

Discriminatie op de Vlaamse huisvestingsmarkt

Theoretische concepten en praktische
handleiding voor de vastgoedmakelaar

Auteurs: Vlaams Studie- en Kenniscentrum VZW

Met dank aan: Céline Van den Berghe

Uitgave: januari 2023

Document uitgegeven door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

*Het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw is geenszins verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Documenten die gedownload worden, zijn strikt bedoeld voor een pedagogisch gebruik in het kader van een vastgoedopleiding. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden of gebruikt worden voor commerciële doeleinden. Uitgave **januari 2023** die alle vorige vervangt.*

1 INHOUDSTABEL

1	INHOUDSTABEL	
2	INLEIDING	7
2.1	ALGEMEEN.....	7
2.2	HOE ONTSTAAT DISCRIMINATIE?	8
2.3	MOGELIJKE OORZAKEN VAN DISCRIMINATIE OP DE HUISVESTINGSMARKT	9
2.4	JURIDISCH KADER EN TOEPASSINGSGEBIED.....	10
3	BEGRIIP DISCRIMINATIE EN BESCHERMDE CRITERIA	11
3.1	DEFINITIE.....	11
3.2	TEST ROND DE BESCHERMDE KENMERKEN	13
3.3	DIVERSE VORMEN VAN DISCRIMINATIE	14
3.4	WANNEER KAN EEN WEIGERING GEBASEERD OP EEN BESCHERMD CRITERIUM TOCH GERECHTVAARDIGD WORDEN?	16
4	WELKE INFORMATIE KAN OPGEVRAAGD WORDEN VAN EEN KANDIDAAT-HUURDER?	20
4.1	ALGEMEEN.....	20
4.2	AANBEVELING TOEMALIGE PRIVACYCOMMISSIE, THANS GEGEVENSBESCHERMINGSAUTORITEIT, AAN DE VERHUURDERS EN VASTGOEDMAKELAARS BETREFFENDE DE VERWERKING VAN GEGEVENS VAN KANDIDAAT-HUURDERS NR. 01/2009 VAN 18 MAART 2009	21
4.2.1	Algemene identificatiegegevens van de kandidaat en contactgegevens.....	21
4.2.2	Adres	21
4.2.3	Etnische afstamming - geboorteplaats	22
4.2.4	Nationaliteit	22
4.2.5	Geboortedatum – meerderjarigheid	22
4.2.6	Burgerlijke staat (ongetrouwd, getrouwd, wettelijk samenwonend, gescheiden).....	23
4.2.7	Identificatienummer van het Rijksregister	23
4.2.8	Persoonlijk telefoonnummer	23
4.2.9	Nummerplaat van het voertuig van de huurder.....	24
4.2.10	Financiële of hieraan verwante gegevens	24
4.2.11	Beroep van de huurders	24
4.2.12	Bezit van een voertuig en het merk.....	25
4.2.13	Onroerende eigendommen	25

4.2.14	Centrale voor kredieten aan particulieren	25
4.2.15	Personen die de eigendom bewonen	25
4.2.16	Uittreksel uit het strafregister	26
4.2.17	Handicap - gezondheidstoestand	26
4.2.18	Referenties.....	26
4.2.19	Een muziekinstrument beoefenen	26
4.2.20	Zichtrekeningnummer	27
4.2.21	Bewaringstermijn.....	27
4.3	ARTIKEL 7 VLAAMS WONINGHUURDECREET	28
4.4	IN DE PRAKTIJK: RICHTLIJNEN DOOR UNIA UITGEVAARDIGD BETREFFENDE DE MOGELIJK OP TE VRAGEN GEGEVENS VAN KANDIDAAT-HUURDERS	29
5	HANDHAVING EN SANCTIONERING	31
5.1	BURGERRECHTELIJK LUIK.....	31
5.1.1	Nietigheid contractuele clausules.....	31
5.1.2	Schadevergoeding slachtoffer discriminatie.....	31
5.1.3	Vordering tot staking en betaling dwangsom.....	32
5.1.4	Geen verplichting tot het afsluiten van een huurovereenkomst	32
5.1.5	Regeling inzake de bewijslast	32
5.2	EEN GREEP UIT DE RECHTSPRAAK IN BURGERLIJKE PROCUDURES	34
5.2.1	Rechtbank Eerste Aanleg Dendermonde, 19 april 2017.....	34
5.2.2	Rechtbank Eerste Aanleg Nijvel, 3 september 2019.....	34
5.2.3	Rechtbank Eerste Aanleg Leuven, 6 september 2018	35
5.2.4	Rechtbank Eerste Aanleg Namen, 5 mei 2015.....	36
5.2.5	Rechtbank Eerste Aanleg Nijvel (kortgeding), 19 april 2005	36
5.2.6	Rechtbank Eerste Aanleg Gent, 28 maart 2018.....	37
5.2.7	Correctionele Rechtbank Antwerpen, 23 juni 2010	37
5.2.8	Rechtbank Eerste Aanleg Brussel (kortgeding), 3 juni 2005	38
5.3	DEONTOLOGISCH LUIK.....	39
5.3.1	Beslissing Uitvoerende Kamer 18 augustus 2017 - Discriminatie op basis van vermogen.....	40
5.3.2	Beslissing Uitvoerende Kamer 18 november 2019 – Discriminatie op basis van etnische afstamming of handicap	41
5.3.3	Beslissing Uitvoerende Kamer 17 november 2017 - Discriminatie op basis van taal.....	41
5.3.4	Beslissing Uitvoerende Kamer 10 mei 2019 – Discriminatie op basis van geboorte, geloof of levensbeschouwing, vermogen en nationale of etnische afstamming	42

5.3.5	Beslissing Uitvoerende Kamer 20 mei 2020 - Discriminatie op grond van nationaliteit .	43
5.3.6	Beslissing Uitvoerende Kamer 12 januari 2018 - Discriminatie op basis van vermogen..	44
5.3.7	Beslissing Uitvoerende Kamer 5 juli 2019 - discriminatie op basis van etnische afstamming en handicap.....	44
5.3.8	Beslissing Uitvoerende Kamer 21 februari 2020 - Discriminatie op basis van vermogen en gezinssamenstelling	45
5.3.9	Beslissing Uitvoerende Kamer 24 februari 2017 – Discriminatie op grond van burgerlijke staat en geboorte.....	45
5.4	STRAFRECHTELIJK LUIK.....	46
5.5	DE ROL VAN UNIA EN BEPAALDE BELANGENVERENIGINGEN	47
6	CASUSSEN	48
6.1	CASE 1: SOLVABILITEIT.....	48
6.2	CASE 2: ASSISTENTIEHOND.....	49
6.3	CASE 3: INLICHTINGENFICHE	50
7	ENKELE INTERESSANTE TIPS VOOR DE PRAKTIJK VAN DE VASTGOEDMAKELAAR.....	52
8	ENKELE CONCRETE TIPS VOOR DE VASTGOEDMAKELAAR OM TE REAGEREN OP DISCRIMINERENDE VRAGEN VAN DE EIGENAAR-VERHUURDER.....	53

2 INLEIDING

2.1 ALGEMEEN

Het is een fijne lijn, het onderscheid tussen legitieme selectie en discriminatie. Deze bijdrage tracht een overzicht te geven aan huurders, verhuurders en professionele spelers actief op de vastgoedmarkt, zodat zij kunnen bepalen wanneer er sprake is van discriminatie en wanneer de keuze voor een bepaalde huurder toch gerechtvaardigd kan worden.

Selecteren is niet noodzakelijk discrimineren. Een selectieproces houdt in dat uiteindelijk één kandidaat wordt gekozen en dat andere kandidaten worden afgewezen. Het principe van selecteren houdt in dat één kandidaat wordt weerhouden ten nadele van de anderen die worden uitgesloten, ondanks het feit dat de kandidaten zich in ongeveer gelijkaardige situaties bevinden. Zo zal een geweigerde vreemdeling of mindervalide niet noodzakelijkerwijze het slachtoffer zijn van discriminatie voor zover het weigeren van hun kandidaturen op een objectieve wijze wordt verantwoord.

Volgens het principe van de contractuele vrijheid of de keuzevrijheid staat het de eigenaar vrij om de verhuur- of verkoopvoorwaarden te bepalen. Deze vrijheid geldt bijvoorbeeld voor de keuze van de contractant en de modaliteiten van het contract. Deze keuzevrijheid geldt ook voor de vastgoedmakelaars. De makelaar en zijn klant bepalen dus vrij de keuzecriteria die steunen op objectieve elementen en soms zelfs op subjectieve elementen, zoals:

- De solvabiliteit van de kandidaat ten opzichte van het goed;
- De onthaalcapaciteit van het goed ten opzichte van de grootte van het gezin van de kandidaat;
- De mate waarin de kandidaat het onderhoud van het goed bij verhuring ernstig zou nemen;
- Het gedrag van de kandidaat, ...

De vrijheid om te selecteren kent geen recht om te discrimineren toe, aangezien de keuzevrijheid niet absoluut is. Ze mag slechts binnen de wettelijke beperkingen worden uitgeoefend, rekening houdend met de wettelijke en decretale bepalingen die discriminatie verbieden.

Bij het uitoefenen van de keuzevrijheid moet de vastgoedmakelaar er dus over waken dat zijn gerechtvaardigde eisen en deze van zijn klant worden verzoend met het verbod op discriminatie. De vastgoedmakelaar dient dus elke kandidaat te onderzoeken, om dan vervolgens een lijst van kandidaten voor te leggen aan de verhuurder, die de uiteindelijke keuze heeft.

2.2 HOE ONTSTAAT DISCRIMINATIE?

Om het begrip discriminatie ten volle te kunnen begrijpen, dient in eerste instantie te worden nagegaan wat de achterliggende reden voor het vertonen van discriminatoir gedrag is.

Vele mensen die discriminatoir gedrag vertonen, zijn er zich immers veelal niet van bewust dat ze bij het maken van bepaalde keuzes of het doen van bepaalde uitspraken discriminatoir gedrag vertonen.

Net daarom is het juist zo belangrijk om vooraf even stil te staan bij de mogelijke motieven achter het stellen van discriminatoir gedrag.

Aan de basis van discriminatoir gedrag liggen veelal bepaalde stereotiepe overtuigingen die tot diep in ons cognitief denkmechanisme zijn doorgedrongen en ons handelen vaak op onbewuste wijze gaan beïnvloeden of bepalen. Ook bepaalde vooroordelen die zijn vastgeroest in ons denkpatroon kunnen ons handelen in vele gevallen mee vorm geven.

De werking van stereotypen en vooroordelen in ons dagelijkse leven leggen we eenvoudig uit aan de hand van volgend raadseltje:

“Een vader en zijn zoon raken betrokken bij een ernstig auto-ongeval.

De vader is op slag dood, maar zijn zoon kan nog net op tijd naar het ziekenhuis gebracht worden.

De chirurg roept: “stop!: ik kan deze jongen niet opereren, want het is mijn zoon.”

Vraag: wie is de chirurg?

De meeste mensen aan wie deze vraag wordt gesteld om dit raadsel op te lossen, zullen hierop niet meteen een antwoord kunnen bieden.

Nochtans is het antwoord eenvoudiger dan op het eerste zicht wellicht gedacht: de chirurg is namelijk een vrouw en in ons voorbeeld dus de moeder van het slachtoffer van het verkeersongeval.

Reden waarom het op het eerste zicht zo moeilijk leek om dit raadsel op te lossen, is omdat in ons cognitief denken de gedachte leeft dat een chirurg per definitie een mannelijk figuur is. Door het onbewust hanteren van deze stereotype overtuiging, slaagt het merendeel er niet in om vlot te kunnen antwoorden op het raadsel.

Dit eenvoudig voorbeeld toont aan dat bepaalde overtuigingen wel degelijk tot diep in ons denkpatroon zijn doordrongen en ons handelen mee kunnen bepalen, zonder dat we dit zelf eigenlijk goed beseffen.

Bijgevolg zijn we dus ook in staat om discriminatoir gedrag te vertonen, zonder dat we bewust de intentie hebben om iemand te discrimineren. De afwezigheid van een intentioneel element betekent evenwel nog niet dat er geen sprake zou kunnen zijn van verboden discriminatoir gedrag.

2.3 MOGELIJKE OORZAKEN VAN DISCRIMINATIE OP DE HUISVESTINGSMARKT

De problematiek van uitsluiting van sommige groepen kandidaat-huurders moet mede gekaderd worden binnen bepaalde tendensen op de Vlaamse woningmarkt.

Vlaanderen wordt in het algemeen namelijk gekenmerkt door een hoog percentage aan eigen woningen, terwijl het aandeel sociale huurwoningen bijzonder laag is en het aantal private huurwoningen lange tijd afnam.

Gestimuleerd door het traditioneel gevoerde huisvestingsbeleid, dat gericht is op het bevorderen van eigendomsverwerving, stappen gezinnen die over de financiële middelen beschikken daarbij veelal over naar de eigendomsmarkt.

Er is bovendien sprake van een tendens waarbij sterkere huurdersprofielen overstappen naar de eigendomsmarkt, waardoor de private huurmarkt zelf in een neerwaartse spiraal is terecht gekomen.

Het onevenwicht tussen vraag en aanbod heeft gezorgd voor een markt die gedomineerd wordt door aanbieders. De verhuurder beschikt aldus over een ruim huurpotentieel en maakt aldus de keuze voor de meest solvabele tegenpartij om een zeker rendement te waarborgen. In de praktijk zullen er vaak meerdere kandidaten zijn voor dezelfde woning en zal er finaal dus een keuze moeten gemaakt worden.

