

CONVENANT TUSSEN DE MINISTER VAN WONEN EN DE KOEPELORGANISATIES VAN DE VERHUURDERS EN DE VASTGOEDMAKELAARS INZAKE HET ANTIDISCRIMINATIEBELEID OP DE PRIVATE HUURMARKT

I. Situering

Het aanpakken van discriminatie op de huurmarkt valt onder het toepassingsgebied van het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijke behandelingsbeleid (hierna: het Gelijkekansendecreet). Hierdoor kan de Vlaamse overheid een coherent toegangs- en antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt ontwikkelen.

Om tegemoet te komen aan de problematiek van discriminatie werd een actieplan 'Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt' (hierna: het actieplan) opgemaakt. Het actieplan focust in hoofdzaak op gedragsverandering bij woonactoren en versterkt het instrumentarium om dit te bewerkstelligen. Daarnaast voorziet het actieplan ook in de opmaak van een convenant. De convenant wordt gesloten met de koepelorganisaties van de particuliere verhuurders en de vastgoedmakelaars (hierna: de koepelorganisaties). Het convenant zet de afspraken met en de engagementen van de koepelorganisaties op papier.

II. Wettelijk kader

Het verbod op discriminatie is op meerdere plaatsen terug te vinden in de Belgische wetgeving. In de eerste plaats bepaalt artikel 23 van de Grondwet dat iedereen het recht heeft om een menswaardig leven te leiden. Het recht op een behoorlijke huisvesting vormt daarvan een onderdeel.

Een doelstelling van het Vlaamse woonbeleid is het recht op wonen bewerkstelligen. Artikel 3 van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.

Verder bepaalt artikel 4, §2, 4° van de Vlaamse Wooncode dat het woonbeleid gericht is op het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen. Daarbij wordt rekening gehouden met het Gelijkekansendecreet. Hierin is uitdrukkelijk aangegeven dat elke discriminatie verboden is met betrekking tot het aanbod van, de toegang tot, de levering en het genot van goederen en diensten die publiekelijk beschikbaar zijn, al dan niet tegen betaling, met inbegrip van de huisvesting.

III. Doelstelling

Het recht op behoorlijke huisvesting is een grondwettelijk recht. Om ervoor te zorgen dat iedereen menswaardig kan wonen, wordt gestreefd naar een evenwichtige woningmarkt, waarin kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid centraal staan. Een gelijke toegang voor iedereen vervult daarbij een sleutelrol. Die toegang blijkt in de praktijk niet altijd evident te zijn. Huurders worden in

bepaalde gevallen geconfronteerd met discriminatie op basis van raciale kenmerken, vermogen of handicap.

Wat betreft het kenmerk 'vermogen' en het kenmerk 'handicap' bestaat echter ook de mogelijkheid tot legitieme selectie door de verhuurder. Het feit dat huurders worden geselecteerd op basis van hun capaciteit om aan de huurdersverplichtingen (de huur betalen, de woning onderhouden) te voldoen, wordt algemeen aanvaard. Voor het kenmerk 'handicap' bestaat de mogelijkheid voor de verhuurder om niet-redelijke aanpassingen aan de woning legitiem te weigeren.

Hoewel er met het Gelijkekansendecreet wel een uitgebreid juridisch arsenaal bestaat om huurdiscriminatie aan te pakken, blijkt deze wetgeving in de praktijk tot weinig toepassingen en effectieve sanctionering te leiden. Op 20 juli 2018 werd het actieplan medegedeeld aan de Vlaamse Regering (cf. *supra*).

IV. Engagements

1. De koepelorganisaties engageren hun leden om, bij de uitoefening van hun activiteiten, niet te discrimineren – direct of indirect – op basis van de beschermde criteria die door de decreetgever zijn vastgelegd: geslacht, genderidentiteit, genderexpressie, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, syndicale overtuiging, taal, gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap, sociale positie, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, of nationale of etnische afstamming.
2. De koepelorganisaties engageren hun leden niet in te gaan op discriminerende vragen van eigenaars en om niet aan te zetten tot discriminatie. Eigenaars die toch discriminerende handelingen vragen wordt de nodige uitleg gegeven over wat wel en niet kan worden gevraagd in functie van het verhuren van hun pand.
3. De koepelorganisaties informeren de eigenaars over hun plicht tot redelijke aanpassingen aan de woning voor personen met een beperking.
4. De koepelorganisaties informeren en sensibiliseren hun leden over het antidiscriminatiebeleid.

Voor de vastgoedsector betekent dit minimaal:

- het aanbieden van vormingen over discriminatie;
- het promoten van de antidiscriminatieclausule in makelaarscontracten;
- het bekendmaken van goede praktijken in de sector.

Verhuurdersorganisaties die particuliere verhuurders vertegenwoordigen, verbinden zich er minimaal toe om:

- in hun ledentijdschrift artikels aan discriminatie te wijden;

- vormingsmomenten aan te bieden en te promoten.
- 5. De koepelorganisaties informeren hun leden dat aan een kandidaat-huurder alleen de documenten mogen worden opgevraagd die noodzakelijk zijn om na te gaan of de kandidaat-huurder aan zijn huurdersverplichtingen zal kunnen voldoen.
- 6. De koepelorganisaties zetten hun leden ertoe aan om in officiële en publieke advertenties steeds de huurprijs en de kosten en de lasten te vermelden.
- 7. De koepelorganisaties informeren hun leden over de lokale werking van Unia.

Er wordt op regelmatige basis overlegd om samen te bouwen aan een dynamisch en positief huisvestingsbeleid. Deze vergadering wordt door het agentschap Wonen-Vlaanderen voorbereid en uitgewerkt.

Dit convenant treedt in werking op datum van de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering houdende de erkenning en subsidiëring van verhuurdersorganisaties. Partijen treden na 5 jaar in overleg over een eventuele verlenging van de looptijd en inhoud van dit convenant.

Brussel, 23 MEI 2019



Mevrouw Liesbeth HOMANS,
Viceminister-president van de Vlaamse Regering,
Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en
Armoedebestrijding



Mevrouw Katelijne D'HAUWERS,
Directeur Verenigde Eigenaars



De heer Roland HAENTJENS
Voorzitter De Eigenaarsbond



De heer Stephan COENEN
Voorzitter Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen