

Inleiding

Discriminatie is een probleem op de Vlaamse private huurmarkt. Studies tonen aan dat discriminatie door particuliere verhuurders en vastgoedmakelaars de toegang tot huisvesting voor bepaalde bewonersgroepen bemoeilijkt¹. Discriminatie gaat gepaard met een maatschappelijke en individuele kostprijs. Het zet de efficiëntie van de huurmarkt (in economische termen) onder druk en zorgt voor onrechtvaardige uitkomsten. Slachtoffers van discriminatie vinden wegens een ‘irrelevant’ kenmerk moeilijk(er) toegang tot een woning.

Over het feit dat discriminatie onaanvaardbaar is, bestaat een ruime maatschappelijke consensus. Alleen zijn de stemmen in het maatschappelijk debat het veel minder eens wanneer het gaat om de vraag hoe discriminatie dient te worden bestreden. Voor sectororganisaties aan de vraagzijde moet de overheid actief controles uitvoeren en indien nodig sanctioneren. Volgens de aanbodzijde zou zo'n voorstel er echter al snel toe leiden dat verhuurders hun woning niet langer op de huurmarkt willen aanbieden. Zij pleiten veeleer voor sensibilisering omtrent de problematiek van discriminatie, naast een verruiming van het aanbod. Een bijkomende complicatie is dat de marges van het juridische discriminatieverbod niet altijd duidelijk zijn.

Op 1 januari 2019 trad het nieuwe Vlaams Woninghuurdecreet in werking, een aanleiding voor de toenmalige minister voor Wonen om ook maatregelen aan te kondigen in de strijd tegen huurdiscriminatie. In de Conceptnota Private Huur sprak de minister over een actieplan ‘Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt’. Het plan moest alle initiatieven bundelen die het antidiscriminatiebeleid op de Vlaamse private huurmarkt vormgeven. De conceptnota somde al een aantal mogelijke pistes op, zoals sensibilisering en informatieverstrekking aan vastgoedmakelaars en private huurders,

1. Zie o.m.: Heylen, K. (2015a). Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde. Leuven: Steunpunt Wonen en Van den Broeck, K. & Heylen, K. (2014). Discriminatie en selectie op de private huurmarkt in België, Leuven: HIVA.

informatieverstrekking aan kandidaat-huurders en een convenant met de koepelorganisaties van vastgoedmakelaars en private verhuurders².

De minister voor Wonen gaf ook de opdracht om te onderzoeken of zelfregulering en controles door de sector een valabele piste vormen. Deze opdracht bouwde verder op een eerdere evaluatie van het woninghuurrecht, waarin onder meer het thema van discriminatie op de private huurmarkt aan bod kwam³. In deze studie werd een breed pallet aan mogelijke beleidsopties verkend, waaronder zelfregulering van vastgoedmakelaars door middel van mystery shopping.

In dit boek gaan we verder in op de mogelijkheden en beperkingen van zelfregulering. We behandelen de vraag welke bijdrage zelfregulering kan leveren aan het antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt, rekening houdend met contextfactoren zoals de organisatiegraad van de sector. Het boek brengt eerst de (theoretische) sterktes en zwaktes van zelfregulering in kaart. Vervolgens bespreken we de vraag hoe zelfregulering, door vastgoedmakelaars en private verhuurders, er in Vlaanderen concreet kan uitzien, rekening houdend met de karakteristieken van de sector, de verwachtingen van actoren en het toepasselijke juridisch kader. Bij wijze van introductie is er eerst aandacht voor basisconcepten van het discriminatierecht, waaronder een afbakening van het juridische discriminatieverbod.

Naast inzichten uit de literatuur over discriminatierecht en zelfregulering, maken we hierbij gebruik van voorbeelden van zelfreguleringsmodellen en -instrumenten die in andere sectoren en regio's werden ontwikkeld. Zo is er het voorbeeld van Federgon, de Raad voor de Journalistiek en de Franse 'Défenseur des droits'. We bevroegden ook koepelorganisaties van huurders, vastgoedmakelaars en verhuurders (Vlaams Huurdersplatform, Verenigde Eigenaars, Eigenaarsbond, CIB Vlaanderen), het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, experts (Minderhedenforum en Unia) en academische experts (prof. Stijn Baert, prof. Pieter-Paul Verhaeghe en prof. Jogchum Vrielink).

Het onderzoek dat aan de basis ligt van dit boek, sloten we begin 2018 af. Intussen heeft de (vorige) minister voor Wonen het 'Actieplan Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt' meegedeeld aan de Vlaamse regering. Het actieplan omvat een omgevingsanalyse, beleidsdoelstellingen en te ontwikkelen maatregelen. De krachtlijnen

2. *Parl.St.* VI. Parl. 2015-2016, nr. 891/1, p. 6 en p. 33-34.

3. Hubeau, B. & Vermeir, D. (2015). Een evaluatie van het woninghuurrecht – Deel II. Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie. Leuven: Steunpunt Wonen, p. 10 ev.

bestaan uit (a) monitoring van de problematiek van discriminatie via de Diversiteitsbarometer; (b) het informeren, sensibiliseren en empoweren van het algemeen publiek, huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars, omtrent de werking en toepassing van het Gelijkheidsdecreet; (c) handhaving via de klachtenprocedures van Unia en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars; en (d) een actieve betrokkenheid van lokale besturen en sectororganisaties bij de ontwikkeling en uitvoering van het antidiscriminatiebeleid. Aangezien het onderzoek al werd afgerond voor de lancering van het actieplan, valt een evaluatie van dit plan buiten onze focus. We hopen dat het boek hiervoor in de toekomst de nodige handvatten kan bieden.