Ook het verzwakkend profiel van het huurderspubliek en de daarmee gepaard gaande risico's voor de verhuurder zetten aan tot verdere selectie.

Dit gecombineerd met de vaststelling dat op de private huurmarkt vooral kleine eigenaars actief zijn die slechts een of enkele woningen verhuren en die risico's maar moeilijk kunnen spreiden, leidt ertoe dat er een kader gecreëerd wordt voor selectie.

2.4 JURIDISCH KADER EN TOEPASSINGSGEBIED

Op federaal vlak vormt de Wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie het uitgangspunt (*BS 30.05.2007*).

Sinds de overheveling van de bevoegdheid inzake woninghuur naar de gewesten is de federale wetgeving niet langer van toepassing op discriminatie op vlak van huur.

Specifiek voor wat huur in het Vlaams Gewest betreft, moet worden teruggegrepen naar het Decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkheids- en gelijkebehandelingsbeleid (*BS 23.09.2008*), het zogenaamde Gelijkheidsdecreet.

Dit decreet creëert een algemeen kader voor de bestrijding van discriminatie met betrekking tot de bevoegdheden van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest. Op grond van dit decreet is elke vorm van discriminatie verboden, zowel in de overheidssector, als in de particuliere sector, met inbegrip van overheidsinstanties, onder meer 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 huisvesting.

Het discriminatieverbod binnen de private huisvesting geldt in alle fasen van het verhuurproces die toegankelijk zijn voor het publiek, zoals advertenties, offertes, telefonische onderhandelingen, bezoeken, selectie, het afsluiten van de huurovereenkomst, tijdens de duur van de huurovereenkomst.

Ook de huurovereenkomst zelf mag dus geen discriminerende bepalingen bevatten. Zo zal het beding in de huurovereenkomst dat de onderverhuur verbiedt aan een bepaalde categorie van personen als nietig worden aanzien.

Het Gelijkheidsdecreet bevat bijzondere rechtvaardigingsgronden, burgerrechtelijke sancties en een specifieke bewijsregeling.

Het bestaande discriminatieverbod richt zich daarbij niet enkel tot de eigenaar-verhuurder, maar ook de vastgoedmakelaar valt onder het toepassingsgebied. Dat de eigenaar dus bijvoorbeeld opdracht heeft gegeven tot discriminatie, staat de zelfstandige aansprakelijkheid van de vastgoedmakelaar niet in de weg.

3 BEGRIP DISCRIMINATIE EN BESCHERMDE CRITERIA

3.1 DEFINITIE

Er is sprake van discriminatie als een persoon in een vergelijkbare situatie minder gunstig wordt behandeld dan een andere persoon, zonder dat daarvoor een objectieve en redelijke verantwoording bestaat.

Het Vlaams Gelijkekansendecreet definieert daartoe een aantal beschermde criteria. Deze criteria zijn: 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.

In het kader van huisvesting, zullen vooral raciale criteria, vermogen, handicap of leeftijd een rol spelen.

Het niveau van juridische bescherming hangt af van het beschermde criterium. Belangrijk is dat het weigeren om een onroerend goed te verhuren op grond van de beschermde criteria ras, huidskleur, origine of etnische of nationale afstamming altijd een directe discriminatie uitmaakt en dus nooit kan gerechtvaardigd worden. De beslissing van de vastgoedmakelaar om een woning niet te verhuren op basis van de huidskleur van de kandidaat-huurder, zal dus steeds directe discriminatie impliceren, ongeacht wat de verdere motivatie van de vastgoedmakelaar hier ook zou zijn.

Een onderscheid op basis van de andere beschermde criteria kan wel een gerechtvaardigd onderscheid impliceren, indien er sprake is van een objectieve en redelijke verantwoording (zie verder infra).

Opdat er sprake is van discriminatie is het niet vereist dat de verhuurder of vastgoedmakelaar bewust de intentie had om te discrimineren. Van zodra er een onderscheid wordt gemaakt op basis van een van de beschermde criteria, waarvoor geen objectieve en redelijke verantwoording kan aangevoerd worden, is er dus sprake van discriminatie en dit ongeacht of de verhuurder of de vastgoedmakelaar al dan niet de intentie had om te gaan discrimineren.

Onderstaand kan je een handig overzicht terugvinden van de beschermde criteria op grond van de antidiscriminatiewetgeving, waaruit duidelijk blijkt dat discriminatie op basis van raciale criteria nooit kan gerechtvaardigd worden, terwijl deze mogelijkheid voor de overige beschermde criteria wel bestaat, op voorwaarde dat er een objectieve en redelijke verantwoording voor bestaat:

Raciale criteria	Andere
<ul style="list-style-type: none"> • Nationaliteit • Zogenaamd ras • Huidskleur • Afkomst • Nationale of etnische herkomst 	<ul style="list-style-type: none"> • Leeftijd • Handicap • Seksuele geaardheid • Burgerlijke staat • Geboorte • Vermogen • Geloof of levensbeschouwing • Politieke overtuiging • Taal • Huidige en toekomstige gezondheidstoestand • Fysieke of genetische eigenschap • Sociale positie • Syndicale overtuiging • Gender

3.2 TEST ROND DE BESCHERMDE KENMERKEN

Om een goed begrip te hebben van de beschermde criteria, volgt hieronder een korte zelftest:

- Een reglement van mede-eigendom weigert huisdieren: is er sprake van een beschermd kenmerk?
 - Ja, handicap (ingeval van weigering van assistentiehonden)

- In een zoekertje voor een huurwoning staat: huurders met moedertaal Nederlands gezocht: is er sprake van een beschermd kenmerk?
 - Ja, taal en origine/nationale afstamming

- Een alleenstaande moeder vindt geen huurappartement, want de eigenaars verkiezen tweeverdieners: is er sprake van een beschermd kenmerk?
 - Ja, sociale positie/burgerlijke staat/vermogen en gender

- Een gezin met 3 kinderen wordt geweigerd voor een éénslaapkamerappartement, omdat het appartement te klein is: is er sprake van een beschermd kenmerk?
 - Nee, de ware reden voor weigering is niet ingegeven door een discriminatoir motief, maar door de grootte van het appartement

- Wat indien het appartement groot genoeg is, maar de huurders worden geweigerd omdat ze kinderen hebben?
 - Er kan sprake zijn van discriminatie volgens associatie op basis van leeftijd

- Een verhuurder weigert een kandidaat-huurder omwille van tattoos en piercings: is er sprake van een beschermd kenmerk?
 - Er is geen sprake van een beschermd kenmerk. Tattoos en piercings zijn enkel een beschermd kenmerk indien ze gelinkt zijn aan een bepaalde geloofsovertuiging. Een fysieke eigenschap kan enkel een beschermd criterium uitmaken indien het gaat om een onvrijwillige eigenschap.

- Een makelaar weigert te verhuren aan een dakloze persoon: is er sprake van een beschermd kenmerk?
 - Ja, sociale positie/vermogen

3.3 DIVERSE VORMEN VAN DISCRIMINATIE

Het Vlaams Gelijkekansendecreet verbiedt diverse vormen van discriminatie.

In de eerste plaats verbiedt zij **directe discriminatie**:

Zo is er sprake van directe discriminatie als iemand minder gunstig wordt behandeld dan iemand anders in een vergelijkbare situatie wordt, is of zou worden behandeld, op grond van een of meer, werkelijk of vermeende, eigen of bij associatie toegekende, beschermde kenmerken, tenzij die ongunstige behandeling objectief wordt gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn.

Directe discriminatie doelt met andere woorden op een verschil in behandeling dat niet objectief en redelijk te rechtvaardigen is en direct gebaseerd is op één van de beschermde criteria uit de antidiscriminatiewetgeving.

Als voorbeeld kan hier bijvoorbeeld de weigering worden aangehaald om aan een persoon te verhuren omwille van zijn seksuele geaardheid. Ook de vermelding in de publiciteit dat “geen personen van vreemde origine” of enkel “personen met Belgische nationaliteit” zijn toegelaten, zijn vormen van directe discriminatie.

Naast directe discriminatie, is ook **indirecte discriminatie** verboden.

Men spreekt van indirecte discriminatie als 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.

Door bijvoorbeeld in een appartement honden te weigeren, kunnen de eigenaar of vastgoedmakelaar in bepaalde gevallen slechtziende personen die nood hebben aan bijstand van een blindengeleidehond discrimineren.

Als ander voorbeeld kan de vermelding aangehaald worden dat enkel “traditionele” koppels welkom zijn om de woning te bezoeken. Hiermee worden indirect koppels van een gelijk geslacht gediscrimineerd.

Naast directe en indirecte discriminatie, is ook het geven van de **opdracht om te discrimineren** verboden. Er is sprake van een opdracht tot discriminatie bij elke handelswijze die erin bestaat wie ook de opdracht te geven om een persoon, een groep, een gemeenschap of een van hun leden te discrimineren op grond van een of meer beschermende kenmerken.

Niet enkel de persoon die de opdracht geeft, maar ook de persoon die de opdracht uitvoert, maakt zich in dit geval schuldig aan discriminatie. Het gegeven dat de makelaar handelt als tussenpersoon, vormt dus geen valabele rechtvaardigingsgrond.

In de praktijk valt bijvoorbeeld te denken aan de situatie waarbij de eigenaar aan de vastgoedmakelaar vraagt om bepaalde personen, zoals kandidaten met een donkere huidskleur, te weigeren, of het geval waarbij de eigenaar de vraag krijgt van een bepaalde mede-eigenaar of een buur om te discrimineren in de selectie van een kandidaat-huurder.

Belangrijk in dit opzicht is dat de vastgoedmakelaar niet aan zijn verantwoordelijkheid ontsnapt door aan te halen dat hij op bevel van de opdrachtgever handelde. Het volstaat aldus dat er door de makelaar een onwettig onderscheid werd gemaakt ten aanzien van de kandidaat-huurder. In die optiek moet tevens worden verwezen naar artikel 10 van de Plichtenleer dat voorschrijft dat de vastgoedmakelaar geen opdracht mag aanvaarden, nastreven of voortzetten waarvan de aard of het voorwerp strijdig is met de bepalingen van het reglement of waarbij hij bepalingen overtreedt die van dwingend recht of van openbare orde zijn.

Het Vlaams Gelijkekansendecreet bevat tevens een uitdrukkelijk verbod voor het geval van **intimidatie**. Hiermee wordt bedoeld op ongewenst gedrag dat verband houdt met een of meer beschermde kenmerken en dat tot doel of gevolg heeft dat de waardigheid van de persoon wordt aangetast en een bedreigende, vijandige, beledigende, vernederende of kwetsende omgeving wordt gecreëerd.

Hier kan het voorbeeld worden aangehaald waarbij een huurder door de syndicus wordt beledigd en geïntimideerd omwille van zijn mentale handicap.

Laatste, maar bij verhuring zeer belangrijke vorm van discriminatie die het decreet definieert is het **weigeren van redelijke aanpassingen voor personen met een handicap**.

Een dergelijke weigering is alleen gerechtvaardigd als de verhuurder kan aantonen dat er geen redelijke aanpassingen mogelijk zijn. Om te bepalen of aanpassingen redelijk zijn, wordt rekening gehouden met de financiële kosten voor de eigenaar, de omvang van de uit te voeren werken en de gevolgen voor de woning zelf.

Een redelijke aanpassing kan bijvoorbeeld het plaatsen van een helling zijn om de woning rolstoeltoegankelijk te maken. Een dergelijk kleine ingreep kan door de verhuurder dus niet worden geweigerd. Mocht daarentegen blijken dat de woning structureel ontoegankelijk is, omdat het bijvoorbeeld gaat om een oud gebouw waarin geen lift aanwezig is of waarvan alle deuren te smal zijn voor een rolstoel, kan de huurder niet eisen dat er aanpassingen worden uitgevoerd die een grondige verbouwing vergen.

Bij het uitvoeren van dergelijke aanpassingswerken, moet ook rekening worden gehouden met de beschikbare tegemoetkomingen, die ook bepaalde duurdere ingrepen financieel haalbaar moeten maken. Of men al dan niet in aanmerking komt voor een tegemoetkoming, kan worden nagegaan bij het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap. Voor algemeen woonadvies en bouwkundig toegankelijkheidsadvies kan men terecht bij Inter.

Uit bovenstaande volgt dat het dus de plicht is van de eigenaar-verhuurder om redelijke aanpassingen aan zijn goed, teneinde het toegankelijk te maken voor personen met een handicap, te aanvaarden.

3.4 WANNEER KAN EEN WEIGERING GEBASEERD OP EEN BESCHERMD CRITERIUM TOCH GERECHTVAARDIGD WORDEN?

Niet elke keuze die de verhuurder maakt, is per definitie een vorm van discriminatie. Het onderscheid dat een verhuurder tussen meerdere kandidaat-huurders maakt, kan toch gerechtvaardigd zijn, met name omdat er een objectieve en redelijke verantwoording voor kan worden gegeven.

De mogelijkheid om een weigering op basis van een beschermd criterium te rechtvaardigen, hangt evenwel af van het soort beschermd criterium.

Zo kan er geen sprake zijn van een rechtvaardiging voor een weigering op basis van de beschermde criteria ras, huidskleur, afkomst of etnische of nationale afstamming. Op grond van artikel 24 van het Gelijkekansendecreet is een weigering op basis van deze criteria immers steeds een vorm van directe discriminatie. Daarnaast geldt eenzelfde nuance voor een onderscheid op basis van geslacht: opnieuw is een direct onderscheid nooit te rechtvaardigen.

Anders is het voor een weigering op basis van een van de andere beschermende criteria, zoals bijvoorbeeld vermogen. Hier kan de weigering van de verhuurder worden gerechtvaardigd, indien voldaan is aan een aantal bepaalde voorwaarden.

