
OPSCHRIFT

Vergadering van 21 juni 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00623

Onderwerp:

**Afsprakenkader uitvoering en opvolging van praktijktesten op de Gentse huurmarkt -
Goedkeuring**

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd zijn goedkeuring te verlenen aan het 'Afsprakenkader uitvoering en opvolging van praktijktesten op de Gentse huurmarkt' met UNIA, Interfederaal Gelijkkansencentrum, onafhankelijke interfederale openbare instelling, Koningstraat 138, 1000 Brussel.

Bevoegd: Resul Tapmaz

Bestemd voor:

- Commissie Welzijn, Werk en Milieu

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, art. 41, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, art. 2.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Afsprakenkader

MOTIVERING

De Stad Gent is sinds 2007 lid van ECCAR (Europese Coalitie van Steden tegen Racisme). In de vergadering van 24 maart 2015 keurde de gemeenteraad het 10-punten actieplan 2015-2019 goed. In dit actieplan is hoofdstuk 7 gewijd aan rechtvaardige toegang tot huisvesting. Eén van de

acties was het onderzoek 'Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar' dat werd uitgevoerd in 2015. Dit onderzoek in 2 fasen werd gevoerd aan de hand van praktijktesten. De eerste fase van het onderzoek toonde aan dat verhuurders in Gent stelselmatig kandidaat-huurders weigeren op basis van etnische origine en handicap. De tweede fase van het onderzoek toonde aan dat wanneer de vastgoedsector weet dat er wordt gecontroleerd, er minder ongelijke behandeling voorkomt.

De resultaten van het onderzoek werden uitvoerig besproken met de sector. Er is een grote bereidheid tot overleg. Dat een kleine minderheid van professionelen discrimineert, straalt af op de hele sector. Het structureel overleg tussen de Stad Gent en de sector leidde intussen tot het 'Gents charter gelijke toegang tot huisvesting' wat werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 23 december 2015. Het charter is een reeks van 10 afspraken waartoe de sector en de Stad Gent zich verbinden om een meer toegankelijke woninghuurmarkt te creëren.

Naast dit charter, ging de Stad Gent in gesprek met Unia, het vroegere Interfederaal Gelijke Kansen Centrum, om een samenwerking aan te gaan voor de continuering van praktijktesten.

Het overleg tussen de Stad Gent en Unia, het vroegere Interfederaal Gelijke Kansen Centrum, resulteerde in een 'Afsprakenkader uitvoering en opvolging van praktijktesten op de Gentse huurmarkt.'

De beoogde praktijktesten kunnen maar een nuttig effect sorteren en de testresultaten kunnen enkel worden aangewend op voorwaarde dat de praktijktesten wettig en zo objectief mogelijk verlopen en dat zij beantwoorden aan een reeks strenge kwaliteitseisen.

Het zijn deze vereisten die worden vastgelegd in dit afsprakenkader; ze hebben betrekking op het draaiboek van de proactieve en reactieve praktijktesten, de testpersonen, de registratie, analyse en verwerking van de testresultaten alsook de maatregelen inzake empowerment en opvolging van de testresultaten. Daarnaast bevat de overeenkomst ook enkele juridische garanties en randvoorwaarden, onder meer inzake privacy en vertrouwelijkheid.

Partijen hebben zich er ook toe verbonden om afspraken jaarlijks te evalueren en bij te sturen waar nodig.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed het 'Afsprakenkader uitvoering en opvolging van praktijktesten op de Gentse huurmarkt' met UNIA, Interfederaal Gelijkekansencentrum, onafhankelijke interfederale openbare instelling, Koningstraat 138, 1000 Brussel, zoals gevoegd in bijlage en dat integraal deel uitmaakt van deze beslissing.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Samenleven, Welzijn en Gezondheid - Dienst Welzijn en Gelijke Kansen

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34047 Emanciperen van etnisch-culturele minderheden

