



**ACTIEPLAN VLAAMS**  
**ANTIDISCRIMINATIE-**  
**BELEID OP DE PRIVATE**  
**HUURMARKT**



## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>3</b>
1.1	Juridisch	3
1.1.1	Burgerlijk Wetboek en overeenkomstenrecht	3
1.1.2	Vlaamse Wooncode	3
1.1.3	Gelijkekansendecreet	3
1.2	Discriminatie vs. Selectie	4
1.2.1	Verbod op discriminatie	4
1.2.2	Legitieme selectie	5
1.2.3	Grijze zone tussen discriminatie en selectie	6
1.3	Selectie en discriminatie in Vlaanderen	6
1.4	Oorzaken	7
1.4.1	Samenleving	7
1.4.2	Woningmarkt	7
1.4.3	Individuele woonactoren	8
1.5	Reikwijdte actieplan antidiscriminatiebeleid	8
<b>2</b>	<b>Actieplan .....</b>	<b>10</b>
2.1	Strategische Doelstelling	10
2.2	Methode	11
2.2.1	Zelfregulering via compliance benadering en versterking van de bestaande handhavinginstrumenten	11
2.2.2	Overlegplatform Private Huurmarkt	12
2.2.3	Convenant met koepelorganisaties verhuurders en vastgoedmakelaars	13
2.2.4	Samenwerking met lokale besturen	13
2.3	Acties	13
2.3.1	Monitoring	13
2.3.1.1	Monitoring Woonbeleidsplan .....	13
2.3.1.2	Diversiteitsbarometer Huisvesting.....	13
2.3.2	Informeren, sensibiliseren en empoweren	14
2.3.2.1	Brede informatieverstrekking en sensibilisering.....	14
2.3.2.2	Gerichte informatieverstrekking aan en sensibilisering van vastgoedmakelaars en particuliere verhuurders .....	15
2.3.2.3	Gerichte informatieverstrekking aan en sensibilisering van kandidaat-huurders .....	15
2.3.2.4	Gebruik van een standaard inlichtingenfiche promoten .....	16
2.3.3	Handhaving	16
2.3.3.1	Naleving afficheringsplicht.....	16
2.3.3.2	Melding van discriminatie bij Unia.....	16
2.3.3.3	Klachtenprocedure bij het BIV .....	18
2.3.4	Lokale besturen actief betrekken bij het antidiscriminatiebeleid	18
2.3.4.1	Informeren en sensibiliseren van de diverse belanghebbenden .....	19
2.3.4.2	Eerstelijns dienstverlening aan (kandidaat-)huurders en verhuurders.....	19
2.3.4.3	Melding van discriminatie via lokale besturen.....	19
2.3.4.4	Naleving afficheringsplicht.....	20
2.3.4.5	IGS-projecten lokaal woonbeleid met focus op strijd tegen discriminatie .....	20

# 1 INLEIDING

## 1.1 JURIDISCH

Drie belangrijke juridische kaders bepalen de contouren van het Vlaamse antidiscriminatiebeleid op de private woninghuurmarkt: (1) het Burgerlijk Wetboek en het overeenkomstenrecht, (2) de Vlaamse Wooncode en (3) het Gelijkekansendecreet.

### 1.1.1 Burgerlijk Wetboek en overeenkomstenrecht

Het principe van de wilsautonomie, waaronder in het bijzonder de contractvrijheid, vormt een van de basisbeginselen van het Burgerlijk Wetboek en het overeenkomstenrecht. In beginsel kan een verhuurder dan ook vrij een keuze maken tussen verschillende kandidaat-huurders wanneer hij of zij een woning aanbiedt op de private huurmarkt.

Binnen de grenzen van de wet laat de contractuele vrijheid meer bepaald toe om:

- (a) te beslissen of men een overeenkomst wil sluiten;
- (b) te kiezen met wie een overeenkomst wordt gesloten;
- (c) in onderling akkoord de inhoud, de werking en de vorm van het contract vast te leggen.

Toch is de keuzevrijheid niet onbeperkt: de keuzes die doorheen het verhuurproces gemaakt worden, mogen alleen gebaseerd zijn op 'relevante criteria'. Het principe van de contractuele vrijheid wordt in de eerste plaats dan ook begrensd door fundamentele normen en waarden, zoals het gelijkheidsbeginsel en het verbod op discriminatie, die vervat liggen in internationale verdragen en artikelen 10 en 11 van de Grondwet.<sup>1</sup>

Tevens bepaalt artikel 6 van het Burgerlijk Wetboek dat men bij het afsluiten van overeenkomsten niet mag ingaan tegen bepalingen die van openbare orde zijn.

### 1.1.2 Vlaamse Wooncode

De Vlaamse Wooncode bepaalt in artikel 3 de doelstelling van het Vlaamse woonbeleid: "Iedereen heeft recht 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". Artikel 4, §2 stelt: "Het woonbeleid is gericht op (...) 4° het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen".

Het bevorderen van de toegang tot een degelijke woning voor iedereen, met inbegrip van de doelgroepen van het gelijkekansbeleid, is dus een kerndoelstelling van het Vlaamse woonbeleid.

### 1.1.3 Gelijkekansendecreet

Het Gelijkekansendecreet van 10 juli 2008 stelt dat elke vorm van discriminatie verboden is met betrekking tot het aanbod van, de toegang tot, de levering en het genot van goederen en diensten die publiekelijk

---

<sup>1</sup> VERSTRAETE, J., VERMEIR, D., DE DECKER, P. & HUBEAU, B., *Een Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt. De mogelijke rol van zelfregulering*. Leuven, Steunpunt Wonen, 2018, p. 13.

beschikbaar zijn – al dan niet tegen betaling – met inbegrip van de huisvesting (artikel 20, 6° Gelijkekansendecreet).

Een centraal element in de definitie van discriminatie is dat er sprake moet zijn van een nadelige behandeling van personen met een werkelijk of vermeend, eigen of bij associatie toegekend beschermd kenmerk. Het Gelijkekansendecreet hanteert daartoe een lijst van ‘beschermd kenmerken’. Concreet gaat het om volgende kenmerken: geslacht, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, gezondheidstoestand, een handicap, een fysieke of genetische eigenschap, sociale positie, nationaliteit, een zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, of nationale of etnische afstamming (artikel 16, §3 Gelijkekansendecreet).<sup>2</sup>

## 1.2 DISCRIMINATIE VS. SELECTIE

Het onderscheid tussen selectie en discriminatie wordt als complex ervaren, terwijl het nochtans gaat om een centraal aspect binnen de discriminatieregelgeving. De moeilijkheid van dit onderscheid hangt samen met het feit dat het decreet een rechtvaardiging toelaat in geval van een onderscheid op grond van een beschermd criterium, namelijk wanneer dit verschil in behandeling ‘redelijk en objectief’ kan worden verantwoord.

Een eerste probleem is dat een delicate belangenafweging nodig is om de precieze grenzen van een legitieme selectie af te bakenen. De beoordeling daarvan gebeurt finaal door de rechter en is afhankelijk van de specificiteit van de zaak.

Verder zal het ook niet altijd evident zijn om achterliggende intenties bij de keuze voor een bepaalde kandidaat-huurder met zekerheid vast te stellen. Nochtans vereist het decreet dat het gemaakte onderscheid is ingegeven door een legitieme doelstelling.<sup>3</sup>

### 1.2.1 Verbod op discriminatie<sup>4</sup>

Het Gelijkekansendecreet bevat een verbod om een verschil in behandeling te maken tussen personen op basis van een discriminatoir kenmerk. Het decreet onderscheidt daarbij directe en indirecte discriminatie.

- **Directe discriminatie:** wanneer iemand minder gunstig wordt behandeld dan iemand anders in een vergelijkbare situatie wordt, is of zou worden behandeld, op grond van een of meer, werkelijke of vermeende, eigen of bij associatie toegekende beschermde kenmerken, tenzij de ongunstige behandeling kan worden gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn (artikel 16, §1 Gelijkekansendecreet).
- **Indirecte discriminatie:** wanneer een ogenschijnlijk neutrale bepaling, maatstaf of handelswijze personen met een werkelijk of vermeend, eigen of bij associatie toegekend beschermd kenmerk in vergelijking met andere personen kan benadelen, tenzij *a)* die bepaling, maatstaf of handelswijze kan worden gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn; of *b)* in het geval van een handicap aangetoond wordt dat geen redelijke aanpassingen getroffen kunnen worden (artikel 16, §2 Gelijkekansendecreet).

<sup>2</sup> Ibid., p. 15-16.

<sup>3</sup> Ibid., p. 24

<sup>4</sup> Ibid., p. 15-16, 24-34



- c. *Proportionaliteit*: bestaat er een verband van evenredigheid tussen de aantasting van het gelijkheidsbeginsel en de aangewende middelen?

Een aantal kenmerken van de kandidaat-huurder kunnen aanleiding geven tot legitieme selectie, bij andere is dit expliciet uitgesloten.

Zo bestaat wat betreft het kenmerk 'vermogen' en het kenmerk 'handicap' 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.

Het Gelijkekansendecreet sluit de rechtvaardigingsmogelijkheid voor een verschil in behandeling op grond van ras, huidskleur, afkomst, of etnische of nationale afstamming expliciet uit. Het maken van een direct onderscheid op basis van raciale of etnische criteria zal dus steeds leiden tot een inbreuk op het discriminatieverbod (artikel 24 Gelijkekansendecreet).

### 1.2.3 Grijze zone tussen discriminatie en selectie<sup>5</sup>

Er bestaan tot op zekere hoogte grijze zones tussen selectie en discriminatie. Dit hangt samen met het feit dat een beoordeling contextgebonden is en het standpunt van de rechter omtrent verschillende aspecten van de rechtvaardigingstoetsing uiteindelijk doorslaggevend zal zijn.

Toch tekenen zich op de private huurmarkt ook wel degelijk marges af waarbinnen het discriminatieverbod van toepassing is. Zo bepaalt het Gelijkekansendecreet duidelijk dat een direct onderscheid tussen kandidaat-huurders op grond van raciale criteria nooit kan worden gelegitimeerd (artikel 24 Gelijkekansendecreet). Daarnaast blijkt uit de rechtspraak en rechtsleer onder meer dat voor een onderscheid op basis van het kenmerk 'vermogen' geval per geval moeten worden beoordeeld of een kandidaat-huurder voldoende solvabel is. Dit rekening houdend met de hoogte van de huurprijs en zonder dat bepaalde types van inkomen *a priori* mogen worden uitgesloten.

## 1.3 SELECTIE EN DISCRIMINATIE IN VLAANDEREN<sup>6</sup>

In 2014 werd in opdracht van het Interfederaal Gelijkekansencentrum<sup>7</sup> via een combinatie van diverse kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeksmethoden nagegaan welke selectie- en discriminatiemechanismen spelen op de private huurmarkt. Daarbij werd duidelijk dat dergelijke mechanismen kunnen voorkomen in elke fase van het verhuurproces. Door combinatie van verschillende onderzoeksmethoden werd vastgesteld dat sommige groepen een groter risico lopen op discriminatie dan anderen. Mannen van niet-Belgische herkomst, alleenstaande moeders en vooral mensen die een uitkering ontvangen, zijn vaak slachtoffer van discriminatie. Deze discriminatie heeft mede te maken met de vooroordelen of veralgemeningen op basis van slechte

<sup>5</sup> Ibid., p. 34-25.

<sup>6</sup> HOMANS, L. *Nota van de Vlaamse Regering Conceptnota Private Huur*, Brussel, Vlaamse Regering, 2016.

<sup>7</sup> LOOPMANS, M. e.a., "Onderzoek van de private huisvestingsmarkt in België in het kader van de Diversiteitsbarometer" in *Diversiteitsbarometer Huisvesting*, Brussel, Interfederaal Gelijkekansencentrum, 2014, p. 136-244.

ervaringen in het verleden. Kennis over de inkomens van groepen wordt door verhuurders gebruikt om het financiële risico in te schatten en zo hun winstmogelijkheden zeker te stellen. De grens tussen selectie en discriminatie is niet altijd scherp te trekken.

Ook in het Grote Woononderzoek 2013 werd aan de verhuurders gevraagd in welke mate zij huurders selecteren. Drie situaties van potentiële kandidaat-huurders werden voorgelegd, met telkens de vraag of de verhuurder geen enkel bezwaar zou hebben tegen de kandidaat, het minder prettig zou vinden maar de kandidaat wel zou aanvaarden, of een andere huurder zou zoeken. Van de drie voorgelegde situaties zien we de meeste weerstand tegenover een kandidaat die afhankelijk is van een huurwaarborg van het OCMW: 36% van de verhuurders zou in dit geval een andere huurder zoeken, tegenover 41 % in 2005. Bij een kandidaat-huurder van allochtone afkomst zegt 22% een andere huurder te zoeken. In 2005 was dit nog 27%. In het geval van een alleenstaande moeder met kinderen betreft het nog 8%, tegenover 11% in 2005.

## 1.4 OORZAKEN

De oorzaken van discriminatie op de private huurwoningmarkt situeren zich op drie niveaus: (1) op het niveau van de samenleving, (2) op de woningmarkt en (3) bij individuele woonactoren.

### 1.4.1 Samenleving

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat we de private huurmarkt niet geïsoleerd kunnen beschouwen van de bredere samenleving. Het is van belang om vooroordelen en stereotypen over bepaalde groepen te bestrijden bij alle burgers in de samenleving, niet enkel bij actoren op de huurmarkt. Vanuit het gelijkheidskansenbeleid zetten we hier dan ook volop op in. Zie hiervoor het horizontaal gelijkheidskansenbeleidsplan.