Opdat er sprake kan zijn van een objectieve en redelijke rechtvaardiging, is vereist dat 1) met de maatregel een **legitiem doel** wordt nagestreefd en 2) dat met **aangepaste middelen** wordt bijgedragen tot de verwezenlijking van dit legitiem doel. Men dient dus te onderzoeken of de gebruikte maatregelen relevant en doeltreffend zijn om het legitieme doel daadwerkelijk te bereiken.

Zo kan een onderscheid op basis van het beschermd criterium vermogen bijvoorbeeld gerechtvaardigd worden. Het is een verhuurder toegestaan om dus te kiezen voor de meest solvabele huurder. Bijgevolg mag ook de vastgoedmakelaar de opdracht aanvaarden om een solvabele kandidaat-huurder te vinden. Een kandidaat-huurder weigeren omdat diens inkomen te laag is in verhouding tot de maandelijks te betalen huurprijs, is dus geen discriminatie.

Daarentegen vormt een onderscheid op basis van de aard of de bron van het inkomen wel een verboden vorm van discriminatie. Het is dus telkens noodzakelijk om de volledige solvabiliteit

van een kandidaat te onderzoeken en zich niet slechts tot de bron van het inkomen te beperken. Elk dossier dient geval per geval te worden beoordeeld. Een vastgoedmakelaar heeft de plicht om inlichtingen over de solvabiliteit van de kandidaat-huurder in te winnen, maar mag geen strengere voorwaarden opleggen aan kandidaten die onder een van de beschermde criteria vallen. Een bewijs van inkomsten vragen gedurende 6 maand aan een kandidaat die een OCMW steun geniet, terwijl men over het algemeen een bewijs van inkomen gedurende 3 maand vraagt aan andere kandidaten is dus niet toegestaan.

Bepaalde inkomensbronnen, zoals een werkloosheidsuitkering, een vervangingsinkomen of een leefloon bij voorbaat uitsluiten door enkel een arbeidscontract of loonfiches in aanmerking te nemen, is bijgevolg een verboden vorm van discriminatie.

Het Gelijkekansendecreet voorziet op die manier in een open rechtvaardigingssysteem, waarbij vanuit de concrete situatie moet worden beoordeeld of het gemaakte onderscheid gerechtvaardigd is en of er uiteindelijk al dan niet sprake is van discriminatie.

Het is de rechter die hierover finaal moet oordelen, rekening houdend met de omstandigheden van het dossier en de handvaten die het decreet aanreikt. Op die manier wordt bewust voorzien in een systeem dat flexibel en contextgevoelig is, waarbij de rechter met alle relevante gegevens kan rekening houden en een afweging kan maken. De beoordeling van mogelijke inbreuken op het discriminatieverbod kan zo billijker en rechtvaardiger verlopen dan bij een hypothetisch systeem waarin de decreetgever bepaalde vaste uitzonderingen zou vastleggen. De decreetgever kan immers moeilijk vooraf alle mogelijke situaties en beschermenswaardige belangen voorzien die in de praktijk relevant kunnen zijn.

Legitieme doelen voor de verhuurder om het onderscheid in behandeling te kunnen rechtvaardigen, kunnen aldus bijvoorbeeld de **solvabiliteit** van de huurder zijn en het **degelijke onderhoud** van het gehuurde goed.

Specifiek voor wat het aspect **solvabiliteit** betreft, mag dus concreet een onderscheid worden gemaakt op basis van de hoogte van het inkomen, maar niet op basis van de aard van inkomen. De solvabiliteit van de kandidaat-huurder dient dus op een objectieve en proportionele manier te gebeuren, ongeacht de bron van het inkomen. Steeds moet een overweging geval per geval gemaakt worden, zonder dat op voorhand per definitie een uitsluiting mag gebeuren.

Steeds moet het totale inkomen worden bekeken en moet dus ook bijvoorbeeld rekening gehouden te worden met kinderbijslag, alimentatiegeld,...

Gegevens waar tevens rekening mee kan gehouden worden zijn:

- Garanties (borgstelling, budgetbeheer, OCMW waarborg);
- Betaling van de 3 laatste maanden huur;
- Duur van de werkloosheid;
- Bepaalde financiële reserves;
- ...

Bovendien moet erover worden gewaakt dat men geen andere of hogere eisen stelt afhankelijk van het type inkomen. Zo mag er bijvoorbeeld geen bewijs van betaling van de 6 laatste maanden huur worden gevraagd indien de kandidaat-huurder een OCMW-uitkering geniet, terwijl slechts een bewijs van betaling van de laatste 3 maand huur wordt gevraagd voor huurders die beschikken over een inkomen uit arbeid.

De regel dat het bedrag van de huur 1/3 mag bedragen van de totale inkomsten, is op vandaag geen regel meer die absoluut mag worden doorgetrokken. Eventueel kan deze nog worden gebruikt als eerste aanwijzing, maar er mag geen absolute toepassing van worden gemaakt.

Ook de onbeslagbaarheid van een inkomen vormt geen reden om een kandidaat-huurder te weigeren. Steeds moet het totale beeld bekeken worden (hoogte van het inkomen, betaling vorige huur,...).

Als vastgoedmakelaar is het belangrijk om steeds alle solvabele kandidaatstellingen door te geven aan de eigenaar, ook al denkt men misschien dat bepaalde kandidaturen zullen geweigerd worden.

Andere vraag van eigenaars die regelmatig voorkomt is de vereiste van **degelijk onderhoud**. In de praktijk komt het wel eens voor dat alleenstaande ouders worden geweigerd, omdat zij naar eigen zeggen niet zouden kunnen instaan voor het behoorlijk onderhoud van de tuin bijvoorbeeld .

Het enige belang van de verhuurder betreft evenwel de vraag of de kandidaat-huurder moet aanzien worden als een goede huisvader. In die optiek is het van groot belang dat de verhuurder overgaat tot rechtmatige selectie en niet tot ongeoorloofde discriminatie.

Er is sprake van selectie indien er pas na een persoonlijke ontmoeting met de kandidaat-huurder en op basis van de verstrekte informatie tot een keuze wordt overgegaan. Daarentegen zal er sprake zijn van discriminatie indien de keuze van de verhuurder wordt gebaseerd op vooroordelen, waarbij systematisch alle leden van een bepaalde groep worden uitgesloten. In dit laatste geval is de keuze dus niet gebaseerd op persoonlijke informatie, maar daarentegen op stereotypen en vooroordelen. In die zin werd een vastgoedmakelaar in het verleden reeds tuchtrechtelijk veroordeeld, omdat hij 2 zussen kandidaat-huurders per definitie had geweigerd, omdat deze minder stabiliteit zouden bieden op vlak van een langdurige huurrelatie en omdat men hiermee in het verleden reeds negatieve ervaringen had gehad. Ook werd een vastgoedmakelaar in het verleden de sanctie van de berisping opgelegd, omdat deze contactnames door een alleenstaande moeder stelselmatig niet had beantwoord.

4 WELKE INFORMATIE KAN OPGEVRAAGD WORDEN VAN EEN KANDIDAAT-HURDER?

4.1 ALGEMEEN

Een vraagstuk dat rechtstreeks gelinkt is aan de problematiek van discriminatie betreft de reglementering betreffende de privacy en de vraag welke gegevens er concreet mogen worden opgevraagd van de kandidaat-huurder.

Bij de verhuring van een woning wenst de eigenaar uiteraard een zeker rendement te garanderen en bepaalde risico's uit te sluiten. Om zich ervan te verzekeren dat de woning goed zal verhuurd worden, wil de verhuurder bij het sluiten van de overeenkomst zoveel mogelijk informatie vergaren. In de praktijk wordt daarbij gebruik gemaakt van een standaard inlichtingenfiche.

Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat enkel inlichtingen mogen verzameld worden, op voorwaarde dat de gevraagde informatie relevant en proportioneel is in functie van het beoogde doel, zijnde met het oog op het afsluiten van de huurovereenkomst. Bovendien is het verzamelen van informatie op basis van discriminatoire kenmerken steeds verboden.

Specifiek voor wat woninghuur betreft, werd door de toenmalige Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, thans de Gegevensbeschermingsautoriteit, een aanbeveling gepubliceerd, zijnde aanbeveling nr. 01/2009 van 18 maart 2009, waarin wordt verduidelijkt welke gegevens in welk stadium kunnen worden opgevraagd.

Mede op basis van deze richtlijn en de evoluerende tendensen in rechtspraak, werd door Unia ook een Vademecum opgesteld van welke informatie er concreet in welke fase van het verhuurproces kan worden opgevraagd.

4.2 AANBEVELING TOEMALIGE PRIVACYCOMMISSIE, THANS GEGEVENSBESCHERMINGSAUTORITEIT, AAN DE VERHUURDERS EN VASTGOEDMAKELAARS BETREFFENDE DE VERWERKING VAN GEGEVENS VAN KANDIDAAT-HUURDERS NR. 01/2009 VAN 18 MAART 2009

4.2.1 ALGEMENE IDENTIFICATIEGEGEVENS VAN DE KANDIDAAT EN CONTACTGEGEVENS

Het vragen naar de minimale identificatiegegevens is logischerwijs op zich niet onrechtmatig.

Dergelijke gegevens doen dienst voor een goede organisatie van de bezoeken en eventuele latere contacten, voor een beknopte controle van de voorgelegde documenten, alsook voor het opstellen van de eigenlijke huurovereenkomst.

De voorlegging van de identiteitskaart of een bewijsstuk waarop deze gegevens voorkomen, kan worden geëist om de juistheid ervan na te gaan.

4.2.2 ADRES

De inzameling van het adres van de kandidaat-huurder is doorgaans niet gerechtvaardigd in een inleidend stadium van de overeenkomst.

In een latere fase kan dit evenwel noodzakelijk zijn, zoals bijvoorbeeld om het ontwerp van huurovereenkomst aan de kandidaat-huurder te versturen of om vermeld te worden in de huurovereenkomst.

Ook legt de Gegevensbeschermingsautoriteit de nadruk op het feit dat de inzameling van het huidige adres niet mag dienen voor het inwinnen van informatie bij een vroegere verhuurder, behalve indien dit op het ogenblik van de inzameling duidelijk gespecificeerd werd door de huurder en indien de vroegere verhuurder hiermee uitdrukkelijk instemt.

Volgens de Gegevensbeschermingsautoriteit mag de verhuurder een bewijskrachtig document met vermelding van die gegevens eisen om de juistheid ervan na te gaan.

4.2.3 ETNISCHE AFSTAMMING - GEBOORTEPLAATS

Het criterium geboorteplaats wordt a priori beschouwd als discriminerend: ieder direct onderscheid, gebaseerd op één van de beschermde criteria, waaronder de geboorte, vormt een directe discriminatie tenzij dat dit direct onderscheid gerechtvaardigd wordt door een gewettigd doeleinde en dat de middelen om dit doeleinde te realiseren passend en noodzakelijk zijn.

De Gegevensbeschermingsautoriteit beschouwt de geboorteplaats, net zoals de etnische afstamming als een gegeven betreffende de geboorte. Bij gebrek aan een objectieve rechtvaardiging is de inzameling van dit gegeven met het oog op het doorvoeren van een selectie onder kandidaat-huurders niet relevant. Deze redenering geldt eveneens wanneer de geboorteplaats niet overeenstemt met een etnische afstamming.

4.2.4 NATIONALITEIT

Wat nationaliteit betreft, meent de Autoriteit dat de inzameling van dit gegeven in principe niet relevant is wanneer het gaat om het maken van een selectie tussen kandidaat-huurders. Anderzijds is de Autoriteit van oordeel dat de reguliere/wettige vestiging van een kandidaat-huurder in België relevant is.

4.2.5 GEBOORTEDATUM – MEERDERJARIGHEID

De inzameling van het gegeven leeftijd mag enkel plaatsvinden indien dit gegeven relevant is.

De Autoriteit is van oordeel dat een *de visu* contact in het algemeen volstaat om de leeftijd in te schatten en, in voorkomend geval, de handelingsbekwaamheid van een kandidaat-huurder. Indien deze beoordeling onmogelijk blijkt, zal het bewijs van de leeftijd, de meerderjarigheid of de ontvoogding geleverd worden door een passend bewijsstuk (onderzoek van de identiteitskaart, trouwboekje, enz.). De geboortedatum moet in ieder geval kunnen gecontroleerd worden door de verhuurder bij het opstellen van de huurovereenkomst met het oog op een precieze identificatie van de contractant.

4.2.6 BURGERLIJKE STAAT (ONGEHUWD, GEHUWD, WETTELIJK SAMENWONEND, GESCEIDEN)

Het criterium burgerlijke staat mag enkel bevraagd worden als dit gegeven relevant is. Het gegeven ongehuwd, lijkt hierbij niet relevant te zijn. De Autoriteit ziet evenmin de relevantie in van het gegeven gescheiden, aangezien gescheiden personen niet langer dezelfde woning delen en het recht op wonen niet mag voorbehouden worden aan gehuwden.

In het kader van kennisgevingen en opzeggingen dient wel het belang te worden benadrukt van het richten van opzeggingen, kennisgevingen en exploitatie betreffende huur aan beide echtgenoten gezamenlijk. Ook dienen deze steeds van beide echtgenoten gezamenlijk uit te gaan.

Gelet op deze elementen, is de Gegevensbeschermingsautoriteit van mening dat de inzameling door de verhuurder van het gegeven gehuwd of samenwonend niet overmatig is. De weigering van de kandidaat-huurder om dit gegeven te verstrekken kan echter geen weigering om de huurovereenkomst af te sluiten rechtvaardigen. Hierbij valt onder meer te denken aan een gehuwde kandidaat-huurder die apart wil gaan wonen.