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Afsprakenkader



AFSPRAKENKADER
UITVOERING EN OPVOLGING VAN PRAKTIJKTESTEN
OP DE GENTSE HUURMARKT

TUSSEN

Stad Gent, Botermarkt 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wie tekenen, de schepenen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen, Tom Balthazar; de schepenen van Welzijn, Gelijke Kansen, Gezondheid en Sport, Resul Tapmaz, en de stadssecretaris, Paul Teerlinck;

hierna “de Stad”;

enerzijds

en

UNIA, Interfederaal Gelijkekansencentrum, onafhankelijke interfederale openbare instelling, gevestigd te Koningstraat 138, 1000 Brussel, vertegenwoordigd door Els Keytsman en Patrick Charlier,

hierna “Unia”;

anderzijds

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

1. VOORWERP EN DOEL

De Stad en Unia verbinden zich ertoe om een samenwerking aan te gaan voor de uitvoering en opvolging van praktijktesten op de Gentse huurwoningmarkt. De praktijktesten worden uitgevoerd naar welbepaalde door het Decreet houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid van 10 juli 2008 beschermde criteria.

Om privacy redenen beperken de praktijktesten zich tot verhuurders en vastgoedmakelaars met rechtspersoonlijkheid.

Partijen verklaren hierbij formeel dat de beoogde praktijktesten¹ (proactieve en reactieve) slechts een nuttig effect kunnen sorteren en dat de testresultaten enkel aangewend kunnen worden op

¹ Met praktijktesten worden telefonische of schriftelijke gedragstesten bedoeld. Hierbij worden makelaars of verhuurders naar aanleiding van een huurwoningadvertentie gecontacteerd door twee kandidaat-huurders (een testpersoon en controlepersoon). De kandidaat-huurders en de contactwijze verschillen per ronde op zo weinig mogelijk relevante kenmerken, behalve op vlak van de te testen discriminatiegrond(en). Achteraf wordt nagegaan of deze quasi-identieke kandidaat-huurders al dan niet ongelijk behandeld werden.
Afsprakenkader uitvoering en opvolging van praktijktesten op de Gentse huurmarkt

voorwaarde dat de praktijktesten wettig en zo objectief mogelijk verlopen en dat zij beantwoorden aan een reeks strenge kwaliteitseisen.

In onderhavig afsprakenkader leggen partijen deze vereisten vast evenals een aantal juridische waarborgen en randvoorwaarden.

Partijen verbinden zich ertoe om alle actoren, die in eender welk stadium zouden meewerken aan of betrokken zouden worden bij de uitvoering of de opvolging van de praktijktesten, over dit afsprakenkader te informeren en erop toe te zien dat zij er vooraf uitdrukkelijk mee instemmen en zich ertoe verbinden de voorwaarden ervan strikt na te leven.

De Stad organiseert op regelmatige basis een overleg met Unia, de wetenschappelijke instelling en de professionele sectororganisatie waarin de praktijktesten worden opgevolgd.

2. DRAAIBOEK

De testen kunnen enkel uitgevoerd worden op voorwaarde dat zij verlopen volgens een vooraf vastgelegd draaiboek, zowel voor de proactieve als voor de reactieve praktijktesten.

Het draaiboek wordt uitgewerkt door een wetenschappelijke instelling in nauw overleg met vertegenwoordigers van Unia en de Stad.

In het draaiboek worden minstens volgende zaken gedetailleerd uitgewerkt:

- de opeenvolgende handelingen te stellen door de testpersonen;
- modellen/formulieren voor contactname door de testpersonen;
- ontwikkeling van andere werkinstrumenten (lijst van woningen, selectie advertenties);
- bepaling van een statistisch relevant patroon (zowel in de proactieve als in de reactieve testfase) van ongelijke behandeling van een persoon die drager is van een wettelijk beschermd kenmerk om te kunnen spreken van een positief testresultaat²;
- wijze van registratie van de testresultaten op het niveau van de rechtspersoon;
- wijze van analyse en verwerking van de testresultaten op het niveau van de rechtspersoon.

Het draaiboek zelf zal het voorwerp uitmaken van een beperkte reeks oefentesten om het draaiboek en de werkmethode te kunnen optimaliseren.

