



## **Opschrift**

Vergadering van 11 september 2019

Nummer: 2019\_MV\_00268

Onderwerp:

**Mondelinge vraag van raadslid Fourat Ben Chikha: Praktijktesten op de huurmarkt**

Raadslid(-leden):

Fourat Ben Chikha - Groen

Bevoegd: Astrid De Bruycker

Betrokken: Tine Heyse

## **Omschrijving van de vraag**

**Toelichting:**

Het college besliste onlangs het project van de stad “Praktijktesten op de private huurmarkt” in te dienen bij The Innovation in Politics Institute.

Terecht, het project is vernieuwend in wat een stad kan doen om de levenskwaliteit van zijn inwoners te verbeteren.

Zo kon in 2018 geen significant patroon van discriminatie meer vastgesteld worden.

Toch lijkt het aannemelijk dat discriminatie op de huurmarkt niet helemaal verdwenen is in onze stad.

**Vraag:**

Hoe kunnen de afspraken uit het charter ‘Gelijke toegang tot huisvesting’ verder opgevolgd worden?

Mogen we hierrond nog specifieke acties verwachten?

Tot wie kunnen mensen zich wenden wanneer ze zich gediscrimineerd voelen wanneer ze een huis willen huren?

Wat gebeurt er bij effectieve overtreding?

Behandeld door de commissie onderwijs, welzijn en participatie (owp) in vergadering van 11 september 2019.

## **Antwoord**

**18 september 2019**

We hebben inderdaad de praktijktesten op de huisvestingsmarkt ingediend bij *The Innovation in Politics Institute* en kregen juist vandaag het goede nieuws dat onze aanvraag hiervoor weerhouden werd. Een jury van meer dan 1000 Europese burgers gaat zich nu buigen over de 402 ingediende projecten waarvan dan 10 projecten als finalisten kunnen overblijven. Deze resultaten worden bekend gemaakt op 25 september.

Maar om concreet in te gaan op uw vragen.

- *Hoe kunnen de afspraken uit het charter 'Gelijke toegang tot huisvesting' verder opgevolgd worden?*

Het **Charter Gelijke Toegang tot Huisvesting** wordt eigenlijk getrokken door de **Dienst Wonen**, maar kwam wel **tot stand** als **opvolging** van de eerste **praktijktesten** op de huisvestingsmarkt in 2015. Die praktijktesten werden door de Dienst Welzijn & Gelijke Kansen gecoördineerd. Over die praktijktesten geef ik straks nog wat meer uitleg.

In het Charter Gelijke Toegang tot Huisvesting werden door de Stad, Unia, de huurdersbond en de sector van makelaars een **aantal engagementen aangegaan**. Dit charter werd tevens **ondertekend** door een aantal **individuele makelaars op een vormingsdag** voor makelaars die de Stad en Unia organiseerden begin 2018.

Via mijn **collega-schepen Tine Heyse** kreeg ik mee dat het charter door de Dienst Wonen in het najaar 2019 zal **geëvalueerd** worden samen met de sector. Op basis daarvan zal het **Actieplan Gelijke Toegang tot Huisvesting**, dat ook wordt opgevolgd door de Dienst Wonen, **geactualiseerd** worden. De Stad heeft alleszins de **intentie** om **meer makelaars te motiveren** om te ondertekenen.

- *Mogen we hierrond nog specifieke acties verwachten?*

Praktijktesten naar discriminatie, vorige legislatuur pionierswerk, staan in het **Gentse bestuursakkoord**. Bij praktijktesten op de huurmarkt worden twee gelijkaardige mails verstuurd naar een makelaar. De ene mail komt van een testpersoon met een bepaalde eigenschap waarop mogelijks wordt gediscrimineerd, zoals herkomst of handicap. Een tweede mail wordt verstuurd door een controlepersoon zonder deze eigenschap. Vervolgens wordt het **mogelijke verschil in respons gemonitord**.

We begonnen in 2014-2015 met een **nulmeting** van de gehele private huurmarkt. Uit die nulmeting bleek dat 1 op 3 van de mensen met een handicap of met een naam van ‘vreemde’ herkomst, gediscrimineerd werden op de Gentse huurmarkt. In 2016 en 2017 voerden we vervolgens juridische praktijktesten uit op individueel niveau van de makelaars. **12 van de 86 makelaars bleken toen te discrimineren** in de eerste fase van het verhuurproces. Deze 12 makelaars werden **door Unia uitgenodigd** voor een gesprek en werden vervolgens nog eens getest. **In deze laatste fase werd geen discriminatie meer gevonden.** Alle 86 makelaars konden deelnemen aan een gratis studiedag begin 2018 georganiseerd door de Stad en Unia over “Waar selectie eindigt en discriminatie begint”. 12 makelaars namen deel.

Met het voorgaande wil ik aangeven dat **we graag ondersteunen en samenwerken met de sector die wordt getest.** We gaan voor een **geïntegreerd beleid dat inzet op sensibilisering, dialoog én handhaving.**

Moeten we uit deze resultaten afleiden dat er geen discriminatie meer is op de Gentse huurmarkt? Uiteraard niet, de kans bestaat dat discriminatie subtieler en in een later stadium plaatsvindt. De kans bestaat eveneens **dat discriminatie in de eerste contactfase wel degelijk terugkeert, indien we niet opnieuw testen.** Daarom moet er blijvend ingezet worden op een breed gamma maatregelen die discriminatie op de huurmarkt terugdringen en moeten praktijktesten **herhaaldelijk en periodiek ingezet worden.** We hebben dan ook het voornemen om **de huurmarkt opnieuw te testen in het bestuursakkoord opgenomen.** Volgens de onderzoekers is een termijn van 4 jaar aangewezen om het **flitspaaleffect** van praktijktesten te behouden. In een stad met een superdiversiteit (afkomst, handicap, geaardheid...) zoals we die vandaag kennen, kan er op geen enkele manier plaats zijn voor discriminatie op de woonmarkt.