4.2.7 IDENTIFICATIENUMMER VAN HET RIJKSREGISTER

De Gegevensbeschermingsautoriteit wijst erop dat de inzameling van dit gegeven strikt voorbehouden is aan de personen die gemachtigd zijn om dit gegeven te gebruiken. Noch de eigenaar, noch de vastgoedmakelaar bevinden zich in de lijst van eventuele begunstigers van een dergelijke machtiging.

Een en ander dient evenwel te worden genuanceerd in het licht van artikel 8 van het Vlaams Woninghuurdecreet, op grond waarvan het Rijksregisternummer verplicht moet worden opgenomen in de schriftelijke woninghuurovereenkomst. In het kader van de opmaak van de huurovereenkomst, zal dit gegeven bijgevolg dus wel kunnen opgevraagd worden. Men beschikt hier immers over een uitdrukkelijke decretale basis om zulks te doen.

4.2.8 PERSOONLIJK TELEFOONNUMMER

De Gegevensbeschermingsautoriteit is van mening dat het persoonlijk telefoonnummer reeds bij het regelen van de bezoeken en voor het hieraan te verlenen gevolg mag ingezameld worden.

Het verstrekken van het persoonlijk telefoonnummer moet evenwel facultatief blijven. Het fundamenteel recht op wonen mag immers niet voorbehouden worden aan personen die in het bezit zijn van een telefoon of die het nummer ervan willen meedelen. De weigering om deze informatie te verstrekken kan dus in principe geen weigering om de huurovereenkomst af te sluiten, rechtvaardigen.

4.2.9 NUMMERPLAAT VAN HET VOERTUIG VAN DE HUURDER

Dit gegeven mag a priori niet worden ingezameld. De Gegevensbeschermingsautoriteit maakt evenwel voorbehoud voor het geval waarin de huurwoning een parkeerplaats omvat waarvan de toegang of het toezicht een herkenning van het voertuig vereist.

4.2.10 FINANCIËLE OF HIERAAN VERWANTE GEGEVENS

De controle van de solvabiliteit van de potentiële huurder moet in principe beperkt blijven tot het nagaan of de huurder op het eerste zicht over voldoende regelmatige inkomsten beschikt om het hoofd te bieden aan zijn lasten. Dit rechtvaardigt evenwel niet dat alle informatie die voorkomt op het aanslagbiljet van de personenbelasting wordt ingezameld.

Evenwel is de Gegevensbeschermingsautoriteit zich ervan bewust dat, indien nodig en in bepaalde omstandigheden, de proportionaliteit andere controles niet uitsluit, bijvoorbeeld indien de kandidaat-huurder niet beschikt over inkomsten uit arbeid of indien er sprake is van een zeer hoge huurprijs.

Zoals hoger reeds gesteld, mogen bij de solvabiliteitstoets niet enkel loon- of weddenfiches opgevraagd worden. Ook andere soorten inkomsten, zoals werkloosheidsuitkeringen, ziekte- of invaliditeitsuitkeringen enz. moeten dus mee in aanmerking worden genomen. Bijgevolg is dus enkel het bedrag van de financiële middelen en niet de aard ervan relevant.

4.2.11 BEROEP VAN DE HUURDERS

Het beroep van de huurders lijkt volgens de Gegevensbeschermingsautoriteit geen relevant gegeven, aangezien dit gegeven relatief vluchtig kan zijn en niet voorkomt op de identiteitskaart.

4.2.12 BEZIT VAN EEN VOERTUIG EN HET MERK

Deze gegevens lijken op zich niet relevant. Evenwel geldt net zoals het geval is voor de nummerplaat, ook hier dat dit gegeven kan worden ingezameld indien dit gerechtvaardigd is wegens de ter beschikkingstelling van een parkeerplaats waarvoor toegangscontrole noodzakelijk is.

4.2.13 ONROERENDE EIGENDOMMEN

De inzameling van dit gegeven lijkt a priori niet relevant. Evenwel dient ook hier vermeld te worden dat de proportionaliteit van de verwerkte gegevens altijd in concreto moet worden beoordeeld. Omwille van deze reden, kan volgens de Gegevensbeschermingsautoriteit niet uitgesloten worden dat dergelijke informatie uit eigen beweging wordt meegedeeld of gevraagd wordt in bijzondere omstandigheden, bijvoorbeeld indien de kandidaat-huurder niet beschikt over een regulier inkomen uit arbeid of omdat het gaat om een bijzonder hoge huurprijs.

4.2.14 CENTRALE VOOR KREDIETEN AAN PARTICULIEREN

De raadpleging van de Centrale voor kredieten aan particulieren is voorbehouden aan de kredietverstrekkers en gelijkgestelden in het raam van de verstrekking van kredieten en het beheer van lopende kredieten.

In het kader van een tehuurstelling is het bijgevolg dan ook niet toegestaan om deze gegevens te verzamelen, ook niet indien ze door de betrokken kandidaat-huurder zelf meegedeeld zouden worden.

4.2.15 PERSONEN DIE DE EIGENDOM BEWONEN

De Gegevensbeschermingsautoriteit meent dat het niet overmatig is dat de verhuurder bepaalde informatie, zoals het aantal bewoners of de aanwezigheid van kinderen of bejaarden in de woning zou vragen.

4.2.16 UITTREKSEL UIT HET STRAFREGISTER

In geen geval is het de verhuurder toegestaan dergelijke gegevens die hij zou hebben ingezameld bij een kandidaat-huurder te verwerken.

4.2.17 HANDICAP - GEZONDHEIDSTOESTAND

Een handicap of de gezondheidstoestand van de kandidaat-huurder bevragen wordt door de antidiscriminatiewet a priori beschouwd als discriminerend onder voorbehoud van de reeds vermelde elementen.

De inzameling van dergelijke gegevens mag slechts gebeuren mits naleving van twee voorwaarden, namelijk dat de betrokkene hiervoor zijn steeds herroepbare, schriftelijke toestemming heeft verleend en dat het gegeven in kwestie ter zake dienend is. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer de huurder beroep doet op zijn handicap om een appartement te verkrijgen dat speciaal aan een gehandicapte persoon is aangepast.

4.2.18 REFERENTIES

Het vragen naar referenties wordt door de Gegevensbeschermingsautoriteit a priori als overmatig beschouwd, behalve wanneer deze worden verstrekt door de huurder en dit voor hem een middel vormt om zijn recht op wonen uit te oefenen wanneer hij over weinig of geen andere middelen beschikt.

Het ontbreken van referenties kan op zich dus geen weigering van het afsluiten van de huurovereenkomst rechtvaardigen.

Ook moet de kandidaat-huurder de toestemming van de betrokken derde krijgen, alvorens de gegevens kunnen worden doorgegeven aan de potentiële verhuurder, voor zover deze derde niet kon voorzien dat de kandidaat-huurder deze aan de verhuurder zou meedelen.

4.2.19 EEN MUZIEKINSTRUMENT BEOEFENEN

In de Richtlijn wordt erop gewezen dat het verzamelen van informatie betreffende de beoefening van een muziekinstrument ter zake dienend moet zijn en objectief gerechtvaardigd

moet kunnen worden. In die zin kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het niveau van akoestische isolatie of de specifieke aard van het instrument.

4.2.20 ZICHTREKENINGNUMMER

Dit gegeven lijkt volgens de Gegevensbeschermingsautoriteit a priori niet relevant.

4.2.21 BEWARINGSTERMIJN

Tenslotte moet het onderzoek naar de proportionaliteit ook slaan op de bewaringstermijn van de verstrekte informatie, die de duur niet mag overschrijden die noodzakelijk is voor het realiseren van het doel. Hieruit volgt dat de gegevens in principe moeten vernietigd worden wanneer hun bewaring niet langer gerechtvaardigd is. Zo mogen de contactgegevens niet langer dan noodzakelijk bewaard worden. In ieder geval moet de bewaringstermijn beperkt worden tot maximum 5 jaar na de beëindiging van de huurovereenkomst, behoudens verlenging in geval van geschil of toepassing van artikel 2273 Oud Burgerlijk Wetboek.

4.3 ARTIKEL 7 VLAAMS WONINGHUURDECREET

Naast de aanbeveling van de Gegevensbeschermingsautoriteit, bevat ook het Vlaams Woninghuurdecreet een relevante bepaling betreffende het opvragen van gegevens bij een kandidaat-huurder, meer specifiek in artikel 7.

In de selectiefase kan de verhuurder van de kandidaat- huurder namelijk alle noodzakelijke informatie opvragen om na te gaan of de kandidaat-huurder aan zijn verplichtingen zal kunnen voldoen (art. 7 Vlaams Woninghuurdecreet).

In tegenstelling tot wat het geval is voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, is er geen lijst voorzien van de informatie die de verhuurder bij de huurder kan opvragen. De verhuurder kan bij de huurder dus alle informatie opvragen die hij noodzakelijk acht.

Onder noodzakelijke informatie kan bijvoorbeeld worden verstaan:

- Een bewijs van identiteit (paspoort, identiteitskaart, uittreksels KBO en statuten ingeval het een rechtspersoon betreft);
- Een bewijs van samenstelling gezin;
- Bewijzen van inkomsten (loonfiches, belastingaangifte).

Daarnaast kan men er ook voor kiezen om de lijst zoals die werd voorzien voor het Brussels Hoofdstedelijk gewest op te volgen. Deze lijst omvat de volgende informatie, die mogelijks kan worden opgevraagd van een kandidaat-huurder:

- De naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s);
- Een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder;
- Elk document dat het mogelijk maakt om de identiteit van de huurder en zijn bekwaamheid om te contracteren vast te stellen;
- Het aantal personen waaruit het huishouden bestaat;
- Het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt of de raming ervan.

De verhuurder mag zich bij de selectie van de kandidaat-huurder niet laten leiden door discriminatoire motieven.

De vastgoedmakelaar kan zich hiervoor baseren op de standaard inlichtingenfiche die ter beschikking wordt gesteld.

4.4 IN DE PRAKTIJK: RICHTLIJNEN DOOR UNIA UITGEVAARDIGD BETREFFENDE DE MOGELIJK OP TE VRAGEN GEGEVENS VAN KANDIDAAT-HUURDERS

Op basis van de heersende wetgeving en evoluerende rechtspraak, heeft Unia o.m. in samenspraak met het BIV bepaalde richtlijnen uitgevaardigd over de mogelijk op te vragen gegevens in de verschillende stadia van het verhuurproces. Deze werden bovendien uitgewerkt in een Vademecum, te raadplegen op de website van Unia via de volgende link: https://www.unia.be/files/Documenten/Artikels/Vademecum_standaardformulier_inlichtingenfi_che_kandidaat_huurder.pdf

De mogelijk op te vragen gegevens van een kandidaat-huurder hangen mede af van de fase binnen het huurproces waarin men zich bevindt.

Belangrijk om in gedachten te houden is dat indien er in een bepaalde fase van het verhuurproces te veel en/of verkeerde informatie wordt opgevraagd van een kandidaat-huurder, er sprake zal zijn van een verschuiving van de bewijslast. De kandidaat-huurder kan zich hierop baseren om een vermoeden van discriminatie aan te halen. Indien er sprake is van het hanteren van een intrinsiek verdacht criterium, zal het dus aan de verhuurder zijn om te bewijzen dat de weigering van de kandidaat-huurder niet ingegeven is door discriminatoire motieven.

Als principe geldt dat de informatie die van een kandidaat-huurder kan opgevraagd worden **voor een bezoek**, zeer beperkt is. De regel is dat enkel de **naam, voornaam, het adres en telefoon en/of e-mail** mag opgevraagd worden.

Volgende informatie kan bijkomend van een kandidaat-huurder opgevraagd worden, **nadat het bezoek heeft plaatsgevonden** en om het verhuurdossier dus verder te kunnen samenstellen:

- **Financiële middelen:**
 - o Bewijs van **inkomsten** (bankuittreksels, loonfiches, attesten,...). Als het bedrag van het inkomen eerder beperkt is ten aanzien van het bedrag van de huur, kan bijvoorbeeld een **borgsteller** worden toegevoegd of kunnen **referenties** toegevoegd worden of kan een **bewijs van betaling** van de laatste 3 maand huur gevraagd worden.
 - o Belangrijk is dat rekening wordt gehouden met alle inkomsten en dat ook het bedrag van eventuele **kinderbijslag** wordt bijgeteld.
- **Gezinssamenstelling**

Indien de kandidaat-huurder vervolgens wordt geselecteerd om het **huurcontract** te komen **ondertekenen**, mogen bijkomend worden opgevraagd:

- Kopie van een **identiteitsdocument**
- **Burgerlijke staat** (gehuwd (ja/nee); wettelijk samenwonend (ja/nee))

Een kandidaat-huurder voor het toestaan van een bezoek verplichten tot het invullen van een fiche, waarbij o.m. wordt gepeild naar de burgerlijke staat, gezinssamenstelling, netto-inkomen, bedrag van de huidige huur en de kandidatuur van de buitenlandse kandidaat-huurder niet overmaken aan de verhuurder, werd in het verleden reeds tuchtrechtelijk gesanctioneerd met een berisping.

In de praktijk wordt soms de vraag gesteld of het mogelijk is om een overzicht van de huidige lasten van de huurder (zoals leningen, schulden,...) op te vragen. Mede gelet op de privacywetgeving is dit evenwel niet toegestaan.

Ook komt de vraag dikwijls voor of het toegestaan is om de werkgever van de kandidaat-huurder te contacteren om de loonfiches na te gaan. Dit is evenwel enkel toegestaan indien er sprake is van twijfel omtrent de correctheid of echtheid van de betrokken loonfiches.

