

- wetgeving
- advies
- contacten



# Discriminatie op de huisvestingsmarkt

Informatie voor huurders, eigenaars  
en professionals uit de sector

INTERFEDERAAL  
GELIJKE  
KANSEN  
CENTRUM





# Discriminatie op de huisvestingsmarkt

Informatie voor huurders, eigenaars  
en professionals uit de sector



# Inhoudsopgave

|  |    |
|--|----|
| Voorwoord .....  | 5  |
| Een brochure: waarom? voor wie? .....  | 6  |
| De antidiscriminatiewetgeving: wat staat er eigenlijk in? .....                    | 8  |
| 1   De verschillende vormen van discriminatie .....                                | 10 |
| 2   De mogelijke sancties .....  | 13 |
| 3   Discriminatie bewijzen .....   | 13 |
| 4   Het onderzoek naar de solvabiliteit van de<br>kandidaat-huurder .....          | 14 |
| 5   Opdracht geven tot discriminatie: een verboden vorm<br>van discriminatie ..... | 17 |
| 6   Op basis van welke legitieme informatie selecteren? .....                      | 19 |
| Enkele tips voor eigenaars .....   | 22 |
| Enkele tips voor huurders .....  | 26 |
| Enkele tips voor vastgoedmakelaars .....   | 28 |
| Over het Interfederaal Gelijkekansencentrum .....                                  | 30 |
| Over de partners .....   | 32 |
| Nuttige adressen en websites .....   | 34 |
| 1   Op nationaal niveau .....  | 35 |
| 2   In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest .....                                    | 36 |
| 3   In Vlaanderen .....  | 42 |
| 4   In Wallonië .....  | 43 |



# Voorwoord

Huisvesting is zonder enige twijfel één van de meest elementaire behoeften waaraan moet worden voldaan om een menswaardig bestaan te kunnen leiden. Het recht op behoorlijke huisvesting is trouwens één van de economische en sociale rechten die door artikel 23 van de Belgische Grondwet worden gewaarborgd.

Toch blijft het bijzonder moeilijk om dit recht in de praktijk te verwezenlijken. Er zijn immers talrijke hinderpalen zoals de evolutie van de prijzen, het ontoereikende aanbod aan woningen tegen betaalbare prijzen, het gebrek aan relevante informatie enz. Discriminatie, zoals aangetoond door de jongste Diversiteitsbarometer Huisvesting, is één van die obstakels.

Discriminatie bestrijden vereist in de eerste plaats informatie en bewustmaking. Om die reden hebben mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Huisvesting, mevrouw Bianca Debaets, staatssecretaris bevoegd voor Gelijke Kansen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Interfederaal Gelijkekansencentrum besloten om deze brochure uit te brengen. De brochure richt zich niet alleen tot de huurders en de eigenaars, maar ook tot de professionele spelers (vastgoedmakelaars) en de verenigingen die in de huisvesting actief zijn.

Informeren, sensibiliseren en denksporen aanreiken om het gedrag te veranderen, zijn slechts enkele van de doelstellingen die door deze brochure worden beoogd.

We zijn ervan overtuigd dat wij allen samen een mentaliteitswijziging en een verandering van de gangbare praktijken kunnen teweegbrengen. Zo zorgen we ervoor dat Brussel een gewest blijft waar de regels voor de toegang tot kwaliteitsvolle huisvesting voor iedereen gelijk zijn!

**Patrick  
CHARLIER**

*Directeur van  
het Interfederaal  
Gelijkekansencentrum*

**Bianca  
DEBAETS**

*Staatssecretaris van  
de regering van het  
Brussels Hoofdstedelijk  
Gewest bevoegd voor  
Gelijke Kansen*

**Céline  
FREMAULT**

*Minister van de  
regering van het  
Brussels Hoofdstedelijk  
Gewest bevoegd voor  
Huisvesting*

# Een brochure: waarom? voor wie?





De Diversiteitsbarometer Huisvesting,<sup>1</sup> een studie die in 2014 door het Interfederaal Gelijkekansencentrum werd uitgevoerd, heeft aangetoond dat discriminatie op de huisvestingsmarkt een realiteit blijft.

Voor vele verhuurders kan het vinden van een huurder heel wat kopzorgen en vragen met zich meebrengen. Nadat ze in het verleden zelf negatieve ervaringen hebben opgedaan of hebben vernomen van anderen, willen sommige verhuurders de risico's beperken. Dat doen ze dan door de huurders te selecteren volgens criteria die zij relevant achten, maar waarbij er wel sprake is van discriminatie (discriminerende bedingen en vergoedingen, buitensporige inkomenseisen enz.).

