

KANT-EN-KLARE TEKST DISCRIMINATIEWETGEVING EN BESTAANDE HANDHAVINGSINSTRUMENTEN

De zoektocht naar een huurwoning verloopt niet altijd even gemakkelijk. Uit onderzoek blijkt dat heel wat kandidaat-huurders af te rekenen krijgen met discriminatie. In bepaalde gevallen worden zij geweigerd omdat ze steun krijgen van het OCMW, omdat ze van vreemde origine zijn of omdat ze een handicap hebben. Verhuurders zijn zich niet altijd bewust van het feit dat zij discrimineren. Ze laten zich soms leiden door vooroordelen of gaan verder op eerdere negatieve ervaringen. Bovendien is het niet altijd duidelijk wanneer er sprake is van discriminatie.

Wat is discriminatie?

Er is sprake van discriminatie wanneer een persoon in een vergelijkbare situatie minder gunstig wordt behandeld dan een andere persoon zonder dat daarvoor een objectieve verantwoording bestaat. Bij huisvesting wordt daarvoor gekeken naar het Vlaamse Gelijkheidsdecreet van 10 juli 2008. Het decreet hanteert een lijst van “beschermde kenmerken”: geslacht, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap, genderidentiteit, genderexpressie, sociale positie, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, origine, of nationale of etnische afstamming. Een kandidaat-huurder afwijzen op basis van een van deze kenmerken is dus verboden. In de affiche aangeven dat “geen vreemden” of “enkel personen met de Belgische nationaliteit” welkom zijn, is discriminatie. Ook de vermelding “geen mensen met een invaliditeitsuitkering” of “geen blinden” is discriminerend.

Soms is de discriminatie subtieler. Aangeven dat er geen huisdieren welkom zijn, lijkt op het eerste gezicht geen discriminatie, maar kan wel personen met een assistentiehond benadelen. Ook in dat geval spreekt men van discriminatie.

Niet alleen het discrimineren, maar ook de opdracht geven om te discrimineren is verboden. Als een eigenaar aan een vastgoedmakelaar vraagt om bepaalde personen te weigeren, maken zij zich beide schuldig aan discriminatie.

Wanneer is een onderscheid toch gerechtvaardigd?

In sommige gevallen kan een verschil in behandeling op basis van de beschermde criteria worden gerechtvaardigd. De rechtvaardiging moet op objectieve elementen gebaseerd zijn en redelijk blijven. Er is dan geen discriminatie wanneer een verhuurder weigert om een kleine studio te verhuren aan een kandidaat-huurder met een grote assistentiehond.

Een rechtvaardiging is niet mogelijk voor verschillen in behandeling op grond van etnische of nationale afstamming, vermeend ras, huidskleur en afkomst.

Het inkomen van de kandidaat-huurder

Meestal wil de verhuurder weten of een kandidaat-huurder de huurprijs zal kunnen betalen. Daarom vraagt hij vaak meer informatie op over het inkomen. Voor huurder en verhuurder is het niet altijd duidelijk hoeveel informatie er precies mag worden opgevraagd. Het is daarom aan te raden om te werken met de standaardinlichtingenfiche. Deze fiche bevat een duidelijk overzicht van alle informatie die een verhuurder mag opvragen, maar houdt daarbij rekening met het recht op privacy van de kandidaat-huurder.

In de fiche moet de huurder aangeven wat zijn maandelijks netto-inkomen is en hoeveel zijn huidige huur bedraagt. De verhuurder moet rekening houden met alle inkomensbronnen die de kandidaat opgeeft. Doorslaggevend is de grootte van de inkomsten. De aard of de bron van het inkomen speelt geen rol. Iemand weigeren omdat hij een vervangingsinkomen heeft, ook al is dat ruim genoeg om de huur te bepalen, is discriminatie.

Een huurder met een handicap

Voor personen met een handicap is het niet evident om een huurwoning te vinden. De woning is vaak niet helemaal aangepast aan hun specifieke noden en een verhuurder is weinig geneigd om daar iets aan te doen. Het Vlaamse Gelijkekansendecreet verwacht echter dat verhuurders een bepaalde inspanning leveren. De huurder mag vragen om de woning aan te passen als dat praktisch en financieel haalbaar is. Daarvoor kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap. Als een verhuurder een kandidaat met een handicap weigert omdat hij geen redelijke aanpassing wil uitvoeren, wordt dat gezien als discriminatie.

Wat te doen bij discriminatie?

Bij een vermoeden van discriminatie is het best om zoveel mogelijk bewijsstukken te verzamelen (bijvoorbeeld een e-mail, een Facebook- of gsm-bericht, foto's, ...). Daarmee kunt u naar het Vlaams Mensenrechteninstituut stappen. Het Vlaams Mensenrechteninstituut biedt eerstelijnsbijstand en kan bemiddeling opstarten, indien nodig. Als bemiddeling niet tot een resultaat leidt, kan het Vlaams Mensenrechteninstituut met uw toestemming het dossier aan de geschillenkamer bezorgen.

Gaat het om een vastgoedmakelaar, kunt u steeds klacht neerleggen bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars. Na een grondig onderzoek kunnen zij beslissen om de vastgoedmakelaar een tuchtsanctie op te leggen. Tot slot kunt u ook altijd gerechtelijke stappen ondernemen. Als de rechter de discriminatie bewezen acht, heb je als slachtoffer recht op een vastgelegde vergoeding voor je morele schade.

Meer informatie?

Voor meer informatie kunt u steeds terecht op de websites van het Vlaams Mensenrechteninstituut (www.vlaamsmensenrechteninstituut.be) en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (www.biv.be).