Ook de vraag of de contactgegevens van de huidige verhuurder kunnen worden opgevraagd, moet genuanceerd worden beantwoord. Het is niet mogelijk om deze gegevens te eisen van de kandidaat-huurder, maar het is deze laatste wel toegestaan om deze gegevens spontaan voor te leggen mits akkoord van de verhuurder.

5 HANDHAVING EN SANCTIONERING

5.1 BURGERRECHTELIJK LUIK

Om de naleving van de bepalingen van het Gelijkekansendecreet te verzekeren, wordt voorzien in diverse burgerrechtelijke sanctiemechanismen, waarop het slachtoffer van een discriminatoire handeling zich kan beroepen.

5.1.1 NIETIGHEID CONTRACTUELE CLAUSULES

Het Gelijkekansendecreet schrijft in artikel 27 vooreerst een nietigheidssanctie in voor wat betreft de contractuele clausules die tegen de antidiscriminatiewetgeving indruisen. Hierdoor worden discriminerende clausules en clausules op grond waarvan men op voorhand afstand doet van de rechten die door het Decreet gewaarborgd worden, als nietig aanzien.

Een clausule die bijvoorbeeld wordt opgenomen in een bemiddelingsopdracht, op grond waarvan niet-werkende kandidaat-huurders bij voorbaat worden uitgesloten, zal bijgevolg als nietig worden aanzien.

5.1.2 SCHADEVERGOEDING SLACHTOFFER DISCRIMINATIE

Het slachtoffer van discriminatie heeft de mogelijkheid om een schadevergoeding te vorderen, overeenkomstig het contractuele of buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht. (artikel 28 Gelijkekansendecreet).

Deze vergoeding bestaat, naar keuze van het slachtoffer, uit een forfaitair bedrag dan wel een vergoeding van de door het slachtoffer werkelijk geleden schade.

De forfaitaire vergoeding van de morele schade wordt vastgesteld op 650 euro. Dit bedrag wordt verhoogd tot 1.300 euro indien de verweerder niet kan aantonen dat de betwiste ongunstige of nadelige behandeling ook door niet-discriminerende gronden zou ingegeven zijn of wegens andere omstandigheden, zoals de bijzondere ernst van de gelden morele schade (art. 28, §2, 2° Gelijkekansendecreet). Kan de dader van het nadelige gedrag niet aantonen dat zijn daden werden ingegeven door andere motieven dan door de eenvoudige wil om te discrimineren, dan zal de forfaitair vastgestelde schadevergoeding aldus hoger zijn.

Indien het slachtoffer van de discriminatoire handeling kan bewijzen dat de werkelijk gelden schade hoger is dan het vastgelegde forfait, is deze bijgevolg in de mogelijkheid om een vergoeding te eisen

voor de werkelijke gelden schade. In dergelijk geval moet het slachtoffer natuurlijk wel de omvang van de werkelijk geleden schade kunnen bewijzen.

5.1.3 VORDERING TOT STAKING EN BETALING DWANGSOM

Naast de toekenning van een schadevergoeding, kan de bevoegde rechter bij vonnis de staking bevelen van een vastgestelde discriminatoire handeling (art. 29 Gelijkekansendecreet). Bijgevolg kan de rechter dus de stopzetting bevelen van een handeling die een inbreuk uitmaakt op de bepalingen van het Gelijkekansendecreet.

Aan deze vordering tot staking kan bovendien een dwangsom worden gekoppeld, indien aan de discriminatie geen einde wordt gemaakt (art. 30 Gelijkekansendecreet). Deze vordering tot staking heeft tot doel om een herhaling van het discriminerende gedrag te ontraden. Bij vaststelling van een nieuw gepleegde inbreuk zal de dader aldus veroordeeld worden tot betaling van de dwangsom zoals bepaald in het vonnis.

5.1.4 GEEN VERPLICHTING TOT HET AFSLUITEN VAN EEN HUUROVEREENKOMST

Belangrijk om te benadrukken is dat het Gelijkekansendecreet geen basis biedt om de eigenaar-verhuurder te verplichten om met het slachtoffer van de discriminatie een huurovereenkomst af te sluiten.

Als uitgangspunt geldt nog steeds het principe van de contractvrijheid, op grond waarvan een contractspartij nog steeds de vrije keuze behoudt of hij/zij met een bepaalde persoon overgaat tot contractsluiting.

5.1.5 REGELING INZAKE DE BEWIJSLAST

Het Gelijkekansendecreet voorziet in een bijzondere regeling inzake de verdeling van de bewijslast voor het bestaan van een inbreuk.

Om de bewijslast te verlichten in hoofde van het slachtoffer van de discriminatie, wordt namelijk voorzien in het principe van de omgekeerde bewijslast op grond waarvan de verweerder in de procedure moet aantonen dat er geen sprake is geweest van een discriminerende handeling (art. 36 Gelijkekansendecreet).

Het Gelijkekansendecreet voorziet tevens in een oplijsting van een aantal feiten die o.m. het bestaan van directe en indirecte discriminatie doen vermoeden.

Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van een indicatie van discriminatie, indien een zgn. situatievergelijking tussen het slachtoffer van de ongunstige behandeling en een bepaalde referentiepersoon zulks uitwijst. Zo kunnen kandidaat-huurders vergelijkbaar zijn voor wat hun solvabiliteit en de omvang van het gezin betreft, maar een andere etnische oorsprong hebben. Stel dat de vastgoedmakelaar aan de buitenlandse kandidaat telefonisch meedeelt dat het goed reeds verhuurd is, terwijl het nog vrij is voor kandidaat-huurders van de Belgische nationaliteit die iets later bellen, dan houdt dit gegeven een vermoeden van discriminatie in (art. 36, §2, 2° Gelijkekansendecreet).

Ook indien er zich een bepaald patroon van ongunstige behandeling voordoet, wat bijvoorbeeld kan blijken uit verschillende van elkaar losstaande meldingen, kan er een indicatie bestaan dat er sprake is van discriminatie (art. 36, §2, 1° Gelijkekansendecreet).

Indien er voor eenzelfde vastgoedkantoor bijvoorbeeld al meerdere meldingen zijn binnengelopen dat dit kantoor weigert te verhuren omwille van het vermogen van bepaalde kandidaat-huurders, kan dit een vermoeden opleveren van discriminatie.

Daarnaast kan ook het gebruik van een intrinsiek verdacht criterium van onderscheid een vermoeden van discriminatie opleveren (art. 36, §3, 2° Gelijkekansendecreet). Zo kan bijvoorbeeld de voorwaarde van de geboorteplaats als criterium voor de verhuring van een woning als intrinsiek verdacht criterium beschouwd worden in het licht van het verbod op discriminatie op grond van nationaliteit of nationale afkomst. Een kandidaat- huurder die werd geweigerd, kan in dergelijk geval een vermoeden van indirecte discriminatie op basis van nationaliteit of nationale afkomst aanvoeren. Het is vervolgens aan de eigenaar of de vastgoedmakelaar om te bewijzen dat er geen sprake is van discriminatie.

5.2 EEN GREEP UIT DE RECHTSPRAAK IN BURGERLIJKE PROCUDURES

Hieronder volgt een overzicht van een aantal uitspraken in burgerlijke procedures aangaande discriminatie.

5.2.1 RECHTBANK EERSTE AANLEG DENDERMONDE, 19 APRIL 2017

In huidige zaak diende de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde uitspraak te doen over de vraag of er sprake was van **discriminatie op grond van nationaliteit**.

Een Afghaans gezin was op zoek naar een betaalbare huurwoning en had interesse in een woning die te huur werd aangeboden voor een bedrag van 420 euro per maand.

In het kader van het selectieproces werd aan het desbetreffende gezin gevraagd om de inlichtingenfiche in te vullen en werd bovendien een kopie gevraagd van de voor- en achterzijde van een *geldige Belgische identiteitskaart*.

Volgens de Rechtbank was er evenwel eerder sprake van een ongelukkige formulering van de inlichtingenfiche. Na een klacht door een maatschappelijk werker van het OCMW, ging de betrokkene ook vrijwel onmiddellijk over tot herformulering van de desbetreffende passage uit de inlichtingenfiche.

Bovendien bleek uit de in het dossier voorgelegde stukken dat mits bemiddeling van het immokantoor in het verleden ook huurovereenkomsten werden afgesloten met huurders die niet de Belgische nationaliteit hadden. De Rechtbank voegt er aan toe dat in zoverre er daadwerkelijk geen overeenkomst zou zijn tot stand gekomen met de betrokken kandidaat-huurders, hierin wellicht ook andere elementen dan enkel de nationaliteit van de betrokkene een rol zouden gespeeld hebben.

Volgens de Rechtbank was er bijgevolg dan ook geen sprake van discriminatie op grond van nationaliteit.

5.2.2 RECHTBANK EERSTE AANLEG NIJVEL, 3 SEPTEMBER 2019

In huidig dossier diende de Rechtbank van Eerste Aanleg te Nijvel zich uit te spreken over een geval van **discriminatie op grond van nationaliteit**.

Een Belgische kandidaat-huurder van Afrikaanse afkomst nam contact op met een vastgoedmakelaar, omdat deze interesse had in een huurwoning waarvoor de vastgoedmakelaar de huurbemiddeling waarnam. De kandidaat-huurder maakte daarop alle noodzakelijke documenten over in het kader van zijn kandidatuurstelling, maar kreeg vervolgens te horen dat de eigenaar al voor een andere kandidaat had gekozen.

Vervolgens vroeg de kandidaat-huurder aan een ander vrouw om contact op te nemen met de vastgoedmakelaar. Deze vrouw kreeg evenwel te horen dat de woning nog vrij was. De telefoongesprekken in kwestie werden opgenomen.

De Rechtbank concludeerde dat de vastgoedmakelaar zich wel degelijk schuldig had gemaakt aan directe discriminatie, nu de vastgoedmakelaar de kandidaat-huurder reeds had geweerd zonder dat er een finale beslissing omtrent de verhuring van het pand was getroffen.

5.2.3 RECHTBANK EERSTE AANLEG LEUVEN, 6 SEPTEMBER 2018

In casu was gebleken dat de kandidaat-huurder, die interesse had in een huurwoning een formulier diende in te vullen, waarop zijn sociale status diende te worden aangegeven. Specifiek diende een keuze tussen de volgende opties te worden gemaakt:

- *Student bachelor*
- *Student master*
- *Werkend – Employed*
- *Werkloos – Unemployed*
- *Ziekteuitkering – Healthcare*
- *OCMW – Social Welfare*

De kandidaat-huurder in kwestie vulde waarheidsgetrouw in dat hij een ziekte-uitkering genoot.

Toen de betrokken kandidaat-huurder hierop op het veld “verzenden” klikte, kreeg hij reeds de volgende boodschap te zien:

“Wegens te veel negatieve ervaringen in het verleden, verhuren wij niet aan OCMW / ziekte-uitkering / werklozen. Gelieve niet de status aan te passen in het formulier, aangezien wij toch niet zullen verhuren.”

Hierop volgend werd door de betrokkene klacht ingediend bij Unia, die aanhaalde dat er sprake was van discriminatie op basis van het beschermd criterium vermogen.

Ondanks een aantal voorafgaande pogingen om met de betrokkene in dialoog te treden betreffende zijn discriminatoire gedragingen, weigerde de verhuurder verder in gesprek te treden met de kandidaat-huurder, waarop door Unia een vordering werd ingeleid voor de rechtbank.

Uiteindelijk besliste de beklagde alsnog om een minnelijk akkoord te treffen met de betrokken kandidaat-huurder, waarbij aan de betrokkene onder meer een morele schadevergoeding van 3.000 euro werd betaald.

5.2.4 RECHTBANK EERSTE AANLEG NAMEN, 5 MEI 2015

In dergelijke casus eiste de verhuurder dat de kandidaat-huurder over een **arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur of minstens over een arbeidsovereenkomst** tout court beschikte; dit bleek uit gepubliceerde annonces waarin dergelijke vereiste uitdrukkelijk voorop werd gesteld. Unia ontving verschillende meldingen die erop wezen dat de verhuurder dergelijke eisen wel vaker stelde, ondanks de belofte in het verleden om zich aan de wet te houden.

De Rechtbank besloot dat de verhuurder in kwestie hierdoor bepaalde groepen van kandidaat-huurders per definitie uitsloot die op zich wel over reguliere inkomsten konden beschikken, zonder evenwel actief te zijn op de arbeidsmarkt, zoals personen die een inkomen uit roerende of onroerende goederen genieten, gepensioneerden of personen die een invaliditeitsuitkering genieten.

De Rechtbank besliste dan ook op die gronden dat de verhuurder zich wel degelijk schuldig maakte aan discriminatie op basis van het beschermd criterium vermogen.

5.2.5 RECHTBANK EERSTE AANLEG NIJVEL (KORTGEDING), 19 APRIL 2005

Twee van de drie verzoekers in de procedure waren een **homostel, dat op zoek was naar een geschikte huurwoning**. Door bemiddeling van een vastgoedkantoor vinden zij effectief een huis dat zij wensten te huren en betalen zij nog diezelfde dag een som geld dat overeenstemde met de eerste maand huur.

De huur werd pas definitief wanneer de eigenaar de huurovereenkomst ondertekend heeft. Twee dagen later echter, nam de vastgoedmakelaar opnieuw contact op met het koppel met de mededeling dat de eigenaars het huis wensten te verhuren aan een traditioneel koppel en dat zij de betaalde som geld terug mochten komen ophalen. Deze boodschap werd ingesproken op het antwoordapparaat van het koppel in kwestie.

