

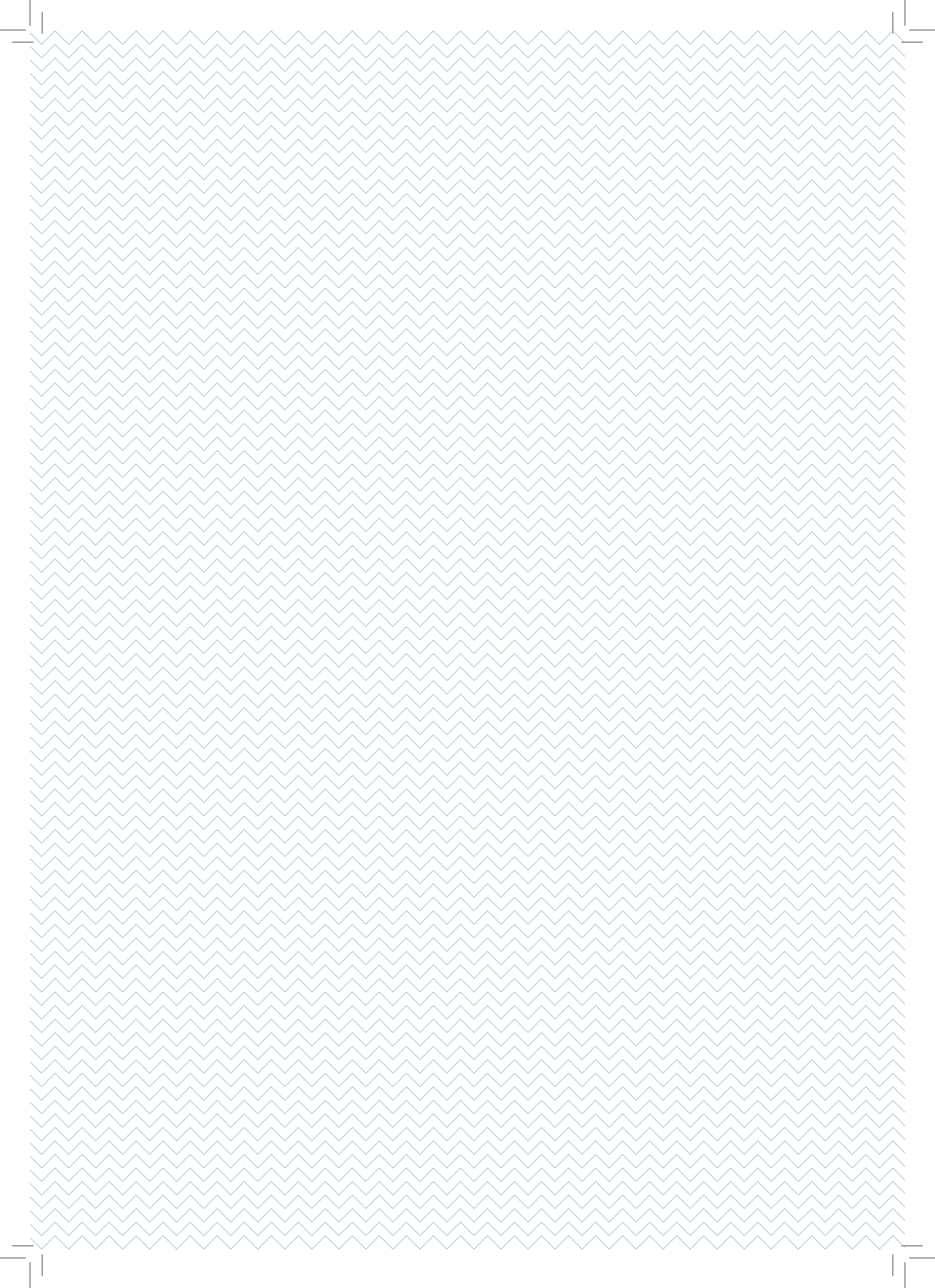


Vlaanderen
is wonen

Discriminatie op de huurmarkt

WONEN IN
VLAANDEREN

www.vlaanderen.be/een-woning-huren



INLEIDING

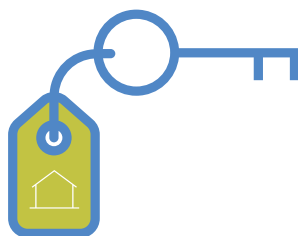
Iedereen heeft recht op een behoorlijke huisvesting. Om ervoor te zorgen dat iedereen menswaardig kan wonen, wordt gestreefd naar een evenwichtige woningmarkt, waarin kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid centraal staan. Een gelijke toegang voor iedereen vervult daarbij een sleutelrol. Die toegang blijkt in de praktijk niet altijd evident te zijn. Uit onderzoek blijkt dat discriminatie nog altijd een hindernis vormt bij het zoeken van een woning op de private huurmarkt.

Verhuurders zijn zich niet altijd bewust van het feit dat zij discrimineren. Wanneer verschillende kandidaat-huurders zich aanmelden, moet een verhuurder noodgedwongen een keuze maken. Sommige verhuurders durven zich daarbij baseren op associaties die ze maken tussen de kwaliteiten van een goede huurder en andere kenmerken van de kandidaat. Deze associaties kunnen gebaseerd zijn op vooroordelen of op eerdere (negatieve) ervaringen die zij veralgemenen naar andere huurders met dezelfde kenmerken. Hoewel de verhuurder dus vrijwel altijd een selectie zal moeten maken, mag hij zich daarbij niet laten leiden door discriminerende motieven.

Het onderscheid tussen legitieme selectie en discriminatie blijkt niet altijd even duidelijk te zijn. Deze brochure wil daarom zowel huurders, verhuurders, als professionele spelers zoals vastgoedmakelaars een duidelijk overzicht bieden van de discriminatiewetgeving. Wat is discriminatie en wanneer is een keuze voor een bepaalde huurder toch gerechtvaardigd? Welke eisen mag men stellen aan kandidaat-huurders? En welke informatie mag op welk tijdstip worden opgevraagd?

Aan het einde van deze brochure vindt u enkele nuttige adressen.

Deze brochure behandelt enkel het Vlaams Gelijkheidsdecreet. Ze behandelt dus niet de federale anti-discriminatiewetgeving of de anti-discriminatiewetgeving van andere gewesten.



INHOUDSTAFEL

I. Wat is discriminatie?

6

- a. Het onderscheid tussen directe en indirecte discriminatie 7
- b. Onbewust discrimineren is ook verboden 8
- c. Opdracht tot discriminatie is ook verboden 8
- d. Het verbod tot discriminatie geldt in alle fasen van het verhuurproces 8
- e. Het weigeren van een redelijke aanpassing is discriminatie 9

II. Wanneer is een keuze toch gerechtvaardigd?

10

III. Mag de verhuurder vragen naar het vermogen van de kandidaat-huurder?

12

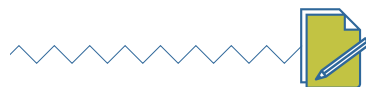
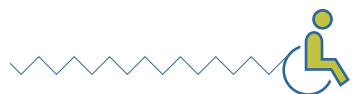
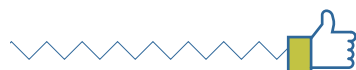
IV. Mag de verhuurder een kandidaat-huurder weigeren omwille van een handicap?

14

V. Welke informatie mag een verhuurder opvragen?

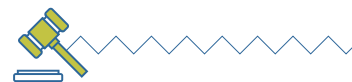
16

1. Afficheringsplicht voor de verhuurder 17
2. Gebruik van de standaardinlichtingenfiche 17



VI. Wat te doen in een geval van discriminatie?

20

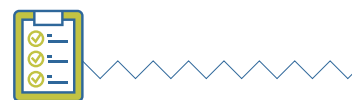


1. Hoe discriminatie bewijzen? 21
2. Een melding doen bij het Vlaams Mensenrechteninstituut 21
 - a. Wat doet het Vlaams Mensenrechteninstituut? 21
 - b. Hoe gebeurt een melding bij het Vlaams Mensenrechteninstituut? 21
 - c. Wat gebeurt er na uw melding? 22
3. Een klacht neerleggen bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) 23
 - a. Wat doet het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars? 23
 - b. Hoe wordt een klacht neergelegd? 23
 - c. Wat gebeurt er nadat een klacht is ingediend? 24
4. Juridische procedure 25

VII. Tips

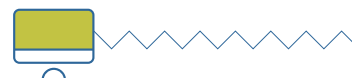
26

1. Tips voor huurders 27
2. Tips voor verhuurders 27
3. Tips voor vastgoedmakelaars 27



VIII. Nuttige adressen en websites

28



I.
WAT IS DISCRIMINATIE?



I. WAT IS DISCRIMINATIE?

Op grond van de contractvrijheid mag een verhuurder zelf kiezen aan wie hij zijn pand verhuurt. Die keuzevrijheid is wel niet onbeperkt. De beslissing om met een bepaalde huurder in zee te gaan moet gebaseerd zijn op relevante criteria. De verhuurder moet daarbij rekening houden met het gelijkheidsbeginsel en het verbod op discriminatie.

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

Artikel 16, §3 Gelijkekansendecreet

Het Gelijkekansendecreet hanteert daartoe een lijst van “beschermden kenmerken”. Het gaat om geslacht, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, gezondheidsstatus, handicap, fysieke of genetische eigenschap, genderidentiteit, genderexpressie, sociale positie, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, origine, of nationale of etnische afstamming.

Bij huisvesting blijkt vooral discriminatie voor te komen op basis van raciale kenmerken, vermogen en handicap. Kandidaat-huurders worden geweigerd omdat ze steun krijgen van het OCMW, omdat ze van vreemde origine zijn, omdat ze een handicap hebben of wegens hun seksuele geaardheid.

Niet iedere weigering is per definitie een vorm van discriminatie. Een kandidaat van vreemde origine die wordt afgewezen, wordt dus niet per definitie gediscrimineerd. Het is immers mogelijk dat de kandidaat-huurder niet in staat is om de maandelijkse huurprijs te betalen. De kandidaat afwijzen enkel en alleen omwille van zijn vreemde origine is wel een verboden vorm van discriminatie.

a. Het onderscheid tussen directe en indirecte discriminatie

Zowel directe als indirecte discriminatie is verboden.

Artikel 16, §1 Gelijkekansendecreet

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



VOORBEELD

“Geen vreemden” of “enkel personen met de Belgische nationaliteit” zijn gevallen van directe discriminatie.

Artikel 16, §2 Gelijkekansendecreet

Er is sprake van indirecte discriminatie wanneer een ogenschijnlijk neutrale bepaling, maatstaf of handwijze personen met een werkelijk of vermeend, eigen of bij associatie toegekend beschermd kenmerk in vergelijking met andere personen kan benadelen, tenzij die kan worden gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn. In het geval van een handicap kan dan aangetoond worden dat er geen redelijke aanpassingen getroffen kunnen worden.