### 1.4.2 Woningmarkt

De private huursector huisvest onder andere huishoudens die geen alternatief hebben omdat ze geen eigen woning hebben of omdat de wachtlijst voor de sociale huisvesting op korte termijn geen uitsluitsel zal bieden. Inkomen is daarbij de cruciale factor.

Voor de steden, omdat de huursector zich daar concentreert, vergen extra aandacht. Er zijn namelijk sterke indicaties dat de druk op de woningmarkt de afgelopen jaren sterk gestegen is. We stellen vast dat de nieuwbouwproductie in een aantal steden de groei van het aantal huishoudens niet volgt. Lage inkomensgroepen konden lange tijd op de secundaire (stedelijke) huurmarkt terecht. Maar als gevolg van gentrificatieprocessen (de opwaardering van een stadswijk waardoor de vastgoedprijzen stijgen) verkleint deze huurmarkt. In de praktijk komt het er op neer dat de competitie voor een betaalbare stedelijke (huur)woning niet langer alleen gekenmerkt wordt door een toegenomen competitie onder lage inkomenshuishoudens, maar ook door een competitie met meer kapitaalkrachtigen die kleine woningen opkopen en daardoor de goedkope voorraad doen verminderen, wat op haar beurt de druk verhoogt. Die context impliceert dat meer huishoudens binnen de bestaande voorraad een oplossing moeten zoeken.

Door het gebrek aan betaalbare huurwoningen in bepaalde gebieden raken privaat verhuurde woningen van mindere kwaliteit makkelijker verhuurd. Soms zien personen uit lage inkomensgroepen dit als het meest voor



de hand liggende alternatief. Dit brengt zwakke kandidaat-huurders in een ondergeschikte machtspositie. De ene moet iets hebben (wonen; basisbehoefte), de ander biedt iets aan dat die eerste nodig heeft. In een door de aanbieders gedomineerde markt, op een markt met een vraag hoger dan het aanbod, heeft de aanbieder, in casu de verhuurder de keuze. Dit creëert een kader voor selectie, en eventueel discriminatie.<sup>8</sup>

### 1.4.3 Individuele woonactoren

#### Verhuurders

Soms is discriminatie gemotiveerd door een negatieve houding ten aanzien van bepaalde groepen, wat ook smaakgebaseerde discriminatie wordt genoemd.

Discriminatie kan ook een vorm van statistische discriminatie zijn. Verhuurders omschrijven een goede huurder als iemand die de huur correct betaalt en de woning goed onderhoudt. Bij het zoeken naar die goede huurder maken verhuurders een risico-inschatting van de kandidaten die zich aandienen. Daarbij baseren ze zich op de associaties die ze maken tussen de kwaliteiten van een goede huurder en andere kenmerken van de kandidaat. Deze associaties zijn enerzijds gebaseerd op vooroordelen, anderzijds ook op eerdere ervaringen die worden veralgemeend naar andere huurders met dezelfde kenmerken. Op basis van deze veralgemeningen legitimeren sommige verhuurders hun praktijken van discriminatie ten aanzien van bepaalde groepen (huurders met een uitkering, gezinnen met kinderen, jongeren, mensen met een buitenlandse herkomst).<sup>9</sup>

#### Vastgoedmakelaars

Uit de Diversiteitsbarometer Huisvesting blijkt een deel van de makelaars in te gaan op de eisen van verhuurders om 'vreemdelingen' (42%) of 'werklozen' (61%) te weren. Een klein aandeel (14%, resp. 7%) weigert expliciet om hieraan mee te werken, een ander deel legt de verantwoordelijkheid terug bij de verhuurder (34%, resp. 24%).

Vastgoedmakelaars laten in hun reactie regelmatig merken dat ze op de hoogte zijn van de anti-discriminatie wetgeving, maar bieden soms ook uitwegen aan om deze te omzeilen.

## 1.5 REIKWIJDTE ACTIEPLAN ANTIDISCRIMINATIEBELEID

De Vlaamse Regering voert een actief beleid om de oorzaken van discriminatie op de private huurmarkt aan te pakken. Dit gebeurt via het gelijkkansenbeleid (tegengaan van discriminatie in de samenleving) en het algemene woonbeleid (verhogen van het aanbod aan betaalbare huurwoningen).

---

<sup>8</sup> Ibid., p. 153-155.

<sup>9</sup> Ibid., p. 220-221.



## Beleidsbrief Gelijke Kansen 2017-2018 <sup>10</sup>

- Bepaalde mechanismen in het dagelijkse leven staan Gelijke Kansen in de weg. Daarom bestrijd ik met mijn gelijkekansenbeleid achterstellingsmechanismen op basis van gender, seksuele identiteit en handicap, en zet ik in op het bestrijden van discriminatie.
- Ingaan tegen stereotyperende beeldvorming: Stereotypen doen individuen en groepen onrecht aan, beperken ontplooiingskansen en bijgevolg gelijke kansen.
- Het bestrijden van discriminatie: Alhoewel het principe van gelijke behandeling (of non-discriminatie) één van de grondslagen is van onze democratische samenleving, is discriminatie helaas nog steeds een realiteit. Daarom blijft een beleid dat feitelijke discriminaties bestrijdt nodig en relevant.

## Beleidsbrief Wonen 2017-2018 <sup>11</sup>

In opvolging van het regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2014-2019 zijn verschillende initiatieven uitgerold.

- De resultaten van de meting van het gerealiseerde en geplande sociaal woonaanbod op 31 december 2017 zijn bekend. Zij tonen aan dat we momenteel al voor liggen op schema om het groeipad naar 2025, zoals uitgetekend in het decreet Grond- en Pandenbeleid, te bereiken. Dit is te danken aan de opeenvolgende recordinvesteringen in sociale huisvesting en het hoge bouwritme.
- Ik blijf de nodige initiatieven nemen om het aanbod sociale woningen verder uit te breiden.
- Strategische doelstelling: de private huurmarkt versterken
  - Renteloze huurwaarborglening voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden met de daaraan verbonden anonimisering
  - Woonzekerheid van de private huurder en betaalbaarheid voor de verhuurder bevorderen (aanpassing van het huurgarantiefonds; huursubsidie en huurpremie aanwenden; het aanbod van sociale verhuurkantoren wordt uitgebreid)
  - Betaalbaarheid en rentabiliteit op de private huurmarkt versterken (Stimuli voor investeringen in een privaat huurwoningaanbod; Dienstverlening huurdersbonden waarborgen; Mogelijkheid tot erkenning en financiële ondersteuning van verhuurdersorganisaties; Transparantie op de private huurmarkt verhogen)
- Het aanpakken van de schaarste op de woningmarkt (uitbreiding sociaal huuraanbod en versterken van de private huurmarkt) (§1.4.2).