Een huurder selecteren is niet noodzakelijk discriminerend. De contractvrijheid staat de eigenaar immers toe om de objectieve voorwaarden van de verhuur of de verkoop van een goed te bepalen. Een persoon kan dus om legitieme redenen worden geweigerd.

Niettemin moet elke verhuurder de wet naleven en in het bijzonder de antidiscriminatiewetgeving die discriminatie op grond van een reeks zogenaamde 'beschermde' criteria verbiedt (bijv. afkomst, handicap, leeftijd, geslacht enz.). Net om die wetgeving nader toe te lichten, werd deze brochure uitgebracht.

Deze brochure is bedoeld voor iedereen en richt zich zowel tot eigenaars als tot (kandidaat-)huurders en professionals uit de sector (vastgoedmakelaars, sociale werkers ...).

Deze brochure wil:

- een juridisch kader geven door de wet uit te leggen;
- een reeks tips geven om discriminatie te vermijden of discriminerende reflexen te neutraliseren;
- een overzicht geven van nuttige adressen in het Brussels Gewest en van de voornaamste contactpunten in Vlaanderen en in Wallonië voor de eigenaars en/of de kandidaat-huurders die met vragen zitten of op zoek zijn naar specifieke hulp.

---

1 Zie [www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be), rubriek 'Publicaties'.

# De antidiscriminatie- wetgeving: wat staat er eigenlijk in?



Er is sprake van discriminatie wanneer een persoon in een vergelijkbare situatie minder gunstig wordt behandeld dan een andere persoon zonder dat daarvoor een relevante rechtvaardiging kan worden gegeven.

De Belgische wetgeving verbiedt discriminatie op grond van een limitatieve lijst van “beschermd” criteria. Die beschermde criteria zijn: nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, een fysieke of genetische eigenschap, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, sociale afkomst, leeftijd, seksuele geaardheid, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, syndicale overtuiging, geslacht en taal.

Wat huisvesting betreft komen deze discriminatiecriteria het vaakst voor: huidskleur, nationale of etnische afstamming, nationaliteit, vermogen (de financiële middelen), handicap, geloof, taal en leeftijd.

Het verbod op discriminatie is van toepassing op alle stappen van het verkoop- of verhuurproces, bijvoorbeeld:

- In een advertentie schrijven “contract onbepaalde duur vereist”, “OCMW zich onthouden” wordt als discriminerend beschouwd.
- Het is verboden om tijdens de persoonlijke contactname tussen de kandidaat-huurder en de woningeigenaar de prijzen te laten variëren afhankelijk van het profiel van de kandidaat. De huurwet verplicht eigenaars trouwens om in alle communicatie (affiches, advertenties enz.) de huurprijs en de gemeenschappelijke kosten te vermelden. Overtredingen van die verplichting kunnen op gemeentelijk niveau worden bestraft met een administratieve boete die schommelt tussen € 50 en € 200.
- Wanneer iemand zich aanbiedt om een appartement te bezoeken, mag men het bezoek niet afzeggen als men ziet dat die persoon bijvoorbeeld een hoofddoek draagt of blind is.
- In de loop van de verhuurperiode een zogenaamde “redelijke” aanpassing weigeren voor een huurder met een handicap is een discriminatie. Een dergelijke aanpassing is bijvoorbeeld de toestemming om een elektrische scooter in de gemeenschappelijke ruimte van een gebouw te parkeren.
- Een ondertekend contract verbreken omdat de huurders homoseksueel zijn, wordt als discriminerend beschouwd.

# De verschillende vormen van discriminatie

## Directe en indirecte discriminatie

De antidiscriminatiewetgeving maakt een onderscheid tussen directe en indirecte discriminatie.

- **Directe discriminatie** verwijst naar een verschil in behandeling dat niet objectief en redelijk te rechtvaardigen is en dat rechtstreeks gebaseerd is op één van de door de antidiscriminatiewetgeving beschermde criteria.

*Bijvoorbeeld: Een eigenaar weigert zijn pand aan iemand te verhuren omdat die van vreemde origine is. Daarbij maakt hij zich schuldig aan directe discriminatie.*

- **Indirecte discriminatie** ogenschijnlijk neutrale maatregelen die een persoon benadelen die drager is van een wettelijk beschermd kenmerk. Er is sprake van indirecte discriminatie als deze maatregelen niet kunnen worden gerechtvaardigd.

*Bijvoorbeeld: Een eigenaar weigert dieren in een appartement. Hierdoor kan hij in bepaalde gevallen slechtiende personen met een geleidehond indirect discrimineren.*

In sommige gevallen kan een verschil in behandeling op basis van beschermde criteria worden gerechtvaardigd.