VOORBEELD

“Geen huisdieren” zal vooral personen met een blindengeleidehond benadelen. Ook de vermelding dat alleen “traditionele koppels” welkom zijn, is indirecte discriminatie.

b. Onbewust discrimineren is ook verboden

Om te spreken van discriminatie is het niet nodig dat de verhuurder ook de bedoeling had om te discrimineren. Zodra hij een ongerechtvaardigd onderscheid maakt op basis van een van de beschermde gronden is er discriminatie, ongeacht of de verhuurder dat zo bedoelde.

In zijn zoektocht naar een geschikte huurder laat een verhuurder zich soms leiden door veralgemeningen, vooroordelen of stereotypes, op basis waarvan hij bepaalde kenmerken toeschrijft aan een bepaalde groep personen. Soms komen die voort uit negatieve ervaringen met een vorige huurder. Een verhuurder weigert bijvoorbeeld een kandidaat-huurder met een niet-Vlaamse origine, omdat hij ervan uitgaat dat die een lager inkomen heeft en dus minder in staat is om de huur te betalen. Andere voorbeelden zijn de idee dat gezinnen met kinderen of jongeren voor overlast kunnen zorgen of dat personen van buitenlandse origine de huurwoning minder goed zullen onderhouden. Zo'n motieven kunnen nooit een rechtvaardiging vormen om een kandidaat-huurder te weigeren.

c. Opdracht tot discriminatie is ook verboden

Artikel 15, 5° en 18 Gelijkekansendecreet

Zowel het discrimineren als iemand anders de opdracht geven om te discrimineren is strikt verboden. Niet alleen de persoon die de opdracht geeft, maar ook de persoon die de opdracht uitvoert, maakt zich in dat geval schuldig aan discriminatie.

In de praktijk komen drie situaties regelmatig voor:

- Een eigenaar vraagt aan de vastgoedmakelaar om bepaalde personen te weigeren;
- Een eigenaar vraagt aan de vertrekkende huurder om te discrimineren;
- Een eigenaar krijgt zelf de vraag om te discrimineren van een derde (bijvoorbeeld van een mede-eigenaar of een buur).

d. Het verbod tot discriminatie geldt in alle fasen van het verhuurproces

Het verbod op discriminatie geldt in alle fasen van het verhuurproces: bij de advertentie, een plaatsbezoek en tijdens de looptijd van de huurovereenkomst.

Artikel 27 Gelijkekansendecreet

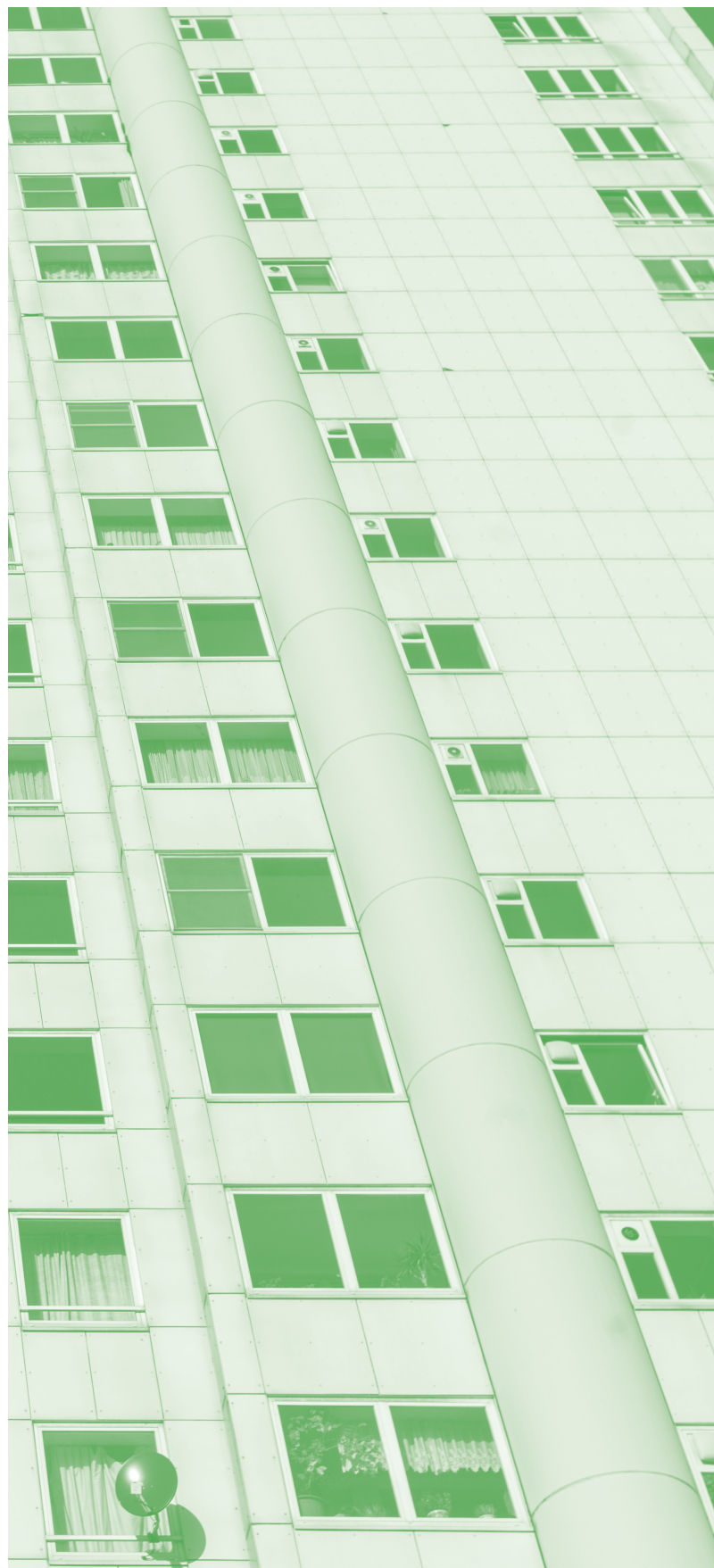
Ook de huurovereenkomst zelf mag geen discriminerende bepalingen bevatten. Een bepaling die de huurder verbiedt om bepaalde categorieën van personen in het gehuurde goed toe te laten is nietig, net als de bepaling dat de onderverhuuring of de overdracht van de huur aan bepaalde categorieën van personen is verboden. De rest van de huurovereenkomst blijft in dat geval wel geldig.

e. Het weigeren van een redelijke aanpassing is discriminatie

Artikel 15, 6° Gelijkkansendecreet

Het weigeren van redelijke aanpassingen aan de woning ten voordele van een persoon met een handicap vormt een specifieke vorm van discriminatie.

Zo'n weigering is alleen gerechtvaardigd als de verhuurder kan aantonen dat er geen redelijke aanpassingen mogelijk zijn (zie IV).



II.

**WANNEER IS
EEN KEUZE TOCH
GERECHTVAARDIGD?**



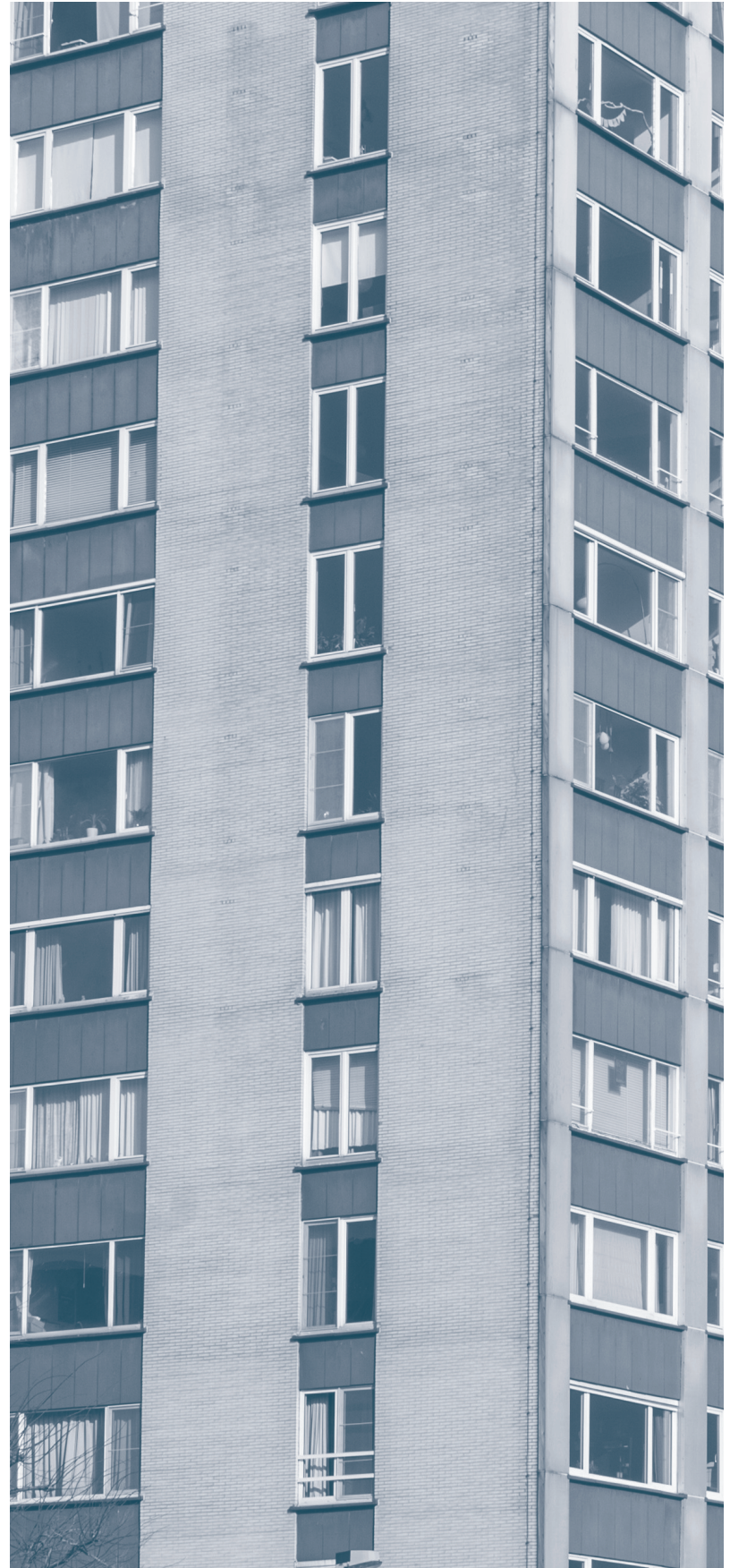
II. WANNEER IS EEN KEUZE TOCH GERECHTVAARDIGD?

Niet elke keuze die de verhuurder maakt, is meteen een vorm van discriminatie. Het onderscheid dat een verhuurder tussen verschillende kandidaat-huurders maakt, kan gerechtvaardigd zijn, omdat er een redelijke en objectieve verantwoording voor bestaat. Het onderscheid is gerechtvaardigd wanneer hiermee een legitiem doel wordt nagestreefd en de middelen om dit doel na te streven passend en noodzakelijk zijn. In dat geval is er geen sprake van discriminatie, maar van legitieme selectie.

Artikel 24 Gelijkekansendecreet

De mogelijkheid om een keuze te rechtvaardigen bestaat niet voor alle discriminatiegronden: een verschil in behandeling op grond van ras, huidskleur, origine of etnische of nationale afstamming is altijd een directe discriminatie.

Een rechtvaardiging is daarentegen wel mogelijk voor kenmerken als vermogen en handicap (zie III en IV).



III.

**MAG DE VERHUURDER
VRAGEN NAAR HET
VERMOGEN VAN DE
KANDIDAAT-HUURDER?**



III. MAG DE VERHUURDER VRAGEN NAAR HET VERMOGEN VAN DE KANDIDAAT-HUURDER?

Bij het zoeken naar een geschikte huurder zal de verhuurder willen nagaan of de kandidaat-huurder in staat is om zijn huurdersverplichtingen na te komen, en meer bepaald of de kandidaat-huurder op regelmatige basis zijn huur zal kunnen betalen. Daartoe kan de verhuurder een onderscheid maken op basis van vermogen.

Het is algemeen aanvaard dat een verhuurder mag kiezen voor de meest solvabele huurder. Op zijn beurt mag ook de vastgoedmakelaar de opdracht aanvaarden om een solvabele kandidaat-huurder te vinden. Daarbij kan de hoogte van het inkomen een objectieve indicatie zijn van de solvabiliteit van de kandidaat-huurder. Iemand weigeren omdat hij over een inkomen beschikt dat objectief te laag is in verhouding tot de gevraagde huur is dus geen discriminatie.

Een onderscheid op basis van de aard of de bron van het inkomen is daarentegen wel een verboden vorm van discriminatie. De aard of de bron van het inkomen is immers geen relevant criterium om de solvabiliteit te beoordelen. De verhuurder moet altijd geval per geval beoordelen of de huurder in staat is zijn verplichtingen na te komen en moet daartoe alle mogelijke inkomsten in overweging nemen. Categorieën van kandidaat-huurders al van in het begin uitsluiten mag dus niet.

VOORBEELD

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



IV.

**MAG DE VERHUURDER EEN
KANDIDAAT-HUURDER
WEIGEREN OMWILLE VAN
EEN HANDICAP?**



IV. MAG DE VERHUURDER EEN KANDIDAAT-HUURDER WEIGEREN OMWILLE VAN EEN HANDICAP?

Artikel 15, 6° Gelijkekansendecreet

Het weigeren van redelijke aanpassingen aan de woning voor een persoon met een handicap vormt een specifieke vorm van discriminatie. Zo'n weigering kan alleen als de verhuurder kan aantonen dat er geen redelijke aanpassingen mogelijk zijn.

Artikel 19 Gelijkekansendecreet

Een "redelijke aanpassing" is elke maatregel die de woning of woonomgeving aanpast aan de noden van een persoon met een handicap, voor zover ze praktisch en financieel haalbaar is. Dat kan bijvoorbeeld gaan om het plaatsen van een helling om een woning rolstoeltoegankelijk te maken. Een verhuurder kan dus een kleine ingreep in de woning niet weigeren, maar als een woning structureel ontoegankelijk is (bijvoorbeeld een zolderkamer in een oud gebouw zonder lift, of deuren die te smal zijn voor een rolstoel) kan de (kandidaat-)huurder geen aanpassingen eisen die een grondige verbouwing vergen.

! OPGELET
Over aanpassingen aan gemeenschappelijke ruimten van een woning beslist de algemene vergadering.

Om de financiële last te verlichten zijn er tegemoetkomingen, die ook bepaalde duurdere ingrepen financieel haalbaar moeten maken. Of u in aanmerking komt voor een tegemoetkoming, kunt u nagaan bij het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap. Voor algemeen (woon)advies en bouwkundig toegankelijkheidsadvies kunt u terecht bij Inter. U vindt de contactgegevens van die agent-schappen achterin deze brochure.



V.

**WELKE INFORMATIE
MAG EEN VERHUURDER
OPVRAGEN?**



V. WELKE INFORMATIE MAG EEN VERHUURDER OPVRAGEN?

1. Afficheringsplicht voor de verhuurder

Artikel 4 Vlaams Woninghuurdecreet

De verhuurder is verplicht om in iedere officiële en publieke bekendmaking van het feit dat hij een pand verhuurt, de huurprijs en de gemeenschappelijke kosten en lasten te vermelden.

Dat moet verhinderen dat een verhuurder de prijs laat hangen van de persoon die op de advertentie reageert. Het is verboden om de prijs plots te verhogen als er een kandidaat-huurder belt met een buitenlands accent.

De gemeente kan inbreuken op die verplichting bestraffen met een administratieve geldboete van 50 tot 350 euro.

2. Gebruik van de standaardinlichtingenfiche

Om na te gaan of een kandidaat-huurder in staat zal zijn om zijn huurdersverplichtingen na te komen vraagt een verhuurder vaak een heleboel inlichtingen, referenties of documenten aan de kandidaat.

De vroegere Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer of Privacycommissie heeft in 2009 daarover een advies uitgebracht (Aanbeveling nr. 01/2009). Dat kunt u raadplegen op de website www.gegevensbeschermingsautoriteit.be.

Op basis van dat advies werd een gestandaardiseerde inlichtingenfiche uitgewerkt. Die fiche bevat een duidelijk overzicht van de informatie die een verhuurder mag opvragen.



OPGELET

Zolang de huurder de verhuurde woning nog niet heeft bezocht, mag de verhuurder die informatie niet opvragen. Om een plaatsbezoek te organiseren mag men maar een beperkt aantal contactgegevens opvragen: de naam en voornaam, een telefoonnummer en een e-mailadres.