In huidig dossier oordeelde de kortgedingrechter dat de achtergelaten boodschap op het antwoordapparaat, in combinatie met het feit dat de verhuurders de vastgoedmakelaar in kwestie verweten dat deze hen niet op de hoogte had gebracht van het discriminatoir karakter van hun weigeringsmotief, voldoende aantoonde dat er wel degelijk sprake was van een directe discriminatie.

Door de Kortgedingrechter werd vervolgens een dwangsom opgelegd van 100 euro per vastgestelde inbreuk.

5.2.6 RECHTBANK EERSTE AANLEG GENT, 28 MAART 2018

In huidig dossier diende de rechtbank zich uit te spreken over een geval waar de verhuurder vooropstelde dat zijn **kotstudenten Belgische ouders dienden te hebben en tussen de 20 en 26 jaar oud moesten zijn** om zich kandidaat te kunnen stellen.

Ondanks herhaalde pogingen van Unia om met de verhuurder in contact te treden, bleef iedere reactie van zijn kant uit. Ook ter zitting was de verhuurder in kwestie niet aanwezig.

De rechtbank besloot dat er wel degelijk sprake was van discriminatie op basis van leeftijd en nationale afstamming, hetgeen verboden is krachtens het Gelijkekansendecreet.

De verhuurder werd bij verstek veroordeeld tot staking van deze handelswijze, waaraan een dwangsom werd gekoppeld van 500,00 euro per vastgestelde inbreuk.

5.2.7 CORRECTIONELE RECHTBANK ANTWERPEN, 23 JUNI 2010

De correctionele rechtbank diende op 23 juni 2010 uitspraak te doen over een geval waar de bemiddelend vastgoedmakelaar een **kandidaat-huurder in duidelijke bewoordingen had geweigerd, enkel en alleen omwille van haar etnische afkomst**.

De rechtbank tilde zwaar aan de feiten en stelde dat de beklagde als vastgoedmakelaar beschikt over een voorbeeldfunctie en wel degelijk diende te weten dat hij in geen enkele omstandigheid een direct onderscheid op basis van de etnische afkomst van de betrokken kandidaat-huurder kon maken. De rechtbank voegde eraan toe dat de naleving van de Antiracismewet door de vastgoedsector wordt gerekend tot haar deontologie.

Door de beklagde werden de feiten in kwestie niet betwist. Aan de beklagde werd de gunst van de opschorting niet toegestaan en werd een effectieve werkstraf van 46 uren opgelegd; uit te voeren in een setting waar de betrokken vastgoedmakelaar in contact diende te komen met personen van een andere etnische afkomst.

Aan het slachtoffer dat zich in de zaak burgerlijke partij had gesteld werd bovendien een morele schadevergoeding toegekend, die ex aequo et bono werd begroot op 250 euro.

5.2.8 RECHTBANK EERSTE AANLEG BRUSSEL (KORTGEDING), 3 JUNI 2005

De feiten die zich voordeden in huidig dossier, waren de volgende:

Het koppel in de procedure had de Belgische nationaliteit, maar zowel man als vrouw waren beiden van vreemde origine. Op een gegeven ogenblik merkten zij een advertentie op waarbij een woning te huur werd aangeboden mits bemiddeling van een vastgoedkantoor.

Het koppel maakte op die dag een afspraak met het vastgoedkantoor voor bezichtiging van het huurpand, maar kreeg de melding dat het pand reeds was verhuurd. Wanneer op haar beurt een kennis van de kandidaat- huurder zich aanbood werd haar gevraagd of zij de Belgische nationaliteit had. Toen het koppel hierna opnieuw een afspraak maakte met het vastgoedkantoor werd hen meegedeeld dat de eigenares van het appartement op zoek was naar een koppel van oudere leeftijd.

Het koppel diende hierop een vordering tot staking in tegen de eigenares en het vastgoedkantoor om de discriminatoire handeling te staken.

De rechter maakte in eerste instantie duidelijk dat het feit dat de verhuurster in hetzelfde gebouw woonde als waar het te huur gestelde appartement zich bevond, geen gevolgen had op vlak van de toepassing van de antidiscriminatieregelgeving. Deze was wel degelijk van toepassing, benadrukte de rechter.

De rechter vervolgde dat de getuigenis waaruit bleek dat werd gevraagd naar de nationaliteit van de betrokken kandidaat-huurders, leidde tot een verdeling van de bewijslast. Aangezien de eigenares en het vastgoedkantoor niet konden aantonen dat een ander criterium dan de **nationaliteit of etnische afkomst** van de kandidaat-huurders in aanmerking werd genomen, werd besloten dat er wel degelijk sprake was van discriminatie, waarvoor geen rechtvaardiging mogelijk was.

Hoewel het appartement inmiddels werd verhuurd, viel het volgens de Voorzitter van de rechtbank niet uit te sluiten dat dezelfde feiten zich in de toekomst zouden herhalen, waardoor toch werd beslist tot staking van de discriminatie en het opleggen van een bijhorende dwangsom.

5.3 DEONTOLOGISCH LUIK

Indien de kandidaat-huurder meent dat een vastgoedmakelaar de regels rond discriminatie heeft overtreden, dan kan deze klacht indienen bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV). Het BIV ziet toe op de naleving van de deontologische verplichtingen van vastgoedmakelaars.

Indien een vastgoedmakelaar zich schuldig maakt aan discriminatie, begaat deze een deontologische fout. Het slachtoffer van de discriminatie kan hiervoor een klacht indienen, waardoor een tuchtprocedure kan worden opgestart.

Op grond van artikel 1 van de Plichtenleer is de vastgoedmakelaar immers verplicht om zich te houden aan de wettelijke en reglementaire bepalingen betreffende de uitoefening van het beroep, onder meer de wet van 25 februari 2003 ter bestrijding van discriminatie en tot wijziging van de wet van 15 februari 1993 tot oprichting van een Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding.

Het is hierbij niet relevant of de vastgoedmakelaar op eigen initiatief discriminerend is opgetreden, dan wel of hij van de opdrachtgever de opdracht ontving om te discrimineren. Het is voldoende dat de vastgoedmakelaar een niet-gerechvaardigd onderscheid maakt om te besluiten dat er sprake is van discriminatie.

Evenmin is vereist dat de vastgoedmakelaar bewust de intentie had om te discrimineren, opdat deze tuchtrechtelijk zou kunnen worden gesanctioneerd.

Als de assessor of de assessor-generaal van het Beroepsinstituut vindt dat een tuchtrechtelijke vervolging is aangewezen, wordt de zaak doorverwezen naar de Uitvoerende Kamer van het BIV die een tuchtsanctie kan uitspreken. Hierbij kan het gaan om:

- Een waarschuwing;
- Een berisping;
- Een schorsing van maximaal twee jaar;
- Een schrapping.

Ook kan de Uitvoerende Kamer de vastgoedmakelaar verplichten om een opleiding te volgen, al dan niet in combinatie met één van bovenstaande tuchtsancties. De sancties kunnen voorlopig worden opgeschort of met uitstel worden opgelegd.

Daarentegen kan de Uitvoerende Kamer de vastgoedmakelaar niet veroordelen tot het betalen van een geldboete of een schadevergoeding aan het slachtoffer.

Tegen een beslissing van de Uitvoerende Kamer kunnen de beklaagde, de rechtskundig assessor of het Bureau van het BIV hoger beroep aantekenen bij de Kamer van Beroep van het BIV. Omdat het om een tuchtprocedure gaat, staat deze mogelijkheid niet open voor het slachtoffer van de discriminatie.

Tegen de beslissing van de Kamer van Beroep kan de beklaagde of de Nationale Raad van het BIV nog beroep aantekenen bij het Hof van Cassatie.

Hieronder wordt een greep weergegeven uit een aantal interessante tuchtuitspraken van het BIV in zaken betreffende discriminatie.

5.3.1 BESLISSING UITVOERENDE KAMER 18 AUGUSTUS 2017 - DISCRIMINATIE OP BASIS VAN VERMOGEN

In huidige zaak diende de Uitvoerende Kamer zich uit te spreken over een geval waarbij de vastgoedmakelaar een voorschot van 200 euro had gevraagd aan kandidaat-huurders om zich kandidaat te kunnen stellen als huurder voor een welbepaald pand. Hierdoor had de vastgoedmakelaar zich schuldig gemaakt aan **discriminatie op basis van het beschermd criterium vermogen**.

Op deontologisch vlak werd meer specifiek een schending aangevoerd van artikel 27 van de Plichtenleer, op grond waarvan de vastgoedmakelaar geen honoraria, terugbetalingen of vergoedingen mag vorderen die niet wettelijk of bij overeenkomst toegestaan zijn.

In casu beweerde de vastgoedmakelaar dat er geen sprake was van discriminatie, gezien het tuchtdossier alleen de bewuste fiche bevatte waarin vermeld stond dat kandidaat-huurders vrijblijvend een voorschot van 200,00 euro konden overmaken, dat vervolgens werd terugbetaald indien de kandidatuur niet werd weerhouden. Ter zitting verklaarde de vastgoedmakelaar evenwel dat nog nooit in een concreet dossier een kandidaat-huurder werd geweigerd omdat dit voorschot niet werd betaald.

Evenwel bleef de vastgoedmakelaar in kwestie onduidelijk over waarom er überhaupt sprake was van dit zogenaamd gebruik in de bewuste fiche. Hieromtrent werd door de vastgoedmakelaar in kwestie geen enkele zinnige uitleg gegeven.

Gezien er geen sprake was van een concrete klacht door een slachtoffer, kon in casu niet besloten worden tot discriminatie. Niettegenstaande was de Uitvoerende Kamer van oordeel dat artikel 27 van de Plichtenleer overtreden werd. Immers, het opvragen van een “vrijblijvend” voorschot is nergens voorzien in de wet, noch in de bemiddelingsopdracht met de opdrachtgever-verhuurder.

Gelet op de context van de feiten werd door de Uitvoerende Kamer beslist om de vastgoedmakelaar in kwestie een berisping op te leggen. Gelet op het stilzigen van de vastgoedmakelaar was het immers niet duidelijk wie concreet besliste over de al dan niet terugbetaling van het voorschot, wie besliste of de kandidatuur van kandidaat-huurders die dit voorschot niet betaalden toch in aanmerking kwam, of het ingehouden voorschot toekwam aan de eigenaar-verhuurder dan wel aan de vastgoedmakelaar,...

Tegen deze beslissing werd door de beklagde vervolgens beroep ingesteld bij de Kamer van Beroep van het Beroepsinstituut¹.

¹ De Kamer van Beroep besliste om het hoger beroep gegrond te verklaren en oordeelde dat in casu dus geen tuchtstraf diende te worden opgelegd. Overwegende argumentatie was dat het voorschot louter vrijblijvend werd gevraagd, dat het voorschot steeds werd terugbetaald indien de kandidatuur niet werd weerhouden, dat de uiteindelijke beslissing of een kandidaat-huurder al dan niet werd weerhouden een beslissing was die enkel door de opdrachtgever werd genomen en dat het voorschot, in geval van een overeenkomst, in mindering werd gebracht van de te betalen huurwaarborg.

5.3.2 BESLISSING UITVOERENDE KAMER 18 NOVEMBER 2019 – DISCRIMINATIE OP BASIS VAN ETNISCHE AFSTAMMING OF HANDICAP

In huidig dossier werd een klacht geformuleerd op basis van uitgevoerde praktijktesten. Uit deze praktijktesten zou zijn gebleken dat er voor het specifieke vastgoedkantoor sprake zou zijn van een discriminatiegraad van 38%, dan wel dat van de 15 keer de testpersoon en de contactpersoon slechts ten belope van 1/3 een gelijke behandeling genoot; er 3 keer een nadeligere behandeling voor de testpersoon dan voor de controlepersoon was en dat in totaal 7 keer geen reactie volgde, noch op de testpersoon noch op de controlepersoon.

De vastgoedmakelaar stelde dat deze in het verleden wel degelijk op regelmatige basis verhuurde aan personen met een andere **etnische afkomst** en in het verleden ook reeds had verhuurd aan personen met een **handicap**. Evenwel slaagde de vastgoedmakelaar er niet in om het vermoeden van discriminatie concreet te weerleggen.

Door Unia werd in de procedure erkend dat het een “light” dossier betrof en de Uitvoerende Kamer stelde tevens dat er in casu geen sprake was van een patroon of systematiek van discriminatie. Gelet op de onmogelijkheid van de beklagde om het vermoeden van discriminatie te weerleggen, kon de Uitvoerende Kamer evenwel niet anders dan een tuchtrechtelijke sanctie op te leggen.

Gelet op de aard van de feiten, kon volgens de Uitvoerende Kamer evenwel worden volstaan met een waarschuwing.

Bovendien werd een bijkomende sanctie opgelegd van het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren, waarvan 3 uren aangaande discriminatie en 3 uren aangaande kantoororganisatie.

5.3.3 BESLISSING UITVOERENDE KAMER 17 NOVEMBER 2017 - DISCRIMINATIE OP BASIS VAN TAAL

In huidig dossier diende de Uitvoerende Kamer zich uit te spreken over een geval waarbij de vastgoedmakelaar zich schuldig had gemaakt aan discriminatie op basis van etnische afstamming.

Meer specifiek werd vastgesteld dat de vastgoedmakelaar had geweigerd om te verhuren of minstens had geweigerd om een afspraak tot bezichtiging toe te staan, omdat de kandidaat-huurder de Nederlandse taal niet machtig was.