Dit gelijkekansen- en woonbeleid, gericht op het wegwerken van structurele oorzaken van discriminatie op de private huurwoningmarkt, zal worden voortgezet.

Het 'Vlaams actieplan antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt' focust in hoofdzaak op gedragsverandering bij woonactoren, en versterkt het instrumentarium om dit te bewerkstelligen.  
Dit in uitvoering van de Conceptnota Private Huur.

### **6.2.3.1. Actieplan 'Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt'**

*In nauw overleg met de belanghebbenden zal een actieplan worden uitgewerkt met betrekking tot een antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt. Er is bij de belanghebbenden*

<sup>10</sup> HOMANS, L., *Beleidsbrief Gelijke Kansen 2017-2018*, Brussel, Vlaamse Regering, 2017.

<sup>11</sup> HOMANS, L., *Beleidsbrief Wonen 2017-2018*, Brussel, Vlaamse Regering, 2017.

consensus over de noodzaak om vanuit het beleidsveld wonen een antidiscriminatiebeleid te ontwikkelen. Het actieplan bundelt alle initiatieven en maatregelen om dit antidiscriminatiebeleid vorm te geven:

- het opzetten van een brede sensibiliseringscampagne door de Vlaamse overheid, maar met medewerking van de koepelorganisaties Verenigde Eigenaars en CIB Vlaanderen;
- het uitwerken van gerichte informatieverstrekking aan en sensibilisering van vastgoedmakelaars en particuliere verhuurders, eveneens met medewerking van de koepelorganisaties Verenigde Eigenaars en CIB Vlaanderen. Binnen dit gerichte beleid ten aanzien van de vastgoedmakelaars en particuliere verhuurders zal onderzocht worden in hoeverre controles kunnen ingezet worden als instrument van zelfregulering van de sector, onder begeleiding van het Steunpunt Wonen;
- het uitwerken van gerichte informatieverstrekking aan kandidaat-huurders via de meldpunten van het Interfederaal Gelijkekansencentrum (Unia).
- Het afsluiten van een convenant met de koepelorganisaties Verenigde Eigenaars en CIB Vlaanderen.

## 2 ACTIEPLAN

### 2.1 STRATEGISCHE DOELSTELLING

Het Woonbeleidsplan Vlaanderen legt de langetermijnvisie en -doelstellingen voor het Vlaamse woonbeleid, met tijdshorizon 2050, vast.

De doelstelling van het 'Vlaams actieplan antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt' is dezelfde als deze die werd opgenomen in het Woonbeleidsplan Vlaanderen, nl.:

***SD 5. In 2050 heeft iedereen toegang tot een woning***

*In een woningmarkt in evenwicht, met garanties voor kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid, blijft er nog een factor die het menswaardig wonen onder druk kan zetten, namelijk de ongelijke toegang tot wonen.*

*Toegang kan belemmerd worden door verschillende factoren, waaronder onvolledige informatie, discriminatie, enzovoort. Via het woonbeleid, en in samenwerking met andere beleidsvelden, wensen we die factoren te beïnvloeden en de gelijke kansen op de woningmarkt te verhogen.*

Onderstaande tabel geeft de kwantitatieve doelstellingen voor dit 'actieplan Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt' weer (tijdsperspectief 2020). Vanaf 2020 zal de uitrol van het actieplan via het tienjaarlijkse steekproefonderzoek, vermeld in artikel 24, §3, van de Vlaamse Wooncode, worden geëvalueerd.

	2013	2020	2030	2040	2050
<b>In 2050 heeft iedereen toegang tot een woning</b>					
Aandeel verhuurders dat antwoordt een andere huurder te zoeken indien zich een kandidaat-huurder aanbiedt die van een <b>andere afkomst</b> is	22%	18%	12%	6%	0%
Aandeel verhuurders dat antwoordt een andere huurder te zoeken indien zich een kandidaat-huurder aanbiedt die <b>alleenstaande is met kinderen</b>	8%	6%	4%	2%	0%
Aandeel verhuurders dat antwoordt een andere huurder te zoeken indien zich een kandidaat-huurder aanbiedt die <b>afhankelijk is van het OCMW voor een huurwaarborg</b>	36%	30%	20%	10%	0%

## 2.2 METHODE

### 2.2.1 Zelfregulering via *compliance* benadering en versterking van de bestaande handhavinginstrumenten

#### Zelfregulering

De Vlaamse Regering opteert ervoor om haar antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt in de mate van het mogelijke via zelfregulering te voeren. We verstaan zelfregulering als een reguleringsproces waarbij de verantwoordelijkheid van bepaalde fasen van dit proces niet bij de overheid ligt, maar bij de sector – *in concreto* de aanbodzijde van de private huurmarkt – of bij andere maatschappelijke actoren die opereren op de private huurmarkt.

#### Reguleringsstijl

In de context van zelfregulering kunnen twee reguleringsstijlen kunnen worden gehanteerd. Er is ten eerste een *compliance gerichte reguleringsstijl*, waarbij de nadruk ligt op het overtuigen van de gereguleerde om de bestaande regelgeving na te leven. Dat kan door het verlenen van informatie, sensibilisering, het versterken van actoren om correct te handelen, ... Daarnaast is er de *deterrence gerichte reguleringsstijl*, die staat voor een repressievere aanpak, waarbij het afdwingen van naleving en het bestraffen van eventuele overtredingen centraal staat.

Uit onderzoek van het Steunpunt Wonen naar de mogelijke rol van zelfregulering ter bestrijding van discriminatie op de private huurmarkt blijkt dat de diverse belanghebbenden het belang van een goed uitgebouwd *compliance* luik onderschrijven. Over de *deterrence stijl* zijn de meningen verdeeld.<sup>12</sup>

De Vlaamse Regering acht het van groot belang om een antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt te voeren dat over een ruim draagvlak beschikt bij de belanghebbenden. Daarom opteert de Vlaamse Regering

<sup>12</sup> VERSTRAETE, J., e.a., Op. Cit., p. 46-48.

ervoor om vooral in te zetten op maatregelen die kaderen binnen een *compliance* benadering. Deze worden immers zowel door verhuurders- als huurdersorganisaties gesteund.

### Handhaving

Inzake handhaving wil de Vlaamse Regering de bestaande instrumenten beter kenbaar maken en inzetten. Het gaat dan in het bijzonder om de melding van discriminatie bij Unia, de klachtenprocedure bij het BIV en de naleving van de afficheringsplicht (zie §2.3.3).

### **2.2.2 Overlegplatform Private Huurmarkt**

De uitwerking van de verschillende maatregelen uit de Conceptnota Private Huur – met inbegrip van het actieplan antidiscriminatiebeleid – vergt heel wat overleg met de diverse belanghebbenden.