Inlichtingenfiche kandidaat-huurder

INLICHTINGEN	KANDIDAAT A	KANDIDAAT B
Naam Voornaam Adres Telefoon GSM Fax E-mail		
BURERLIJKE STAAT Gehuwd/wettelijk samenwonend		
SAMENSTELLING VAN HET GEZIN Aantal volwassenen Aantal kinderen (+ leeftijd) Huisdieren (aantal + soort)		
FINANCIËLE INFO Totaal maandelijks netto inkomen Bedrag van de huidige huur		

Als het inkomen van de kandidaat-huurder eerder beperkt is in verhouding tot de huurprijs, kan die zijn kandidatuur eventueel versterken door referenties op te vragen bij de huidige huisbaas of door een borgsteller op te geven.

V. WELKE INFORMATIE MAG EEN VERHUURDER OPVRAGEN?

Toe te voegen document

- Bewijs van solvabiliteit (loonfiche/aanslagbiljet/bewijs van vervangingsinkomen/solvabiliteitsattest bank, ...)
- Bewijs van betaling laatste drie maanden huur

De geboorteplaats mag niet op het inlichtingenformulier staan, omdat ze kan leiden tot discriminatie op grond van origine of nationaliteit.

Die informatie, die vastgoedmakelaars ook in het kader van de antiwitwaswet moeten opvragen, mag men pas opvragen bij het sluiten van het contract.

Om de identiteit en de meerderjarigheid van de huurder te controleren, kan men bij de ondertekening van het huurcontract wel vragen naar de geboortedatum.

Het formulier peilt ook naar het bezit van huisdieren. Een assistentiehond wordt niet beschouwd als een huisdier. Iemand weigeren met een assistentiehond is een vorm van indirecte discriminatie.

Informatie opvragen over de gezondheidstoestand of het gerechtelijk verleden van de huurder is altijd verboden, aangezien die informatie niet relevant is om na te gaan of de kandidaat-huurder zijn huurdersverplichtingen kan nakomen.



VI.

**WAT TE DOEN IN
EEN GEVAL VAN
DISCRIMINATIE?**



VI. WAT TE DOEN IN EEN GEVAL VAN DISCRIMINATIE?

1. Hoe discriminatie bewijzen?

Artikel 36, §1 Gelijkekansendecreet

Wie meent het slachtoffer te zijn van discriminatie, zal daarvan een bewijs moeten leveren. Het slachtoffer kan zich baseren op feiten die een vermoeden van discriminatie scheppen. Als iemand beschikt over geloofwaardige elementen (uitwisseling van e-mails, getuigenissen, enzovoort) die erop wijzen dat hij of zij werd gediscrimineerd, is het aan de verhuurder om te bewijzen dat er geen sprake is van discriminatie. Die moet dan aantonen dat zijn beslissing gebaseerd is op legitieme criteria.

2. Een melding doen bij het Vlaams Mensenrechteninstituut

a. Wat doet het Vlaams Mensenrechteninstituut?

Het Vlaams Mensenrechteninstituut (VMRI) ijvert voor gelijke kansen voor alle burgers en maakt beleidsmakers en de bevolking meer vertrouwd met de mensenrechten. Wanneer je als burger meent gediscrimineerd te zijn, kan je eventueel een beroep doen op bemiddeling en oordeelvorming van de geschillenkamer.

b. Hoe gebeurt een melding bij het Vlaams Mensenrechteninstituut?

Meen je slachtoffer of getuige te zijn van discriminatie op de huurmarkt, dan kan je dit kosteloos melden bij het VMRI. Vul daartoe het formulier in op de webpagina van het VMRI. Bij vragen of twijfel kan je ook steeds contact opnemen via het e-mailadres vmri@vlaanderen.be of via het adres Ellipsgebouw, Koning Albert II-laan 35, 1030 Brussel. Heel wat steden en gemeenten bieden via het woonloket of een meldpunt ondersteuning aan bij het doen van een melding.

! TIP

Hou elk mogelijk bewijsstuk bij (bijvoorbeeld een e-mail, een Facebook- of gsm-bericht, foto's, ...) die de melding kan ondersteunen.

c. Wat gebeurt er na uw melding?

Bij elke melding controleert het VMRI eerst of het bevoegd is om de melding te behandelen. Is dat niet het geval, dan verwijzen ze de melder door naar de juiste gespecialiseerde organisatie.

Afhankelijk van de melding, kan u eerstelijnsbijstand krijgen. Het VMRI bezorgt informatie en advies over uw recht om niet gediscrimineerd te worden en over de middelen die u kan gebruiken om dat recht af te dwingen.

Bemiddeling

Als het VMRI bevoegd is en uw melding ontvanke-lijk is, kan het indien nodig bemiddeling opstarten. Bij bemiddeling gaan de betrokken partijen (u als klager en de persoon of organisatie waarover u klaagt) op een vertrouwelijke manier in overleg. Het VMRI neemt een onafhankelijke en neutrale rol op: ze vergemakkelijken de communicatie en stimuleren beide partijen om zelf een oplossing uit te werken.

Geschillenkamer

Als bemiddeling niet tot een resultaat leidt, kan het VMRI met uw toestemming het dossier aan de geschillenkamer bezorgen. De geschillenkamer buigt zich vervolgens over de melding en zal een niet-bin-dend oordeel met aanbevelingen uitspreken.

Verdere juridische stappen

Na het oordeel van de geschillenkamer kan u als klager nog altijd een gerechtelijke procedure opstar-ten indien gewenst. Als de melding gegrond werd bevonden, trekt de klager dan gesterkt met het oordeel van de geschillenkamer naar de rechter.





VI. WAT TE DOEN IN EEN GEVAL VAN DISCRIMINATIE?

3. Een klacht neerleggen bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

a. Wat doet het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars?

