

---

## OPSCHRIFT

**Vergadering van** 12 december 2017

**Nummer:** 2017\_MV\_00515

**Onderwerp:**

**Mondelinge vraag van raadslid Freya Van den Bossche: Praktijktesten op de Gentse huurmarkt.**

**Raadslid(-leden):**

Freya Van den Bossche - sp.a

**Bevoegd:**

Resul Tapmaz

**Betrokken:**

Sven Taeldeman

---

## OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

**Toelichting:**

Eind 2015 maakte de Stad Gent de resultaten bekend van een eerste praktijkonderzoek op de private huurmarkt, waarbij significante discriminatie werd vastgesteld jegens personen met een meer exotische (niet-Vlaamse) naam en personen met een beperking. Een andere belangrijke conclusie uit het onderzoek van de Gentse Universiteit was dat de testen werken, wanneer vastgoedmakelaars weten dat ze gecontroleerd worden, zien we de discriminatiegraad opmerkelijk dalen.

Op basis van die info besliste de stad om in juni 2016, als eerste lokale overheid in Europa, structurele praktijktesten in te richten om de discriminatie op de Gentse vastgoedmarkt verder te bestrijden. Zo wordt met de hulp van vrijwillige testpersonen sinds vorig jaar elke Gentse vastgoedmakelaar geregeld en in meerdere fasen getest in functie van dossieropbouw. We zijn nu meer dan een jaar verder en ik hoor graag van u wat de huidige stand van zaken van dit project is.

**Vraag:**

- In welke fase bevindt het onderzoek zich vandaag? Zijn er reeds testresultaten bekend?
- Heeft u daarbij al enig zicht op (het aantal) discriminerende makelaars?
- Zorgen praktijktesten er niet voor dat mogelijke discriminerende handelingen verschuiven naar een latere fase van het verhuurproces?
- Ondernam de stad al stappen tegen eventuele discriminerende verhuurders? En hoe wil u dit verder aanpakken en opvolgen?

---

Behandeld door de commissie welzijn, werk en milieu in openbare vergadering van 12 december 2017.

---

**ANTWOORD**

**12 december 2017**

We werken nu bijna 3 jaar heel intensief aan meer gelijke kansen op de Gentse huisvestingmarkt, onder meer (maar niet alleen) via het voeren van praktijktesten. In de strijd tegen discriminatie is het belangrijk dat we naast sensibiliseren en informeren ook inzetten op controle en handhaving - want nu gaat het echt niet snel genoeg vooruit.

Van november 2017 tot november 2018, zijn voor het eerst juridische praktijktesten in functie van dossieropbouw uitgevoerd op de Gentse vastgoedmarkt. Daar gaat natuurlijk wel heel wat aan vooraf. Een beknopt overzicht;

- **Onderzoek 2015**

In 2015 heeft de Stad de Universiteit Gent de opdracht gegeven te onderzoeken of er op de Gentse private huurmarkt gediscrimineerd wordt.

Deze academische praktijktesten, een nulmeting, wezen onder meer uit dat een minderheid van makelaars discrimineert: in 1 op 4 van de gevallen ten opzichte van personen met een migratieachtergrond en 1 op 5 van de gevallen ten opzichte van personen met een beperking.

- **Charter Gelijke toegang tot huisvesting**

Ik ben vervolgens met de vastgoedsector aan tafel gaan zitten. De sectorverenigingen zijn nauw betrokken in het hele proces. Ik vind het belangrijk om te kiezen voor constructieve dialoog. Het is niet de bedoeling om te culpabiliseren, onze eerste zorg is het beter toegankelijk maken van de huurwoningmarkt.

Het is ook in het voordeel van het grote merendeel aan bonafide makelaars dat we discriminatie aanpakken. Discriminatie kan je ook als een vorm van concurrentievervalsing op de huurmarkt beschouwen.

De gesprekken met de vastgoedsector hebben geleid tot de ondertekening van het Charter Gelijke Toegang tot Huisvesting, met verschillende maatregelen voor een betere toegankelijkheid van de huurmarkt.

De sector werd toen ook geïnformeerd dat de Stad Gent de praktijktesten zou continueren...

- **Onderzoek 2016-2018**

En zo komen we bij het huidige onderzoek. De testen die we het voorbije jaar voerden waren geen academische maar juridische praktijktesten. Er werd onderzocht welke individuele makelaars in Gent discrimineren, en daarvan werd bewijs verzameld. Gent is de eerste stad in Europa die structureel praktijktesten organiseert in functie van dossieropbouw. De Stad werkt hiervoor samen met: de Universiteit Gent en IN-Gent vzw.

#### Proactieve testfase afgerond

De testen verlopen in meerdere fasen. Vandaag bevinden we ons aan het einde van de **proactieve testfase**, waarbij alle 86 makelaars actief in Gent het voorbije jaar meermaals werden getest op de discriminatiegronden handicap en etnisch-culturele herkomst.

De resultaten:

- **12** van de **86** actieve makelaars discrimineren, dat is 1 op 7.
- Die kleine minderheid vastgoedmakelaars blijkt verantwoordelijk voor quasi alle discriminatie op de Gentse vastgoedmarkt.
- In **15%** van de gevallen krijgen kandidaat huurders een negatief antwoord omwille van hun beperking, tegenover 21% bij de nulmeting uit 2015.
- Voor kandidaat-huurders met een niet-Vlaamse naam ligt de discriminatiegraad op **14%**, tegenover 26% in 2015.

#### Empowerment fase: jan/feb 2018

De makelaars waarbij discriminatie werd vastgesteld zullen nu door Unia worden uitgenodigd voor een gesprek. Unia zal hen wijzen op de wetgeving en hen individueel ondersteunen in het verder ontwikkelen van een diversiteitsbeleid. Daarnaast zullen alle makelaars in februari 2018 worden uitgenodigd voor een collectieve vorming.

#### Reactieve testfase: jan/feb 2018

Vanaf februari tot september 2018 worden de praktijktesten hervat in een reactieve testfase: enkel de 12 makelaars die discrimineerden tijdens de proactieve fase worden verder onderzocht. Indien er dan opnieuw discriminatie wordt vastgesteld, wordt het dossier overgemaakt aan Unia,

die de maatregelen zal nemen die zij nuttig en nodig acht en behoren tot haar wettelijke bevoegdheden. Dit kan ook juridische stappen impliceren.

#### Verschuift discriminatie?

Zoals u aanhaalt, is de kans niet onbestaande dat praktijktesten er voor zorgen dat discriminatie verschuift naar een latere fase in het verhuurproces. Maar het is op zich ook al een goede zaak dat iedereen de kans krijgt de woning te bezichtigen, in direct contact te treden met de makelaar of verhuurder en mogelijke vooroordelen of barrières te doorbreken. De latere fase van het verhuurproces behoort niet tot het bereik van dit onderzoek, maar het zou uiteraard ook zeer waardevol zijn om dit naar de toekomst toe verder te onderzoeken.

---