*Bijvoorbeeld: Weigeren om een appartement op de derde verdieping van een eengezinswoning te verhuren aan een persoon in een rolstoel zal niet als discriminatie worden beschouwd.*

De aangehaalde rechtvaardiging moet op objectieve elementen gebaseerd zijn en redelijk blijven. Vooroordelen of slechte ervaringen uit het verleden kunnen niet tot een veralgemeende uitsluiting van bepaalde profielen leiden, ook al is de doelstelling die de verhuurder nastreeft legitiem.

*Bijvoorbeeld: Een verhuurder verhuurde enkel aan personen met de Belgische nationaliteit, uit schrik dat een persoon met een buitenlandse nationaliteit terug in het buitenland zou gaan wonen en niet meer zou kunnen vervolgd indien hij de huur niet had betaald. Een rechter oordeelde dat deze uitsluiting onevenredig was, ondanks de legitimiteit van het nagestreefde doel.*

Er wordt geen enkele rechtvaardiging aanvaard voor verschillen in behandeling op basis van criteria die te maken hebben met etnische of nationale afstamming, vermeend ras, huidskleur en afkomst. Wanneer een verhuurder weigert om zijn pand aan een bepaalde persoon te verhuren op grond van een van die criteria, maakt hij zich schuldig aan directe discriminatie die in geen enkel geval te rechtvaardigen is.

*Bijvoorbeeld: Personen van een bepaalde origine (Aziatisch, Afrikaans ...) direct uitsluiten als huurders getuigt van discriminatie. Het feit dat de verhuurder in het verleden negatieve ervaringen heeft gehad kan deze weigering om te verhuren niet rechtvaardigen.*

Tot slot willen wij opmerken dat de discriminatie niet noodzakelijk opzettelijk moet zijn om te kunnen worden vastgesteld. Of men nu de wil had om te discrimineren of niet: als de discriminatie vaststaat, moet ze worden beëindigd en rechtgezet.

## ■ ■ ■ Een redelijke aanpassing weigeren aan personen met een handicap

Een redelijke aanpassing weigeren aan een persoon met een handicap kan een vorm van discriminatie zijn.

Een redelijke aanpassing is een concrete maatregel om obstakels weg te nemen die een persoon met een handicap verhinderen om een job uit te oefenen, toegang te krijgen tot een woning of activiteit, of gebruik te maken van een dienst.

*Bijvoorbeeld: De installatie van een hellend vlak aan de ingang van een pand weigeren terwijl de kosten kunnen worden gecompenseerd door een financiële tegemoetkoming van de overheid kan een vorm van discriminatie zijn.*

De redelijkheid van de aanpassing wordt beoordeeld in functie van de omvang van de eventueel uit te voeren werken en van de financiële last die dit voor de eigenaar met zich meebrengt. Er moet ook rekening worden gehouden met de bestaande normen, bijvoorbeeld wat de brandveiligheid en de stedenbouwkundige verplichtingen betreft.

Die beoordeling zal ook rekening houden met het feit of de financiële last kan worden verlicht door de toekenning van subsidies. U kunt het Centrum en de organisaties die bevoegd zijn voor toegankelijkheid raadplegen om u hierin te begeleiden. In België bestaan er talrijke mogelijkheden om aanpassingen te

financierien. Voor de meeste van die steunmaatregelen dient u zich tot regionale agentschappen te wenden (zie 'Nuttige adressen' op het einde van deze brochure).

Merk op dat voor aanpassingen in de gemeenschappelijke ruimte van een pand de toestemming van de algemene vergadering van mede-eigenaars vereist is. Een weigering door deze algemene vergadering, zou echter eveneens een discriminatie kunnen vormen indien de aanvraag tot aanpassing redelijk is.

## ■■■ Opdracht geven tot discriminatie

Opdracht geven tot discriminatie – met andere woorden aan iemand anders vragen om te discrimineren – is verboden. Zowel de persoon (of de organisatie) die deze opdracht geeft als degene die de opdracht uitvoert kunnen hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Zie verder: "Opdracht geven tot discriminatie is verboden".

*Bijvoorbeeld: Aan een vastgoedmakelaar vragen om bejaarden te weigeren, kan een vorm van discriminatie zijn.*

## ■■■ Intimidatie

Intimidatie wordt gedefinieerd als ongewenst gedrag dat de waardigheid van een persoon aantast en een bedreigende, vijandige, vernederende of kwetsende omgeving schept. Een persoon intimideren wegens een van de beschermde criteria kan als een vorm van discriminatie worden beschouwd.