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars of BIV ziet toe op de naleving van de deontologische verplichtingen van vastgoedmakelaars. Een vastgoedmakelaar die discrimineert of ingaat op een discriminerende vraag handelt niet alleen in strijd met de antidiscriminatiewetgeving, maar begaat ook een deontologische fout. Het slachtoffer kan daarvoor een klacht indienen en zo een tuchtprocedure opstarten.

b. Hoe wordt een klacht neergelegd?

Iedereen die meent dat een vastgoedmakelaar de regels rond discriminatie heeft overtreden, kan schriftelijk een klacht indienen bij het BIV. De klacht moet de naam van de betrokken vastgoedmakelaar en een omschrijving van de aangeklaagde feiten vermelden.

Een klacht kan op verschillende manieren worden ingediend:

- Per mail naar uk@biv.be ;
- Per fax op het nummer 02 503 42 23;
- Via een klachtenformulier op de website, te vinden op: www.biv.be/tuchtrechtspraak/een-tuchtklacht-indienen/klachtenformulier-voor-deontologische-overtreding;
- Per brief, gericht aan de Rechtskundig Assessor van het BIV, Uitvoerende Kamer, Luxemburgstraat 16b, 1000 Brussel.

c. Wat gebeurt er nadat een klacht is ingediend?

Onderzoek door rechtskundig assessor

De klacht komt eerst terecht bij een rechtskundig assessor. Die onderzoekt de klacht en verzamelt verdere informatie. De klager wordt daarbij op de hoogte gehouden van het verloop van het onderzoek. De hele procedure verloopt schriftelijk, dus u vermeldt best steeds de referenties van het dossier in alle briefwisseling.

De assessor (zelf geen vastgoedmakelaar maar advocaat) beslist dan wat er met een klacht gebeurt. Als de feiten niet zwaar genoeg wegen of onvoldoende zijn bewezen, zal hij de klacht seponeren. Seponering hoeft niet noodzakelijk te betekenen dat de zaak zonder enig gevolg wordt gelaten. De assessor kan beslissen om de seponering gepaard te laten gaan met een vermaning of afhankelijk te stellen van het naleven van een aantal voorwaarden door de betrokken vastgoedmakelaar. Als klachtneerlegger kunt u vragen om een seponering van een klacht door de rechtskundig assessor te laten herzien door de rechtskundig assessor-generaal. Dit moet gebeuren door een gemotiveerd verzoek te verzenden aan de rechtskundig assessor-generaal en dit binnen 15 dagen na de ontvangst van de seponeringsbeslissing.

Mogelijke uitkomsten

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

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

Bovendien 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.

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

Beroepsprocedure

Tegen de beslissing van de Uitvoerende Kamer kunnen de beklagde, 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, kan het slachtoffer dit niet. Tegen de beslissing van de Kamer van Beroep kan de beklagde of de Nationale Raad van het BIV nog naar het Hof van Cassatie stappen.

Voor meer informatie kunt u terecht op de website van het BIV: www.biv.be/tuchtrechtspraak/een-tuchtklacht-indienen/je-hebt-een-klacht-ingediend-bij-het-biv-wat-nu.

4. Juridische procedure

Artikel 578, 20° en 581, 12° Gerechtelijk Wetboek

Wie als slachtoffer van discriminatie een schadevergoeding wil eisen moet zich wenden tot de rechtbank van eerste aanleg.

U kunt de bevoegde rechter opzoeken via de website www.rechtbanken-tribunaux.be/nl/een-rechtbank-zoeken.

Artikel 28 Gelijkekansendecreet

Slachtoffers hebben recht op een schadevergoeding voor zowel materiële als morele schade. Die vergoeding wordt begroot op de werkelijk geleden schade, die men als slachtoffer moet kunnen aantonen. Die schade is vaak moeilijk te bewijzen. Daarom kan de vergoeding voor morele schade ook forfaitair worden vastgesteld op 650 euro. In bepaalde gevallen wordt dat verhoogd tot 1300 euro.

Artikel 29 en 30 Gelijkekansendecreet

De rechter kan de dader bovendien verplichten een einde te maken aan de discriminerende handwijze, eventueel met een dwangsom.

Een veroordeling wegens discriminatie kan een verhuurder er wel niet toe dwingen om alsnog een huurovereenkomst te sluiten met de persoon die werd gediscrimineerd.



VII. TIPS



1. Tips voor huurders

- Zorg voor een duidelijke en volledige kandidatuur.
- Raadpleeg de standaardinlichtingenfiche om na te gaan welke informatie u aan een verhuurder moet bezorgen.
- Verzamel bewijselementen als u een vermoeden hebt van discriminatie.
- Laat u vergezellen van een getuige als u de woning bezoekt.
- Bij vragen of moeilijkheden kunt u contact opnemen met het Vlaams Mensenrechteninstituut.
- Bij een vermoeden van discriminatie kunt u een melding doen bij het Vlaams Mensenrechteninstituut of een klacht neerleggen bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

2. Tips voor verhuurders

- Gebruik de standaardinlichtingenfiche om informatie op te vragen bij de kandidaat-huurder.
- Gebruik objectieve selectiecriteria, zoals het vermogen om de huur te betalen en de oppervlakte van het pand.
- Zorg ervoor dat de huurvoorwaarden eenvoudig en duidelijk zijn opgesteld, zonder discriminerende vermeldingen. Vermeld zeker ook de huurprijs en het bedrag van de gemeenschappelijke kosten.
- Kijk naar de globale financiële middelen van de kandidaat-huurder en niet naar de oorsprong van de inkomsten.
- Stel bij het begin van de huurovereenkomst een plaatsbeschrijving op. Dat is niet alleen verplicht, maar spoort een huurder ertoe aan om het goed in een goede staat te onderhouden.
- Voorzie in de huurovereenkomst dat de verhuurder na een voorafgaande melding jaarlijks een bezoek aan de woning zal brengen. Zo kan de verhuurder nagaan of de huurder de woning goed onderhoudt.