Er is nood aan een overlegplatform waar de actoren die betrokken zijn bij de private huurmarkt, op regelmatige basis bij elkaar komen. Op dat overlegplatform kunnen deze actoren over bepaalde thema's van gedachten wisselen, kunnen beleidsvoorstellen gedaan worden of kunnen bepaalde (juridische) problemen besproken worden. Het is beter om een structureel overlegplatform te hebben dat een blijvende dialoog tussen de verschillende actoren op de markt onderhoudt, dan een overleg dat enkel bij problemen samenkomt.

Het Overlegplatform Private Huurmarkt (OPH) is niet beperkt tot het thema discriminatie op de private huurmarkt, maar dit thema is wel zeer relevant om op het OPH te bespreken. Het antidiscriminatiebeleid kan hier op een gedragen wijze vorm gegeven worden en opgevolgd worden.

De vaste kern van het OPH bestaat uit vertegenwoordigers van:

#### Actoren

- huurders (Vlaams Huurdersplatform)
- verhuurders (Verenigde Eigenaars en/of Eigenaarsbond)
- vastgoedmakelaars (BIV en CIB)
- lokale besturen (VVSG)
- HuurPunt (Federatie van SVK's)

#### Beleid

- Agentschap Wonen-Vlaanderen
- Kabinet van de minister bevoegd voor wonen

Het secretariaat van het OPH wordt waargenomen door de afdeling Woonbeleid van het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Er zullen werkafspraken worden gemaakt met de Vlaamse Woonraad om overlappende taakstelling en activiteiten te vermijden.

Naargelang de besproken thema's kunnen ook overige actoren worden uitgenodigd, bv. Unia (Interfederaal Gelijkekansencentrum), externe deskundigen, ...

### 2.2.3 Convenant met koepelorganisaties verhuurders en vastgoedmakelaars

Om de koepelorganisaties Verenigde Eigenaars en/of Eigenaarsbond en CIB Vlaanderen officieel mee te betrekken in het antidiscriminatiebeleid van de Vlaamse overheid, zal met hen een convenant worden afgesloten. Dit convenant zet de afspraken met en de engagementen van de koepelorganisaties op papier.

Het Vlaamse Gewest voorziet tevens de mogelijkheid om verhuurdersorganisaties te erkennen en te subsidiëren (artikelen 77septies en octies van de Vlaamse Wooncode, zoals deze ingevoegd zullen worden door het Vlaams Woninghuurdecreet). Om hiervoor in aanmerking te komen zullen verhuurdersorganisaties onder andere meewerken aan dit actieplan en meer in het algemeen hun medewerking verlenen aan acties inzake antidiscriminatie.

### 2.2.4 Samenwerking met lokale besturen

De Vlaamse Regering wil de lokale besturen een belangrijke(re) rol laten vervullen in de strijd tegen discriminatie op de private huurmarkt. Dit zal zijn weerslag vinden in het besluit van de Vlaamse Regering over het lokaal woonbeleid, dat op 13 juli 2018 principieel werd goedgekeurd. Het ontwerpbesluit stelt Vlaamse prioriteiten voor wonen en bevat tevens een subsidiekader voor intergemeentelijke samenwerking op het vlak van lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025.

In overleg met de VVSG zal worden bekeken hoe deze samenwerking meer concreet vorm kan krijgen en welke opdrachten de lokale besturen kunnen worden toebedeeld (zie §2.3.4).

## 2.3 ACTIES

### 2.3.1 Monitoring

Een goede monitoring is een centrale randvoorwaarde voor het uitrollen van zelfregulering op de private huurmarkt. Hierdoor kunnen we nagaan hoe de naleving van de regelgeving evolueert.

#### 2.3.1.1 Monitoring Woonbeleidsplan

Het terugdringen van discriminatie op de private huurmarkt vormt een onderdeel van het (ontwerp van) Woonbeleidsplan Vlaanderen, nl. SD 5. 'In 2050 heeft iedereen toegang tot een woning' (§2.1).

Om de realisatie van de strategische doelstellingen van het Woonbeleidsplan Vlaanderen te kunnen opvolgen, voorzien we in een monitoring van het Woonbeleidsplan, met een einddoel voor 2050 en, vertrekkend vanuit de huidige situatie, een traject met tussendoelen. Zo kunnen we evalueren of het beleid daadwerkelijk toewerkt naar de realisatie van de doelstellingen, en al dan niet gewijzigd of bijgestuurd dient te worden.

#### 2.3.1.2 Diversiteitsbarometer Huisvesting

In het kader van zijn Diversiteitsbarometer-project voerde het Interfederaal Centrum voor gelijke kansen en bestrijding van discriminatie en racisme, samen met de federale minister van Gelijke Kansen, de drie regionale ministers van Wonen en het Instituut voor de gelijkheid van vrouwen en mannen, in 2014 een onderzoek om de mate en de vormen van discriminatie in de publieke huisvesting en de privéhuusvesting na te gaan. Om een

zo volledig mogelijk beeld te krijgen van discriminatie in de private huursector werd door middel van een combinatie van kwantitatieve en kwalitatieve methoden het volledig huurproces onderzocht.<sup>13</sup>

Dit onderzoek vormt een nuttige aanvulling bij het Grote Woononderzoek 2013, uitgevoerd door het Steunpunt Wonen. De Vlaamse overheid verleende in 2014 haar steun aan de Diversiteitsbarometer Huisvesting. De volgende editie van de Barometer is gepland in 2020.

### 2.3.2 Informeren, sensibiliseren en empoweren

Diverse actoren dienen te worden geïnformeerd en gesensibiliseerd inzake het thema van antidiscriminatie op de private huurmarkt. Dit vergt een (soms) verschillende aanpak naargelang de doelgroep. We onderscheiden hierbij:

- Algemeen publiek
- (kandidaat-) huurders
- Verhuurders
- Vastgoedmakelaars

De Vlaamse overheid zal hier samen met de diverse koepelorganisaties, lokale besturen en IGS-projecten voor instaan.

#### 2.3.2.1 Brede informatieverstrekking en sensibilisering

De Vlaamse overheid zal een brochure uitwerken met de voornaamste informatie m.b.t. het Vlaamse Huurdecreet. Deze dient voor het Vlaams Gewest de huidige brochure 'De Huurwet' van de FOD Justitie te vervangen.<sup>14</sup> Aan deze brochure zal een luik over discriminatie worden toegevoegd. Deze publicatie wordt ondersteund door een brede informatiecampagne. Het aspect van discriminatie zal geen deel uitmaken van de communicatie die via de populaire media verloopt, maar zal wel een onderdeel uitmaken van informatiesessies die rond het nieuwe Woninghuurdecreet zullen worden georganiseerd.