- *Tot wie kunnen mensen zich wenden wanneer ze zich gediscrimineerd voelen wanneer ze een huis willen huren?*

Unia adviseert en ondersteunt burgers die melding maken van mogelijke discriminatie. Bij de zoektocht naar een woning gaat het concreet vaak om discriminerende zoekertjes of documenten, of over het weigeren van een woning of zelfs een bezoekmoment. Maar ook tijdens je verblijf in een woning kan het zijn dat je niet dezelfde kansen krijgt, bijvoorbeeld wanneer je redelijke aanpassingen nodig hebt omwille van je handicap.

**Burgers** kunnen **melding** maken van discriminatie, haatboodschappen of haatmisdrijven. **Mensen** kunnen **melding** maken bij **Unia op diverse manieren**, via de website, per telefoon of na een afspraak op een lokaal contactpunt.

Unia **verzamelt** vervolgens samen met de burger de nodige informatie voor de **eventuele behandeling van het dossier.** Ze gaan daarbij steeds de **verwachtingen na van de melder** en geven uitleg over **mogelijke verdere stappen.** Ze moedigen melder aan om elk bewijsstuk bij te houden (e-mails, Facebook- of gsm-berichten, getuigenissen, foto's, print screens, ...) en elke andere vorm van informatie die belangrijk is om het dossier te ondersteunen.

Nadat Unia een **dossier** opent, wordt de melding gedetailleerder onderzocht. Ze vragen om zoveel mogelijk bijkomende informatie te bezorgen over het dossier, en om informatie te geven over de mogelijke stappen die al ondernomen zijn. Vervolgens krijgt de melder **advies** over de situatie. Bij een vermoeden van discriminatie over de wet stelt **Unia verschillende opties voor zoals een gesprek, bemiddeling of zelfs gerechtelijke stappen.**

Wie vermoedens heeft te worden gediscrimineerd bij een eerste contact met een eigenaar of makelaar kan dat **moeilijk hard maken**. Je kan immers niet vergelijken met het antwoord dat anderen krijgen. Daarom **ondersteunt Unia melders** met een specifieke informatie via een [online tool](#) over discriminatie op de huisvestingsmarkt. Die **tool** is bedoeld om **burgers én het middenveld** beter te informeren indien **ze zelf graag bewijsmateriaal wensen** te verzamelen voor hun vermoeden van discriminatie. De online tool **helpt dus mensen die vermoeden dat ze worden gediscrimineerd dit te bewijzen**. Hiervoor ontwikkelde Unia een aantal scenario's die mensen vanaf hun eerste mailtje of telefoontje met een immo-kantoor of eigenaar kunnen volgen. Ook kan er gewerkt worden met een **controlepersoon**.

- *Wat gebeurt er bij effectieve overtreding?*

Het bestaan van **discriminatie** bewijzen **kan moeilijk blijken**. Daarom bestaan er specifieke regels om dit bewijs te vergemakkelijken. Als iemand het **eenvoudige vermoeden** kan vaststellen dat hij gediscrimineerd werd, gaat de **bewijslast** over naar de **eigenaar**. Anders gezegd: **het is aan de eigenaar om aan te tonen dat hij niet gediscrimineerd heeft**. Een huurder die vindt dat hij gediscrimineerd werd, **moet dus niet zelf het formele bewijs** leveren van die discriminatie. Hij moet wel **bepaalde elementen kunnen aanvoeren** die bij hem het vermoeden wekken dat hij het slachtoffer is van discriminatie. Elementen - zoals eerder als vermeld - een getuigenis, een geluidsopname, e-mailuitwisseling, duidelijke tegenstrijdigheden in het verloop van het verhuurproces kunnen bijvoorbeeld worden aangevoerd.

Een **praktijktest** kan **ook gebruikt worden** om dit vermoeden te melden. Deze test bestaat erin te vergelijken hoe twee aanvragen behandeld worden van personen met een gelijkaardig profiel, met uitzondering van één eigenschap.

Is er dus een **vermoeden** van **overtreding** kan **Unia** rond de tafel zitten om te zien hoe ze een **oplossing** kunnen vinden. Dat gaat van bijvoorbeeld **excuses** naar het **volgen** van een **opleiding** tot het **afficheren** van een **antidiscriminatie charter** in de kantoren en op de website. In uitzonderlijke gevallen, **als niemand wil meewerken, trekken ze naar de rechter**. Unia **informeert** dus burgers over hun **rechten** en zoekt **eerst en vooral een oplossing via verzoening**. Een **Verzoening houdt geenszins in dat de discriminatie geminimaliseerd wordt**. Unia en de Stad geven alleszins de voorkeur aan oplossingen op lange termijn, die tegemoetkomen aan de ondervonden nadelen van de melder én die tegelijkertijd vermijden dat soortgelijke situaties in de toekomst opnieuw voorkomen. Bij een verzoening kan een forfaitaire schadevergoeding of excuses of een rechtzetting bekomen worden.

In bepaalde gevallen stapt Unia naar de **rechtbank**. Alleen wanneer **de feiten uitzonderlijk zwaar** zijn, **dialoge onmogelijk** blijkt of wanneer de **wetgeving niet duidelijk** is, kan Unia **gerechtelijke stappen** ondernemen. **Dat gebeurt uitzonderlijk en nooit zonder toestemming van het slachtoffer.**

---