De proactieve gedragstestfase kan pas aanvangen nadat het definitieve scenario is gevalideerd door de Stad.

3. TESTPERSONEN

De proactieve en de reactieve praktijktesten worden uitgevoerd door testpersonen die daartoe zorgvuldig zijn geselecteerd door een professionele sectororganisatie en/of wetenschappelijke instelling.

De testpersonen zijn reële personen (vrijwilligers of medewerkers van de professionele sectororganisatie) die drager zijn van een welbepaald wettelijk beschermd kenmerk en zij handelen in eigen naam.

² We spreken van een positief testresultaat wanneer een kandidaat-huurder significant nadelig wordt behandeld vergeleken met een andere kandidaat-huurder. De wetenschappelijke instelling ontwikkelt een methode om een significant patroon te onderscheiden van een niet-significant patroon.
Afsprakenkader uitvoering en opvolging van praktijktesten op de Gentse huurmarkt

De testpersonen voldoen minstens aan volgende voorwaarden:

- De testpersonen zijn theoretisch opgeleid door Unia - met betrekking tot de non-discriminatiewetgeving
- De testpersonen zijn praktisch opgeleid over het exacte scenario van de praktijktesten door de betrokken wetenschappelijke instelling en/of professionele sectororganisatie.
- Zij hebben noch familiale, noch vriendschappelijke, noch professionele banden met het personeel van de te testen makelaars en verhuurders met rechtspersoonlijkheid.
- Zij stellen zich steeds neutraal en objectief op – voor zover de uitgewerkte testinstrumenten daartoe überhaupt enige manoeuvreerruimte bieden. Zij scheppen slechts omstandigheden waarbinnen een handeling gesteld kan worden en registreren die handelingen, dit alles volgens het vastgelegde draaiboek.
- Zij lokken geen discriminerende handelingen uit en stellen geen andere deloyale handelingen.
- De testpersonen eerbiedigen op elk moment de privésfeer van de geteste organisatie.

Elke testpersoon ondertekent vóór aanvang van de testen een geheimhoudingsverklaring waarin hij/zij bovendien verklaart de voorwaarden van dit afsprakenkader (bovenstaande in het bijzonder) te kennen en strikt te zullen naleven.

De testpersonen fungeren onder begeleiding en toezicht van hoger vermelde professionele sectororganisatie.

4. WAARBORGEN INZAKE PRIVACY EN VERTROUWELIJKHEID

De testen worden uitsluitend uitgevoerd ten aanzien van vastgoedmakelaars en verhuurders met rechtspersoonlijkheid.

Alle stadia van de uitvoering en opvolging van de gedragstesten geschieden binnen de grenzen van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens en haar uitvoeringsbesluiten.

Behoudens de in deze overeenkomst uitdrukkelijk vermelde uitzonderingen, mag geen enkele bij de uitvoering en opvolging van de praktijktesten betrokken partij informatie over de individuele testcases op niveau van de rechtspersoon doorgeven aan derden, noch publiek maken.

Negatieve individuele testresultaten³ op niveau van de rechtspersoon kunnen slechts worden doorgegeven aan een derde of openbaar gemaakt mits uitdrukkelijke toestemming van deze rechtspersoon.

5. REGISTRATIE, ANALYSE EN VERWERKING VAN DE TESTRESULTATEN

De resultaten die door de testpersonen worden gegenereerd en nadien geregistreerd, worden door de professionele sectororganisatie overgemaakt aan de wetenschappelijke instelling. Deze analyseert en verwerkt de resultaten volgens vooraf bepaalde voorwaarden inzake methodologische strengheid.

³ We spreken van een negatief testresultaat wanneer een kandidaat-huurder niet-significant nadelig wordt behandeld vergeleken met een andere kandidaat-huurder. De wetenschappelijke instelling ontwikkelt een methode om een significant patroon te onderscheiden van een niet-significant patroon.

