gevaar brengen.

Wij zien in dit stadium niet in wat de toegevoegde waarde van de glijdende huurovereenkomst zou kunnen zijn tegenover de SVK's. Het concept overtuigt niet en het juridische kader lijkt slecht uitgedacht en wankel, risicovol voor zowel de verhuurder als voor de begeleidende vzw. Wie zou hiervan gebruik kunnen maken onder deze voorwaarden?

- Zorgen voor meer sociale woningen.
Toekenning daarvan gebeurt volledig objectief.
- Het stelsel van de SVK's versterken, een verdedigingswal tegen discriminatie op de particuliere markt.
- Een huurwaarborgfonds oprichten om weigeringen in verband met de herkomst van de garantie te voorkomen (bijvoorbeeld OCMW).

Onze voorstellen

- Toezicht houden op verhuurkantoren en zo nodig straf opleggen aan oneerlijk handelende kantoren.
- Situatietesten gebruiken, niet alleen voor de bewustwording, maar ook om discriminatie aan te tonen.
- Zorgen voor naleving van de verplichte affichering van huurprijzen.
Niet communiceren over de huurprijs biedt de verhuurder de mogelijkheid om deze te gebruiken om te discrimineren.
- Toezien op de voorbeeldfunctie in woningen gehuurd door gemeenten of OCMW. De Huisvestingscode verbiedt hun de selectie van kandidaten op basis van inkomsten, maar in de praktijk levert deze regel nog altijd discussie op.
- De bewijzen waarover de verhuurder kan beschikken met betrekking tot een kandidaat tijdens de selectie tot een minimum beperken.