Daarnaast zullen thematische brochures worden uitgebracht, die meer in detail ingaan op bepaalde aspecten van het verhuurproces. De Vlaamse Regering zal een thematische brochure 'Discriminatie op de huisvestingsmarkt' uitbrengen, met informatie voor huurders, eigenaars en professionals uit de sector.

Deze brochures zullen worden verspreid via de reguliere kanalen voor overheidscommunicatie, maar ook via koepelorganisaties en lokale besturen (bv. woonloketten). Bij de opmaak van de brochures zal rekening worden gehouden met de leesbaarheid voor de doelgroep. Deze publicaties worden ondersteund door een brede informatie- en sensibiliseringscampagne.

In samenwerking met de koepelorganisaties en lokale besturen zullen informatiemomenten voor huurders en verhuurders worden georganiseerd waar deze brochures worden toegelicht.

---

<sup>13</sup> LOOPMANS, M. e.a., Op. Cit., p. 157.

<sup>14</sup> Zie [http://justitie.belgium.be/nl/publicaties/de\\_huurwet\\_14de\\_editie](http://justitie.belgium.be/nl/publicaties/de_huurwet_14de_editie)

**2.3.2.2 Gerichte informatieverstrekking aan en sensibilisering van vastgoedmakelaars en particuliere verhuurders**

In het kader van het convenant met koepelorganisaties verhuurders en vastgoedmakelaars (§2.2.3) worden diverse informerende en sensibiliserende acties voorzien.

Vastgoedmakelaars

Vastgoedmakelaars bekleden een bijzondere positie. Van hen wordt verwacht dat ze hun professionele en deontologische verplichtingen naleven. De wervende kracht van de representatieve beroepsverenigingen kan een belangrijke hefboom betekenen bij het bestrijden van discriminatie.

Er zal met de koepelorganisaties worden bekeken hoe zij hun leden nog meer kunnen sensibiliseren:

- Empoweren van makelaars: uitwisselen van goede praktijken hoe een makelaar moet reageren wanneer hij een vraag tot discriminatie krijgt van een verhuurder, hoe hij de verhuurder het beste overtuigt deze discriminerende vraag te laten vallen, ...
- Het promoten van de anti-discriminatieclausule in contracten met opdrachtgevende verhuurders
- Optimaliseren van de online vormingstool van BIV
- Aanbieden van extra vorming
- Nagaan, bv. door in overleg te treden met de bestaande opleidingen, of er zowel bij de opleiding tot vastgoedmakelaar als bij bijscholingen voor bestaande vastgoedmakelaars nog mogelijkheden zijn om de bestaande anti-discriminatiewetgeving op een structurele manier in te bedden

Particuliere verhuurders

Via samenwerking met diverse koepelorganisaties (Verenigde Eigenaars en/of Eigenaarsbond) zullen particuliere verhuurders worden geïnformeerd en gesensibiliseerd over het antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt (bv. artikels in ledentijdschrift, vormingsmomenten enz.).

Een groot deel van de particuliere verhuurders is echter niet aangesloten bij een ledenorganisatie. Om ook deze groep te bereiken, worden samen met lokale besturen maatregelen genomen op het vlak van informatieverstrekking en sensibilisering. Opnieuw zal de concrete uitwerking hiervan in overleg met de VVSG gebeuren (zie §2.3.4).

**2.3.2.3 Gerichte informatieverstrekking aan en sensibilisering van kandidaat-huurders**

Het is van belang dat huurders bewust gemaakt worden van de wetgeving inzake antidiscriminatie en ervan op de hoogte worden gebracht dat zij bij een mogelijk geval van discriminatie een melding kunnen doen bij Unia of een klacht kunnen indienen bij het BIV. Een verhoogde meldingsbereidheid heeft bovendien een sterke signaalfunctie. Dit kan zowel via een algemene informatiecampagne (§2.3.2.1) als via rechtstreekse communicatie door Huurdersbonden met hun individuele leden of met organisaties waarmee zij samenwerken. Ook lokale besturen kunnen hier een rol in spelen (zie §2.3.4).



#### **2.3.2.4 Gebruik van een standaard inlichtingenfiche promoten**

Het toenmalige Centrum voor gelijke kansen en voor racismebestrijding (nu Unia), het BIV en de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (de vroegere Privacycommissie, momenteel Gegevensbeschermingsautoriteit) stelden een standaard inlichtingenfiche op die verhuurders / makelaars toelaat op een correcte wijze informatie te verzamelen over kandidaat-huurders. Het document peilt naar de informatie die verhuurders nodig hebben om een geschikte huurder te vinden, maar respecteert daarbij de antidiscriminatiewetgeving en het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit.

Het gebruik van deze fiche wordt door diverse belanghebbenden waardevol geacht. Zowel verhuurders- als huurdersorganisaties zien belang in het verder promoten van het gebruik van de fiche. Over het tijdstip van gebruik en bepaalde modaliteiten (bv. toevoegen bewijsstukken) zijn de meningen verdeeld. Dit zal in overleg met de verschillende partijen worden geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. Het overleg zal op initiatief van Wonen-Vlaanderen via het Overlegplatform Private Huurmarkt gebeuren. Hierbij zal ook aandacht worden besteed aan de uitwerking van een begeleidende tekst om een eenvormige interpretatie van de fiche te garanderen. In afwachting van een nieuw, gedragen voorstel zal in dit overleg ook nagedacht worden over hoe het gebruik van de huidige standaard inlichtingenfiche verder kan worden gepromoot.

### **2.3.3 Handhaving**

#### **2.3.3.1 Naleving afficheringsplicht**

Verhuurders zijn sinds 2007 verplicht om de gevraagde huurprijs en eventuele gemeenschappelijke lasten publiek te maken. Deze maatregel beoogt een hogere transparantie van de verhuurmarkt en het tegengaan van discriminatie in deze allereerste fase van het verhuurproces waarbij verhuurders de gevraagde huurprijs wijzigen naargelang het profiel van de kandidaat-huurder.

In overleg met de VVSG zal worden onderzocht hoe de lokale besturen aangespoord kunnen worden om in hun GAS-reglement een sanctie op te nemen voor verhuurders die de afficheringsverplichting niet naleven en over te gaan tot controles op het terrein. Het hiervoor vermelde ontwerpbesluit over het lokaal woonbeleid kent alvast een subsidie toe aan IGS-projecten die ervoor opteren in alle gemeenten van hun werkingsgebied of in een deel ervan de afficheringsplicht op te volgen en inbreuken op die verplichting te beboeten.

De afficheringsplicht van huurprijzen en huurlasten moet inhoudelijk niet gewijzigd worden, maar kan als onderdeel van de sensibiliseringscampagne nog eens in beeld worden gebracht. Er zal ook een model van affiche 'te huur' ontwikkeld worden waarin een specifiek vak is voor de vermelding van de huurprijs en de kosten en de lasten. Deze zal worden verspreid via de koepelorganisaties en de lokale besturen.