6. EMPOWERMENT NA PROACTIEVE TESTFASE

De wetenschappelijke instelling die instaat voor de analyse en verwerking van de proactieve testresultaten, maakt de individuele testresultaten op het niveau van de rechtspersoon over aan de professionele sectororganisatie. Deze brengt de geanalyseerde testresultaten over aan Unia met het oog op empowerment, zijnde het geheel van sensibiliserende, informatieve en educatieve maatregelen met het ultieme doel om positieve testresultaten in de toekomst te voorkomen.

In deze fase zullen de rechtspersonen voor wie de proactieve testen positieve resultaten opleverden, door Unia gecontacteerd worden met oog op een aanbod tot gesprek dan wel vorming of begeleiding op maat. Onder geen enkel beding worden deze in opdracht van de Stad verplicht om op dergelijk aanbod in te gaan, laat staan gesanctioneerd voor het niet ingaan op het aanbod.

Unia geeft een stand van zaken over de ondernomen acties met betrekking tot empowerment op de stuurgroep die de praktijktesten opvolgt.

7. OPVOLGING NA REACTIEVE TESTFASE

De wetenschappelijke instelling die instaat voor de analyse en verwerking van de reactieve testresultaten, maakt de individuele testresultaten op het niveau van de rechtspersoon over aan de professionele sectororganisatie. Deze brengt de geanalyseerde testresultaten over aan Unia.

Unia neemt de initiatieven die zij zelf nuttig en nodig acht en die behoren tot haar wettelijke bevoegdheden.

De professionele sectororganisatie maakt de individuele testresultaten op het niveau van de rechtspersoon daarnaast over aan de Stad als opdrachtgever van de overheidsopdracht.

Unia geeft een stand van zaken over de ondernomen acties op de stuurgroep die de praktijktesten opvolgt.

8. RANDVOORWAARDEN ROL VAN DE STAD

De Stad verbindt zich ertoe onder geen enkel beding rechtspersonen voor wie een significant ongelijke handelswijze is vastgesteld, te beschuldigen of te sanctioneren onder welke vorm dan ook.

Indien de Stad ervoor zou opteren om voormelde rechtspersonen zelf te benaderen of te contacteren, dan zal zij dat doen met oog op positieve acties, om te sensibiliseren, te bemiddelen en te begeleiden.

9. ROL VAN UNIA

Unia neemt de initiatieven ten aanzien van de geteste rechtspersonen na de proactieve testfase en na de reactieve testfase die ze nuttig en nodig acht en die behoren tot haar wettelijke bevoegdheden.

Unia kan geanonimiseerde resultaten gebruiken ter promotie van goede praktijken.

Unia maakt een jaar na de aanvang van de praktijktesten een evaluatie op van de methodologie in overleg met de Stad, de wetenschappelijke instelling en de professionele sectororganisatie en stuurt bij indien nodig.

10. TERUGKOPPELING NAAR DE SECTOR

Afsprakenkader uitvoering en opvolging van praktijktesten op de Gentse huurmarkt

De Stad informeert de sector regelmatig over de uitvoering en opvolging van de praktijktesten (evolutie in het dossier, ontwikkeling draaiboek, proactieve en reactieve testfase, globale testresultaten, empowerment, opvolging, etc.), zonder evenwel de methodologische details van de praktijktesten vrij te geven.

De sector (Huurdersbond, Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Confederatie van immobiëlenberoepen, de Verenigde Eigenaars) wordt door de Stad ten gepasten tijde in de gelegenheid gesteld om feedback of advies te geven over de verschillende aspecten van het proces.

11. EVALUATIE

Partijen verbinden er zich toe om de uitvoering van dit afsprakenkader jaarlijks te evalueren en hun aanpak bij te sturen waar nodig.

12. INWERKINGTREDING EN DUUR VAN DE OVEREENKOMST

Onderhavig afsprakenkader treedt in werking vanaf datum van ondertekening en geldt voor onbepaalde duur.

Voor Stad Gent

De stadssecretaris,

Paul Teerlinck

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 16 juni 2014)

Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en
Openbaar Groen
Tom Balthazar

Schepen van Welzijn, Gelijke Kansen,
Gezondheid en Sport
Resul Tapmaz

Voor Unia,

Patrick CHARLIER

Els KEYTSMAN

Directeur

Directeur