- Vermeld in de huurovereenkomst dat maar een bepaald aantal personen in de woning mogen wonen, rekening houdend met de oppervlakte van het pand.
- Bij vragen of moeilijkheden kunt u steeds contact opnemen met het Vlaams Mensenrechteninstituut.
- Ga er niet te snel van uit dat een kandidaat-huurder met een handicap niet in aanmerking komt: ga in dialoog over de mogelijkheden en vraag professionele hulp van het Vlaams Mensenrechteninstituut of Inter indien nodig.

3. Tips voor vastgoedmakelaars

- Gebruik de standaardinlichtingenfiche voor het opvragen van informatie bij de kandidaat-huurder.
- Bepaal samen met de klant objectieve selectiecriteria.
- Neem een anti-discriminatieclausule op in de makelaarsovereenkomst.
- Vermeld in alle publieke advertenties de huurprijs en het bedrag van de gemeenschappelijke kosten.
- Bepaal samen met de klant de objectieve voorwaarden die in de huurovereenkomst moeten worden opgenomen, zoals het aantal bewoners en de mogelijkheid tot het bezoeken van de huurwoning.
- Kijk naar de globale financiële middelen van de kandidaat-huurder en niet naar de oorsprong van de inkomsten.
- Bezorg alle ingediende kandidaturen aan de verhuurder, zelfs als u denkt dat die sommige ervan zal weigeren.
- Doe een beroep op de bemiddelingsinstanties.

VIII.

NUTTIGE ADRESSEN EN WEBSITES



Vlaams Mensenrechteninstituut

Het Vlaams Mensenrechteninstituut (VMRI) ijvert voor gelijke kansen voor alle burgers en maakt beleidsmakers en de bevolking meer vertrouwd met de mensenrechten.

Ellipsgebouw, Koning Albert II-laan 35, 1030 Brussel
vmri@vlaanderen.be
www.vlaamsmensenrechteninstituut.be

Instituut voor Gelijkheid van Vrouwen en Mannen

Federale overheidsinstelling die de gelijkheid van vrouwen en mannen beschermt en bevordert.

Ernest Blerotstraat 1, 1070 Brussel
T 02 233 44 00
gelijkheid.manvrouw@igvm.belgie.be
www.igvm-iefh.belgium.be

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

Publiekrechtelijke organisatie die belast is met de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar en waakt over de naleving van de deontologie.

Luxemburgstraat 16B, 1000 Brussel
T 02 505 38 50
F 02 503 42 23
info@biv.be
www.biv.be

Verenigde Eigenaars vzw

Vereniging die de belangen van vastgoedeigenaars verdedigt en advies verleent.

Er zijn verschillende contactpunten verspreid over heel Vlaanderen.

info@ve-pr.be
www.ve-pr.be

Eigenaarsbond vzw

Vereniging die de belangen van vastgoedeigenaars verdedigt en advies verleent.

De Eigenaarsbond heeft een bijkantoor in Oostende en houdt consultaties in elke provincie.

Otto Veniusstraat 28, 2000 Antwerpen
T 03 232 26 06
info@eigenaarsbond.be
www.eigenaarsbond.be

Vlaams Huurdersplatform vzw

Vereniging die de werking van de huurdersbonden ondersteunt en de belangen van alle huurders verdedigt.

Solvynsstraat 39, 2018 Antwerpen
www.huurdersplatform.be

Huurdersbond

Biedt raad en juridisch advies aan huurders van sociale en privéwoningen. De vereniging licht hen in over hun rechten en plichten.

De huurdersbonden zijn provinciaal georganiseerd. De verschillende permanentieplaatsen zijn beschikbaar op de website: www.huurdersbond.be

Woonwinkel

Biedt huurders en verhuurders advies, hulp en begeleiding bij het wonen en huren.

U kan een woonwinkel vinden op de website: www.vlaanderen.be/organisaties/woonloketten

Vlaams agentschap voor personen met een handicap

Biedt hulp aan personen met een handicap, onder andere voor hulpmiddelen of aanpassingen aan de woning.

Het VAPH biedt zijn dienstverlening aan via vijf provinciale kantoren.

Koning Albert II-laan 37, 1030 Brussel
www.vaph.be/contacteer-ons

Inter

Vlaams expertisecentrum toegankelijkheid dat werkt aan integrale toegankelijkheid en Universal Design of ontwerpen voor iedereen.

Belgiëplein 1, 3510 Hasselt
T 011 26 50 30
info@inter.vlaanderen
www.inter.vlaanderen



COLOFON

Verantwoordelijke uitgever

Helmer Rooze
Havenlaan 88 bus 40
1000 Brussel

Concept & grafische vormgeving

The Oval Office

Depotnummer

D/2023/3241/116

Uitgave

maart 2023

Foto

Piet De Kersgieter

Overname van de inhoud van deze brochure is toegestaan zonder toestemming mits bronvermelding.

Deze publicatie is louter informatief, en heeft geen bindende rechtskracht.

Deze publicatie bevat hyperlinks naar websites van andere overheden, instanties en organisaties, en naar informatiebronnen die door derden worden beheerd. De Vlaamse overheid beschikt voor deze sites over geen enkele technische of inhoudelijke controle of zeggenschap en kan daarom geen enkele garantie bieden over de volledigheid of juistheid van de inhoud en over de beschikbaarheid van de websites en informatiebronnen.



Agentschap Wonen in Vlaanderen
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 40
1000 Brussel

Uitgave maart 2023