#### **2.3.3.2 Melding van discriminatie bij Unia**

Iedereen die zich in België gediscrimineerd voelt of die getuige is van discriminatie, kan daar een melding van maken bij Unia. Dat kan via een contactformulier op de website, telefonisch, persoonlijk na afspraak of bij een van de lokale contactpunten. In Vlaanderen is er in elk van de 13 centrumsteden een lokaal contactpunt.



Indien Unia de melding gegrond beoordeelt, kan zij volgende acties ondernemen:

- onderhandeling of verzoening tussen gediscrimineerde en discrimineerder
- herinnering aan de wet en waarschuwing dat tegen de discrimineerder klacht kan neergelegd worden
- disciplinair beroep, waarbij Unia klacht kan neerleggen bij het BIV (dus enkel voor vastgoedmakelaars die discrimineren)
- advies bij gerechtelijke procedures zonder een procespartij te zijn
- Unia kan ook zelf een gerechtelijke procedure opstarten of zich in een procedure voegen

In 2016 kreeg Unia 262 meldingen over discriminatie op de private huurmarkt in Vlaanderen: 121 omwille van raciale achtergrond, 71 meldingen omwille van vermogen en 23 omwille van handicap. In het totaal werden 93 dossiers over discriminatie op de private huurmarkt geopend.<sup>15</sup>

Unia heeft de uitdrukkelijke voorkeur om meldingen buitengerechtelijk op te lossen. Het centrum zet in de eerste plaats in op het bekomen van een onderhandelde oplossing door dialoog en bemiddeling. Het streeft daarbij waar mogelijk naar structurele aanpassingen. Makelaars zijn veelal bereid om het gesprek aan te gaan en tot een onderhandelde oplossing te komen. Bij particuliere verhuurders is die bereidheid veel lager. Sinds kort houdt Unia ook de strategie aan om sneller dossiers met betrekking tot makelaars naar het BIV door te sturen om op die manier impact te hebben.

De Vlaamse Regering wil nagaan hoe de eventuele drempel om melding te maken van discriminatie kan verlaagd worden. Bv. door:

- in haar sensibiliseringscampagne en informatieverstrekking telkens de mogelijkheid om melding te doen op te nemen (zie §2.3.2.1 en §2.3.2.3). Hierbij zal worden afgestemd met Unia, niet alleen omdat het aantal meldingen kan worden verhoogd, maar ook opdat Unia haar eigen acties met deze campagne kan stroomlijnen;
- in overleg met Unia en de VVSG de mogelijkheid te bekijken om een melding te doen bij de lokale besturen, die de melding vervolgens doorsturen naar Unia (zie ook §2.3.4.3). Het gaat niet om aparte contactpunten, maar om bestaande laagdrempelige punten (woonloket, sociaal huis, dienst huisvesting, ...) waar men instaat voor de doorstroming van meldingen en doorverwijzing van personen naar Unia. Het hiervoor vermelde ontwerpbesluit over het lokaal woonbeleid kent alvast een subsidie toe aan IGS-projecten die ervoor opteren in alle gemeenten van hun werkingsgebied of in een deel ervan meldpunten installeren voor problematische situaties op het vlak van wonen (waaronder discriminatie). Bovendien zal worden bekeken hoe de werking van de lokale besturen kan worden afgestemd met de werking van Unia;
- te onderzoeken of het juridisch mogelijk is dat een rechtspersoon (zoals OCMW's en huurdersbonden) in de plaats van de natuurlijke persoon een melding kan doen.

---

<sup>15</sup> Unia. *Jaarverslag 2016. Inclusie onder druk*. Brussel: Unia, p. 39 + details Vlaanderen via e-mail Unia.



### 2.3.3.3 Klachtenprocedure bij het BIV

Het BIV staat in voor de controle op de naleving van de deontologische verplichtingen door vastgoedmakelaars. Het gaat om een tuchtprocedure die wordt georganiseerd voor een 'Uitvoerende Kamer' en een 'Kamer van Beroep' (in tweede aanleg).

Iedereen kan een klacht indienen tegen een vastgoedmakelaar. De klacht komt in eerste instantie terecht bij een assessor, die de klacht zal onderzoeken en vervolgens autonoom beslist om de klacht al dan niet te seponeren, te bemiddelen of door te verwijzen naar de Uitvoerende kamer. Wanneer deze als tuchtkamer vervolgens oordeelt dat er sprake is van een inbreuk op de deontologie, dan kan zij beslissen om een tuchtsanctie op te leggen. Dit kan een opleiding, een waarschuwing, een blaam, een schorsing van maximum twee jaar of een schrapping zijn. Het is een vastgoedmakelaar uiteraard verboden om te discrimineren of in te gaan op een discriminerende vraag. Daarmee schendt hij het Gelijkekansendecreet, en het schenden van een regelgevende bepaling is een inbreuk op de deontologie.

Recent werd de vastgoedmakelaarswet gewijzigd. Sinds 1 februari 2018 kan zowel de klager als het Bureau in geval van seponering door de rechtskundige assessor een herziening vragen bij de rechtskundige assessor-generaal. Het gaat om een nieuwe functie, waarvoor een oproep tot kandidatuurstelling in het Belgisch Staatsblad van 20 februari 2018 is verschenen.

Inbreuken op de discriminatieregelgeving blijken in de praktijk zelden aanleiding te geven tot een tuchtsanctie. In een periode van vijf jaar (2012 – 2016) kreeg het BIV 12 klachten met betrekking tot discriminatie. De organisatie stelde dat dit naar haar normen zeer gering is. Langs Nederlandstalige kant gaat het bijvoorbeeld om 0,4% van het totaal aantal klachten.<sup>16 17</sup> In 2017 ontving het BIV 8 klachten. Vier klachten werden geseponneerd door de rechtskundige assessor; vier makelaars werden opgeroepen voor de Uitvoerende Kamer.

Het regelgevend kader voor de klachtenprocedure bij het BIV situeert zich op het federale beleidsniveau. Toch zal de Vlaamse Regering in overleg met het BIV nagaan hoe het BIV op vrijwillige basis een actievere rol kan opnemen in de strijd tegen discriminatie.

Bv. door:

- Regelmatiger en duidelijker te communiceren over de mogelijkheid om een klacht in te dienen;
- Zelf op zoek te gaan naar makelaars die de afficheringsverplichting niet naleven;
- Zelf op zoek te gaan naar discriminerende zoekertjes;
- ...

### 2.3.4 Lokale besturen actief betrekken bij het antidiscriminatiebeleid

De Vlaamse Regering wil de lokale besturen een belangrijke(re) rol laten vervullen in de strijd tegen discriminatie op de private huurmarkt. In overleg met de VVSG en het Kenniscentrum Vlaamse Steden zal worden bekeken welke werkafspraken hierrond kunnen worden gemaakt. O.a. het

<sup>16</sup> VERSTRAETE, J., e.a., Op. Cit., p. 111.