De feiten bleken uitdrukkelijk uit de e-mail die door de vastgoedmakelaar werd verstuurd naar de kandidaat-huurder en waarin werd gesteld:

“Om te kunnen huren zou u aan volgende voorwaarden moeten voldoen:

- *Uitsluitend solvabele huurders komen in aanmerking (bvb. vast werk, pensioen,.....enz. (of borg door een eigenaar van een eigendom.)*
- *niet onder schuldbemiddeling of budgetbeheer staan.*
- *netto inkomen van alle huurders samen moet +/- 3x de huurprijs bedragen en/of +/-€ 1000,-/mnd voor 1 pers. Overhouden na aftrek huurprijs*
- *huisdieren zijn meestal niet toegelaten. (1 klein huisdier soms toegelaten mits overleg met verhuurder).*
- *huurwaarborg van 3 maanden huur te blokkeren bij Korfina (zie www.korfine.be).*
- **de Nederlandse taal machtig zijn**".

Aan de hand van het gevoerde mailverkeer kon de dus niet betwist worden dat de vastgoedmakelaar in kwestie de kandidaat-huurder had gediscrimineerd, omdat deze de Nederlandse taal niet machtig was.

Gelet op het feit dat er geen sprake was van kwade trouw in hoofde van de vastgoedmakelaar, achtte de Uitvoerende Kamer het opleggen van een waarschuwing als tuchtstraf voldoende.

Niettegenstaande er geen sprake was van een vastgestelde kwade trouw, benadrukte de Uitvoerende Kamer evenwel dat de vastgoedmakelaar in kwestie wel degelijk gehouden was tot naleving van de wet.

5.3.4 BESLISSING UITVOERENDE KAMER 10 MEI 2019 – DISCRIMINATIE OP BASIS VAN GEBOORTE, GELOOF OF LEVENSBESCHOUWING, VERMOGEN EN NATIONALE OF ETNISCHE AFSTAMMING

Bij beslissing van de Uitvoerende Kamer van 18 december 2018 werd de vastgoedmakelaar de tuchtstraf van de berisping opgelegd, omdat uit de stukken van het dossier bleek dat deze herhaaldelijk had geweigerd om woningen, waarin een **kandidaat-huurder van vreemde origine** meermaals interesse had getoond, aan deze te verhuren.

Evenmin had de vastgoedmakelaar de kandidatuur van de kandidaat-huurder in kwestie overgemaakt aan de opdrachtgever-verhuurder. Nochtans beschikte de kandidaat-huurder wel degelijk over voldoende financiële middelen om de woning te kunnen huren en stelde zij meermaals bereid te zijn om over te gaan tot ondertekening van de huurovereenkomst en volstorting van de waarborg. Evenwel bleef de vastgoedmakelaar in gebreke om de kandidaat-huurder van een antwoord te voorzien, waarna haar 1 maand later werd meegedeeld dat de verhuurder had beslist om de woning te verhuren aan één van diens kinderen. Vervolgens werd de woning verhuurd aan een koppel dat de verhuurder via diens kennissenkring had leren kennen.

Uiteindelijk werd door de vastgoedmakelaar verzet aangetekend tegen de beslissing.

De vastgoedmakelaar diende vervolgens aan te tonen dat het vermoeden van discriminatie kon worden weerlegd, maar slaagde daar niet in.

Nergens bleek uit een stuk in het dossier dat de woning effectief zou worden verhuurd aan een koppel uit de kennissenkring van de verhuurder. Evenmin kon een stuk worden voorgelegd waaruit bleek dat de vastgoedmakelaar de kandidatuur van de bewuste kandidaat-huurder zou hebben overgemaakt aan de opdrachtgever-verhuurder.

De Uitvoerende Kamer bevestigde vervolgens de maatregel van de berisping.

Tegen deze beslissing werd door de beklagde vervolgens hoger beroep ingesteld. Dit beroep werd ontvankelijk en gegrond verklaard.

Aan het dossier in graad van beroep werd een verklaring van de opdrachtgever-verhuurder toegevoegd, die stelde dat deze wel degelijk kennis had genomen van alle kandidaturen en dat er finaal effectief verhuurd werd aan een jong koppel dat hen werd voorgesteld door vrienden en dat bovendien beschikte over 2 inkomens. Hieruit bleek dat de vastgoedmakelaar in kwestie enkel de kandidaturen had aangebracht en dat de finale beslissing om niet te verhuren aan de bewuste kandidaat-huurder niet was ingegeven door discriminatoire motieven, maar door een positieve beslissing waarbij werd geopteerd voor een andere kandidaat-huurder op basis van diens vermogen.

Het verschil in behandeling kon derhalve objectief en redelijk verantwoord worden.

5.3.5 BESLISSING UITVOERENDE KAMER 20 MEI 2020 - DISCRIMINATIE OP GROND VAN NATIONALITEIT

In huidig dossier beweerde een kandidaat-huurder van Portugese afkomst dat deze werd gediscrimineerd door de bemiddelend vastgoedmakelaar op basis van het criterium **nationaliteit**.

Tevens werd de vastgoedmakelaar ervan beschuldigd de **privacy** van kandidaat-huurders te schenden, nu potentiële kandidaat-huurders reeds in de fase *voorafgaand aan de bezichtiging* werden gevraagd om bepaalde gegevens mee te delen aan de vastgoedmakelaar als voorwaarde voor bezichtiging; meer specifiek gegevens als burgerlijke staat, gezinssamenstelling, netto maandelijks inkomen en het bedrag van de huidige huur van de kandidaat-geïnteresseerde.

De Uitvoerende Kamer oordeelde dat in casu het vermoeden van discriminatie op grond van nationaliteit van de kandidaat-huurder niet werd weerlegd. De vastgoedmakelaar kon aan de hand van de stukken van het dossier immers geen redelijke verklaring geven waarom aan de desbetreffende kandidaat-huurder geen bezichtiging werd toegestaan.

Bovendien werd gesteld dat het inwinnen van de hoger vermelde gegevens als burgerlijke staat, gezinssamenstelling, netto-maandelijks inkomen en het bedrag van de huidige huur overmatig en niet proportioneel was in deze fase van het dossier. Omwille van deze reden oordeelde de Uitvoerende Kamer dat er sprake was van een schending van de privacy van de kandidaat-huurders.

De Uitvoerende Kamer achtte het dan ook passend dat de vastgoedmakelaar in kwestie een tuchtstraf zou worden opgelegd.

5.3.6 BESLISSING UITVOERENDE KAMER 12 JANUARI 2018 - DISCRIMINATIE OP BASIS VAN VERMOGEN

In huidig dossier werd de vastgoedmakelaar geacht zich schuldig te hebben gemaakt aan discriminatie op basis van het beschermd criterium **vermogen**, door meer specifiek geïnteresseerde kandidaat-huurders a priori te weren en geen concreet onderzoek te doen naar de hoogte van het leefloon van de geïnteresseerde.

De Uitvoerende Kamer stelde dat hoewel de achterliggende redenering dat iemand met een leefloon van pakweg 1000 euro niet in aanmerking kon komen voor een appartement waarvan de maandelijkse huurprijs 700 euro bedroeg weliswaar correct kon zijn, dit geenszins impliceerde dat er aan de betrokkene kortweg telefonisch kon meegedeeld worden dat deze niet als kandidaat kon opgenomen worden, louter omdat deze een leefloon ontving. In casu werd er immers geen objectief solvabiliteitsonderzoek uitgevoerd, waarbij rekening werd gehouden met alle mogelijke bronnen van inkomsten van de kandidaat-huurder.

Ter zitting werd door de vastgoedmakelaar bovendien tot tweemaal toe meegedeeld dat de bediende telefonisch de checklist in het kader van het solvabiliteitsonderzoek wellicht niet zal gehanteerd hebben.

Gezien er in casu geen sprake hoeft te zijn van kwade wil of opzet, opdat discriminatie kan weerhouden worden, achtte de Uitvoerende Kamer de inbreuk dus voldoende bewezen.

Aan de vastgoedmakelaar werd een waarschuwing als tuchtstraf opgelegd, alsook een bijkomende sanctie van het volgen van opleidingen ten belope van 3 uren betreffende deontologie en/of discriminatie.

5.3.7 BESLISSING UITVOERENDE KAMER 5 JULI 2019 - DISCRIMINATIE OP BASIS VAN ETNISCHE AFSTAMMING EN HANDICAP

Naar aanleiding van meerdere praktijktesten werd de vastgoedmakelaar ten laste gelegd dat deze zich schuldig zou hebben gemaakt aan discriminatie op basis van het beschermd criterium **etnische afstamming en handicap**.

Hoewel er volgens de Uitvoerende Kamer geenszins sprake was van een systematiek van discriminatie, kon men in casu niet anders dan vaststellen dat het wettelijk vermoeden van discriminatie niet kon worden weerlegd.

Immers, uit diverse testrondes was gebleken dat de testpersoon herhaaldelijke keren een andere behandeling genoot dan de overige geïnteresseerde kandidaten, zonder dat hiervoor een redelijke en objectieve verantwoording kon worden gegeven. In bepaalde gevallen kreeg de controlepersoon bijvoorbeeld pas veel later een reactie op de mogelijkheid tot het krijgen van een afspraak, terwijl een andere kandidaat quasi onmiddellijk op gesprek werd uitgenodigd, of kreeg de controlepersoon zelfs helemaal geen reactie.

Door de Uitvoerende Kamer kon dan ook niet anders worden geconcludeerd dan dat het vermoeden van discriminatie hier wel degelijk speelde.

Aan de vastgoedmakelaar werd vervolgens een waarschuwing als tuchtstraf opgelegd, met daarbovenop de bijkomende sanctie van het volgen van een opleiding aangaande discriminatie ten belope van 6 uren.

5.3.8 BESLISSING UITVOERENDE KAMER 21 FEBRUARI 2020 - DISCRIMINATIE OP BASIS VAN VERMOGEN EN GEZINSSAMENSTELLING

In huidig dossier diende de vastgoedmakelaar zich te verantwoorden voor discriminatie op basis van vermogen en gezinssamenstelling.

In casu wenste een vrouw met drie kinderen een huurpand te bezichtigen. Tijdens de bezichtiging werd door haar meegedeeld dat zij beschikte over een inkomen van 1.270 euro per maand. Aangezien de maandelijkse huurprijs voor het pand 950 euro bedroeg, deelde de vastgoedmakelaar in kwestie haar mee dat dit pand wel duur was in verhouding tot de inkomsten van de betrokkene en dat zij beter een ander alternatief zou zoeken.

Hierop werd door de betrokken kandidaat-huurder, die het gesprek tijdens het plaatsbezoek had opgenomen, klacht ingediend bij het BIV.

De Uitvoerende Kamer meende dat het vermoeden van discriminatie in huidig dossier niet kon worden weerlegd en stelde dat de betrokkene nooit werd ondervraagd over andere en meer inkomensgegevens of waarborgen.

Evenmin kon worden aangetoond dat de gegevens betreffende de kandidaat-huurder door de vastgoedmakelaar werden overgemaakt aan de opdrachtgever-verhuurder aan wie de finale beslissing toekwam om al dan niet aan de kandidaat-huurder te verhuren.

Aan de vastgoedmakelaar in kwestie werd dan ook de tuchtsanctie van de waarschuwing opgelegd.

5.3.9 BESLISSING UITVOERENDE KAMER 24 FEBRUARI 2017 – DISCRIMINATIE OP GROND VAN BURGERLIJKE STAAT EN GEBOORTE

In huidig dossier diende de vastgoedmakelaar zich te verantwoorden, omdat deze zich schuldig had gemaakt aan discriminatie op basis van burgerlijke staat en geboorte. Meer concreet had de vastgoedmakelaar meegedeeld dat de eigenaar het pand niet wenste te verhuren aan twee zussen, gelet op de negatieve ervaringen die de eigenaar hiermee in het verleden reeds had gehad.

Tussen de kandidaat-huurders en de vastgoedmakelaar was het vervolgens tot een discussie gekomen, waarbij de kandidaat-huurders stelden dat de vastgoedmakelaar zich schuldig had gemaakt aan discriminatie op basis van burgerlijke staat en geboorte.

De Uitvoerende Kamer was van oordeel dat het “zussen zijn van elkaar” valt onder de gecombineerde discriminatiegrond geboorte en burgerlijke staat.

In casu slaagde de vastgoedmakelaar er niet in om het bewijs te leveren van de bewering dat de eigenaar in het verleden werd geconfronteerd met negatieve ervaringen van huurders die familieleden waren van elkaar. Evenmin kon de verhuurder het tegenbewijs leveren dat er in huidig dossier geen sprake was geweest van discriminatie. Aldus speelde er in huidig dossier het vermoeden van discriminatie.

Volgens de Uitvoerende Kamer diende er in huidig dossier rekening gehouden te worden met het blanco tuchtrechtelijk verleden van de betrokken vastgoedmakelaar, waardoor er in casu een opschorting van de straf kon worden opgelegd voor 3 jaar.

5.4 STRAFRECHTELIJK LUIK

Naast burgerrechtelijke sancties, legt het Vlaams Gelijkekansendecreet ook strafrechtelijke geldboetes en gevangenisstraffen op voor wie zich schuldig maakt aan bepaalde overtredingen van het decreet.

Met een gevangenisstraf van een maand tot een jaar en met een geldboete van 50 euro tot 1.000 euro of met een van die straffen alleen wordt gestraft:

- diegene die in het openbaar met de bijzondere wil om zulks te doen **aanzet tot** opzettelijke discriminatie, haat of geweld jegens een persoon wegens een of meer van de beschermde criteria;
- diegene die in het openbaar met de bijzondere wil om zulks te doen **aanzet tot** discriminatie, haat of geweld jegens een groep, een gemeenschap of de leden ervan wegens een of meer van de beschermde criteria.