<sup>17</sup> Van deze klachten werden er 10 geseponneerd en 2 doorverwezen naar de Uitvoerende Kamer. Het BIV benadrukt dat seponering niet noodzakelijk betekent dat de assessor de zaak zonder enig gevolg heeft gelaten, maar dat er ook sprake kan geweest zijn van 'bemiddeling'. Het BIV deelde mee dat bij acht van de tien seponeringen een oplossing werd gevonden.

Gelijkebehandelingsprotocol Huisvesting en bijhorende activiteiten van de Stad Sint-Niklaas kan hiervoor inspiratie bieden.

Er zal na overleg met het VVSG ook worden bekeken hoe de rol van lokale besturen in de aanpak van discriminatie op de private huurmarkt sterker kan worden bewerkstelligd.

#### **2.3.4.1 Informeren en sensibiliseren van de diverse belanghebbenden**

Het actieplan voorziet diverse acties m.b.t. het informeren en sensibiliseren van kandidaat-huurders en particuliere verhuurders (§2.3.2). Dit verloopt waar mogelijk in samenwerking met de koepelorganisaties.

Door de beperkte organisatiegraad van kandidaat-huurders en verhuurders bereiken deze koepelorganisaties een beperkt deel van de doelgroep. Daarom zal de Vlaamse overheid in samenwerking met de lokale besturen (huisvestingsdiensten, woonloketten, IGS-projecten lokaal woonbeleid) informatiesessies organiseren over de huurwetgeving, met bijzondere aandacht voor het thema antidiscriminatie (§2.3.2.1). Er zal hen ook gevraagd worden om in de eigen communicatiekanalen (bv. gemeentelijk infoblاد) aandacht te besteden aan dit onderwerp.

#### **2.3.4.2 Eerstelijns dienstverlening aan (kandidaat-)huurders en verhuurders**

Gemeentelijke huisvestingsdiensten en woonloketten zijn het eerste aanspreekpunt voor alle vragen inzake huisvesting. Zij worden door verhuurders echter vaak geassocieerd met de ondersteuning van huurders en niet aanzien als informatiepunt voor verhuurders. Woonloketten of gemeentelijke woondiensten zouden (nog) beter bekend moeten worden gemaakt en in hun communicatie (nog) duidelijker laten blijken dat ze er zowel voor huurders als verhuurders zijn.

Woonloketten en gemeentelijke huisvestingsdiensten dienen te fungeren als eerste aanspreekpunt voor niet-betalend advies. Indien meer gespecialiseerde dienstverlening noodzakelijk is (bv. complexe juridische vragen), kunnen zij huurders en verhuurders vervolgens doorverwijzen naar respectievelijk Huurdersbonden of koepelorganisaties van particuliere verhuurders.

#### **2.3.4.3 Melding van discriminatie via lokale besturen**

Zoals reeds vermeld in §2.3.3.2 voorziet de Vlaamse Regering in het ontwerpbesluit over het lokaal woonbeleid in een subsidiëring van IGS-projecten lokaal woonbeleid om in de gemeenten laagdrempelige meldpunten (woonloket, sociaal huis, dienst huisvesting) te installeren voor problematische situaties op het vlak van wonen, waaronder discriminatie. Het meldpunt zorgt voor de doorstroming naar Unia. Er zal worden bekeken hoe de werking van de lokale besturen en de werking van Unia op elkaar kunnen worden afgestemd. Dit moet de eventuele drempel om discriminatie te melden verlagen.

#### **2.3.4.4 Naleving afficheringsplicht**

Zoals reeds vermeld in §2.3.3.1 zullen lokale besturen worden aangespoord om in hun GAS-reglement een sanctie op te nemen voor verhuurders die de afficheringsverplichting niet naleven en over te gaan tot controles op het terrein. Het ontwerpbesluit over het lokaal woonbeleid kent een subsidie toe aan IGS-projecten die ervoor opteren de afficheringsplicht op te volgen en inbreuken op die verplichting te beboeten. Goede praktijken vanuit gemeenten die dit al effectief doen (bv. Poperinge) zullen ruimer bekend worden gemaakt.

#### **2.3.4.5 IGS-projecten lokaal woonbeleid met focus op strijd tegen discriminatie**

De bestaande gesubsidieerde IGS-projecten lokaal woonbeleid (krachtens BVR 8/7/2016) voeren ter realisatie van 4 doelstellingen een aantal verplichte activiteiten en aanvullende activiteiten uit. Deze 4 doelstellingen zijn:

1. zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod;
2. werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;
3. informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen;
4. ondersteunen van de lokale private huurmarkt.

Op 1 juli 2018 telde Vlaanderen 48 gesubsidieerde IGS-projecten, waaraan 205 van de 308 Vlaamse gemeenten participeren. Op dat moment paste de uitvoering van 13 IGS-projecten nog in het kader van het BVR van 21 september 2007 en waren reeds 35 IGS-projecten van start gegaan in het kader van het BVR van 8 juli 2016. De subsidiëringsperiodes van die 48 IGS-projecten zijn op verschillende momenten opgestart, maar zullen gelijktijdig aflopen op 31 december 2019.

Vier van die 35 projecten hebben onder doelstelling 4 als aanvullende activiteit gekozen voor het aanpakken van discriminatie op de private huurmarkt (met acties ter preventie en/of bestrijding):

- Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant: Asse, Dilbeek, Kapelle op den Bos, Londerzeel, Meise, Opwijk (startdatum 1.1.2017);
- Wonen tussen Dijle en Velp: Bertem, Oud-Heverlee, Bierbeek, Boutersem, Haacht, Rotselaar (startdatum 1.4.2017);
- Wonen in Klein-Brabant: Bornem, Puurs, Sint-Amands (startdatum 1.7.2017);
- Woonbeleid Regio Noord: Grimbergen, Kampenhout, Zemst, Steenokkerzeel, Wemmel (startdatum 1.3.2018).

Eén project formuleert een aanvullende activiteit als volgt: Onderzoek om na te gaan of en hoe huurdiscriminatie lokaal in kaart gebracht kan worden:

- Best wonen tussen zoet en zout: Geetbets, Tienen, Zoutleeuw (startdatum 1.4.2018).

Eén project formuleert een aanvullende activiteit als volgt: Samenwerking met actoren die actief zijn op de huurmarkt: samenbrengen immokantoren om te komen tot een gelijke behandelingsprotocol.

- Woonplus: Laarne, Wetteren en Wichelen (startdatum 1.7.2018)

De Vlaamse overheid zal eventuele goede praktijken binnen deze projecten op ruimere schaal bekendmaken en promoten (in samenwerking met de VVSG).