Bovendien worden er verzwaarde straffen voorzien wanneer het misdrijf wordt gepleegd door een openbaar officier of ambtenaar (gevangenisstraf van 2 maanden tot 2 jaar).

Ook wordt voorzien in de mogelijkheid om iemand die schuldig wordt bevonden aan de vermelde misdrijven, uit zijn burgerlijke en politieke rechten te ontzetten. Overeenkomstig artikel 33 van het Strafwetboek heeft de ontzetting betrekking op een termijn van vijf jaar tot tien jaar en is deze geheel of gedeeltelijk. De ontzetting uit de rechten is facultatief.

Artikel 24 van de federale Racismewet bevat daarnaast ook een bepaling die de persoon die discrimineert op basis van één van de door de Racismewet beschermde criteria (de nationaliteit, een zogenaamd ras, huidskleur, afkomst of nationale of etnische afstamming), strafbaar stelt. Een gelijkaardige bepaling bestaat evenwel niet in het Vlaams Gelijkekansendecreet, zodat er bijgevolg geen strafsancities kunnen worden opgelegd aan personen die zelf discrimineren.

5.5 DE ROL VAN UNIA EN BEPAALDE BELANGENVERENIGINGEN

Naast de natuurlijke personen die slachtoffer zijn van discriminatie, kent het Gelijkkansendecreet ook een vorderingsrecht toe aan Unia, het Interfederaal Centrum voor gelijke kansen en bestrijding van discriminatie en racisme en aan bepaalde andere belangenverenigingen.

Hierdoor beschikt Unia over een eigen recht om in rechte op te treden met het oog op de verdediging van het algemeen belang. Daarbij wordt dus afgeweken van de vereiste dat men een persoonlijk belang moet hebben, wat in principe nodig is om een gerechtelijke procedure te kunnen opstarten.

Het Interfederaal Centrum is de opvolger van het Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding. Het Centrum heeft als opdracht het bevorderen van de gelijkheid van kansen en het bestrijden van elke vorm van onderscheid, uitsluiting, beperking of voorkeur op een aantal gronden, o.m. nationaliteit, ras, huidskleur, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, fortuin, leeftijd, geloof of levensbeschouwing, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, politieke overtuiging, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst.

Daarnaast zijn er nog een aantal belangenverenigingen die kunnen optreden, die zich tot doel stellen om de rechten van de mens te verdedigen of discriminatie te bestrijden.

Zowel het Interfederaal Centrum als de belangenverenigingen kunnen pas optreden indien zij daartoe de instemming van het slachtoffer hebben gekregen en kunnen zich zowel partij stellen in burgerlijke procedures als zich burgerlijke partij stellen in strafzaken.

6 CASUSSEN

6.1 CASE 1: SOLVABILITEIT

U bent belast met de verhuur van een rijhuisje met tuin in Tienen, huurprijs 650€. Mevrouw Duvermont, 28 jaar, gescheiden met een kind, heeft interesse. U vraagt naar haar inkomen: ze heeft een invaliditeitsuitkering. De eigenaar wil een sterk solvabele kandidaat, want hij komt net uit een gerechtelijke procedure tot uithuiszetting wegens niet-betaling door de vorige huurder.

Hoe onthaalt u de kandidatuur van mevrouw Duvermont? Kent u haar een bezoek toe?

De kandidatuur van mevrouw Duvermont moet op objectieve wijze worden onthaald. Dit betekent dat zij gelijk moet geschakeld worden met alle andere kandidaten en dat haar dus een bezoek moet worden toegekend.

Hoe gaat u haar solvabiliteit na? Met welke elementen houdt u rekening?

Het doen van de solvabiliteitscheck dient op objectieve wijze te gebeuren. Dit betekent dat alle bronnen van inkomsten in aanmerking genomen moeten worden. Tevens mogen van mevrouw Duvermont geen zwaardere verplichtingen verwacht worden dan van andere kandidaat-huurders. Men mag bijvoorbeeld geen bewijs van betaling van de laatste 6 maand huur opvragen, terwijl aan andere kandidaat-huurders slechts een bewijs van betaling van de laatste 3 maand huur zou worden gevraagd. Eventueel kan ook rekening gehouden worden met andere vormen van garanties, zoals een borgstelling, bepaalde financiële reserves,...

Met welke wettelijke en deontologische bepalingen moet u bij de beoordeling van deze casus rekening houden?

Het Gelijkekansendecreet, dat het kader voor discriminatie op de huurmarkt voorziet en het Vlaams Woninghuurdecreet dat bepaalt dat van een kandidaat-huurder enkel die gegevens mogen worden opgevraagd die noodzakelijk zijn om na te gaan of de kandidaat-huurder aan zijn huurdersverplichtingen zal kunnen voldoen.

Tevens dient ook rekening gehouden te worden met de bepalingen inzake de deontologische Plichtenleer van de vastgoedmakelaar, die de vastgoedmakelaar verplicht om de wettelijke bepalingen na te leven tijdens de uitvoering van zijn opdracht.

6.2 CASE 2: ASSISTENTIEHOND

De heer Lievens heeft een hond. Hij neemt contact op met uw immokantoor, want hij heeft interesse in één van uw huurpanden. Het is een grote studio die hij graag zou bezoeken. Dicht bij een natuurdomein, met een goede verbinding met het openbaar vervoer. Dat zijn twee zeer belangrijke elementen voor meneer.

Heeft u bijkomende informatie nodig van de heer Lievens vooraleer hem een bezoek toe te kennen?

Neen. Bijkomende informatie mag enkel na het bezoek worden opgevraagd. Er moet de heer Lievens dus eerst een bezoek worden toegekend, vooraleer bijkomende relevante informatie wordt opgevraagd volgens de richtlijnen van Unia en de Gegevensbeschermingsautoriteit.

Met welke wettelijke bepalingen moet rekening worden gehouden?

Met de deontologische Plichtenleer (die de vastgoedmakelaar verplicht om de wettelijke bepalingen na te leven tijdens de uitvoering van zijn opdracht), artikel 7 van het Vlaams Woninghuurdecreet (opeisbare gegevens kandidaat-huurders) en het Gelijkkansendecreet (Het weigeren van een assistentiehond kan indirecte discriminatie op basis van handicap uitmaken).

Wat indien er in het reglement van mede-eigendom een verbod op huisdieren staat opgenomen?

Er dient steeds een uitzondering te worden voorzien voor wat assistentiedieren betreft, gezien er sprake kan zijn van indirecte discriminatie op basis van handicap.

6.3 CASE 3: INLICHTINGENFICHE

Om het opstellen van de dossiers van kandidaat-huurders te vergemakkelijken, gebruikt een vastgoedkantoor een inlichtingenfiche die alle kandidaat-huurders moeten invullen vooraleer ze een bezoek afleggen:

INLICHTINGEN	Kandidaat A
Naam	
Voornaam	
Adres	
Telefoon	
GSM	
Fax	
E-mail	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Nationaliteit	
Verblijfsstatuut	
Beroep	
<u>Samenstelling van het gezin</u>	
Aantal volwassenen	
Aantal kinderen	
Aantal huisdieren (+ soort)	
<u>Financiële info:</u>	
Totaal maandelijks netto inkomen	
Bedrag van de huidige huur	
Bij te voegen:	
Uittreksel strafregister/Gegevens huidige eigenaar/Gegevens werkgever/Loonfiches drie laatste maanden	

Wat denkt u van deze fiche; Zijn alle vragen relevant/wat ontbreekt?

Bepaalde gegevens kunnen sowieso nooit worden opgevraagd, zoals bijvoorbeeld het uittreksel uit het strafregister.

Er moet steeds een onderscheid gemaakt worden naargelang de fase binnen het verhuurproces.

Als principe geldt dat de informatie die van een kandidaat-huurder kan opgevraagd worden **voor een bezoek**, zeer beperkt is. De regel is dat enkel de **naam, voornaam, het adres en telefoon en/of e-mail** mag opgevraagd worden.

Volgende informatie kan bijkomend van een kandidaat-huurder opgevraagd worden, **nadat het bezoek heeft plaatsgevonden** en om het verhuurdossier dus verder te kunnen samenstellen:

- **Financiële middelen:**
 - o Bewijs van **inkomsten** (bankuittreksels, loonfiches, attesten,...). Als het bedrag van het inkomen eerder beperkt is ten aanzien van het bedrag van de huur, kan bijvoorbeeld een **borgsteller** worden toegevoegd of kunnen **referenties** toegevoegd worden of een **bewijs van betaling** van de laatste 3 maand huur.
 - o Belangrijk is dat rekening wordt gehouden met alle inkomsten en dat ook het bedrag van eventuele **kinderbijslag** wordt bijgeteld.
- **Gezinssamenstelling**

Indien de kandidaat-huurder vervolgens wordt geselecteerd om het **huurcontract** te komen **ondertekenen**, mogen bijkomend worden opgevraagd:

- Kopie van een **identiteitsdocument**
- **Burgerlijke staat** (gehuwd (ja/neen); wettelijk samenwonend (ja/neen))

De overige informatie is dus te verregaand om nog gerechtvaardigd te kunnen worden, rekening houdend met het Gelijkekansendecreet en de Privacywetgeving.

Men kan zich in de praktijk bij voorkeur steunen op de uitgewerkte gestandaardiseerde inlichtingenfiche, die werkt opgemaakt in samenspraak met het BIV en Unia.

7 ENKELE INTERESSANTE TIPS VOOR DE PRAKTIJK VAN DE VASTGOEDMAKELAAR

Door Unia werden in haar brochure *“Discriminatie op de huisvestingsmarkt”* een aantal interessante aandachtspunten meegegeven voor de praktijk van de vastgoedmakelaar. Deze kunnen bijzonder relevant zijn voor de vastgoedmakelaar tijdens het selectieproces van een kandidaat-huurder. Hieronder volgt een oplistijng:

- Objectiveer de selectiecriteria en laat criteria terzijde die irrelevant zijn ten opzichte van de legitieme bezorgdheden van de klant om hem in staat te stellen de beste kandidaat te vinden zonder te discrimineren.
- Bepaal samen met de klant de objectieve voorwaarden die opgenomen moeten worden in de overeenkomst, bijvoorbeeld het aantal bewoners, de nabuurschapsregels of het huishoudelijk reglement.
- Neem een non-discriminatieclausule op in het makelaars- of mandaatcontract.
- Omschrijf de verhuur- of verkoopvoorwaarden neutraal en duidelijk in het kader van een transparante procedure.
- Vermeld de huurprijs en de gemeenschappelijke lasten in alle openbare advertenties.
- Leg een rechtstreekse, objectieve en evenredige link tussen het bedrag van de huurprijs en het geheel van financiële middelen van de kandidaat, en dit ongeacht de oorsprong van deze middelen.
- Licht de klant in zowel over het begrip ‘redelijke aanpassing’ voor kandidaten met een handicap als over de overheidssteun die bestaat om de verwezenlijking van dit soort aanpassingen te ondersteunen.
- Licht de kandidaat transparant in over de verhuur- of verkoopvoorwaarden die de klant heeft gevraagd.
- Neem gedurende de ganse selectiefase (formulier, gesprek, gegevensverwerking, voorlegging aan de klant) geen gegevens in aanmerking die geen rechtstreeks verband hebben met de contractuele verplichtingen van de kandidaat.
- Bezorg alle ingediende kandidaturen aan de verhuurder, zelfs als je vermoedt dat bepaalde ervan geweigerd zullen worden.

- Doe een beroep op bemiddelingsinstellingen, aangezien sommige daarvan kunnen tussenkomen vóór en na een klacht.

8 ENKELE CONCRETE TIPS VOOR DE VASTGOEDMAKELAAR OM TE REAGEREN OP DISCRIMINERENDE VRAGEN VAN DE EIGENAAR-VERHUURDER

Unia heeft daarnaast een aantal handvaten aangereikt die nuttig kunnen zijn voor de vastgoedmakelaar, teneinde om te gaan met concrete discriminerende vragen van eigenaars in het kader van het verhuurproces.

Deze kunnen worden samengevat als volgt:

- Stel vooral open vragen naar de eigenaar toe;
- Luister actief naar wat de eigenaar concreet zegt/beweert en herformuleer;
- Achterhaal de concrete noden van de eigenaar;
- Objectiveer;
- Stel gerust en benadruk uw professionele relatie met de klant;
- Focus op de principes van solvabiliteit en goede huisvader.

Wat men als vastgoedmakelaar vooral moet zien te *vermijden* indien men met een concrete discriminerende vraag van een eigenaar geconfronteerd wordt, zijn de volgende zaken:

- Moraliseren: vermijd het terechtwijzende vingertje;
- Vermijd je eigen vooroordelen over te dragen en blijf professioneel;
- Ga niet in discussie over de stereotypen die de opdrachtgever hanteert;
- Vermijd het gebruik van concrete “anekdotes” in het kader van discussies, zoals bijvoorbeeld “Ik heb ooit eens één respectvolle Turkse huurder gehad”.

De techniek teneinde om te gaan met kritiek naar aanleiding van een discriminatoire vraag van een eigenaar wordt door Unia eenvoudig de “*donsdeken*” techniek genoemd. Het doel van deze techniek is dus om op een gepaste manier kritiek te kunnen ontvangen, zonder te vluchten voor het probleem of agressief te worden

Ofwel is een deel van de
stelling correct:

« **Dat klopt...** »

Ofwel kan het niet worden
geverifieerd : « **Dat kan/is
mogelijk...** »

Ofwel ben je totaal niet
akkoord:

« **Dat is uw mening** »

En ga terug
naar de FEITEN