*Bijvoorbeeld: Een eigenaar ontdekt dat zijn huurder homoseksueel is. Om die reden begint hij hem te pesten en te beledigen. Dit gedrag kan als discriminerend worden bestempeld.*

Van de huurder eisen dat hij de huur betaalt, zelfs op herhaaldelijke wijze, en hem op zijn plichten wijzen, kan daarentegen op zich niet als intimidatie worden beschouwd.

## ■■■ Discriminatie door associatie

Er is sprake van discriminatie door associatie wanneer een persoon wordt gediscrimineerd wegens de banden die hij heeft met een persoon die gekenmerkt is door een beschermd criterium.

*Bijvoorbeeld: Een koppel huurders uitsluiten omdat hun kind een verstandelijke beperking heeft.*

## De mogelijke sancties

Een rechter kan de motieven onderzoeken die een eigenaar ertoe hebben aangezet een kandidaat-huurder opzij te schuiven. De rechter gaat na of de eigenaar zich niet schuldig heeft gemaakt aan discriminatie. Het is immers aan de rechter om in fine te beoordelen of een verschil in behandeling gerechtvaardigd is.

Een eigenaar die zich schuldig maakt aan discriminatie kan burgerlijk aansprakelijk worden gesteld en kan veroordeeld worden tot betaling van een forfaitaire schadevergoeding die naargelang het geval € 650 of € 1300 kan bedragen. Daarnaast kan hij gedwongen worden om een einde te stellen aan het discriminerend gedrag, indien nodig op straffe van een dwangsom (financiële sancties).

Wanneer het Interfederaal Gelijkekansencentrum een dossier ontvangt waarin voldoende en geloofwaardige elementen op een mogelijke discriminatie wijzen, onderneemt het Centrum eerst een bemiddelingspoging tussen de betrokken partijen<sup>2</sup>. De bedoeling is om te proberen het probleem op te lossen door een minnelijke schikking. Pas wanneer een onderhandelde oplossing niet bereikt kan worden, overweegt het Centrum gerechtelijke stappen.

## Discriminatie bewijzen

Discriminatie bewijzen kan moelijk zijn. Daarom zijn er specifieke regels om dit te vergemakkelijken.

Wanneer een persoon een vermoeden kan vaststellen dat hij werd gediscrimineerd, dan verschuift de bewijslast naar de eigenaar. Met andere woorden, het is dan de eigenaar die moet aantonen dat hij zich aan geen enkele discriminatie schuldig heeft gemaakt.

De huurder die vindt dat hij wordt gediscrimineerd, moet dus geen formeel bewijs van die discriminatie leveren. Hij moet wel elementen kunnen voorleggen waaruit een vermoeden van discriminatie blijkt. Zo kunnen bijvoorbeeld een getuigenis, een geluidsopname, een uitwisseling van e-mailberichten of duidelijke tegenstrijdigheden in het verloop van het huurproces worden aangevoerd.

<sup>2</sup> Concrete voorbeelden zijn raadpleegbaar in de rubriek 'Onderhandelde oplossingen' op [www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be).

Er kan eveneens een “praktijktest” worden gebruikt om dit vermoeden aan te tonen. Een praktijktest vergelijkt hoe twee personen die op één kenmerk na (zoals hun origine) hetzelfde profiel hebben, toch verschillend worden behandeld.

*Bijvoorbeeld: Een persoon met een buitenlands klinkende naam vraagt per e-mail een afspraak bij een vastgoedkantoor om een woning te bezoeken. Hij ontvangt per e-mail een antwoord dat de woning reeds verhuurd is. Een van zijn kennissen (met een Belgisch klinkende naam) neemt een uur later per e-mail contact op met het kantoor. Hij krijgt wel een afspraak om de woning te bezoeken.*

Het Centrum geeft op zijn website zeer praktische tips om de huurders in staat te stellen om bewijselementen te verzamelen, meer bepaald door middel van een praktijktest ([www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be), rubriek Wonen).

## 4

### Het onderzoek naar de solvabiliteit van de kandidaat-huurder

Het onderzoek naar de solvabiliteit van een kandidaat-huurder gaat na of zijn inkomsten volstaan om maandelijks de gevraagde huur te kunnen betalen.

Het is gerechtvaardigd dat een eigenaar uitgebreid aandacht besteedt aan de vraag of de huurder zijn huur wel regelmatig zal kunnen betalen. Dit is trouwens het criterium dat het vaakst beslissend is op het ogenblik dat een huurder wordt gekozen. Niettemin staat de antidiscriminatiewetgeving niet alle praktijken toe.

De wet verbiedt immers discriminatie op basis van het “vermogen” (de financiële middelen) van een persoon. De eigenaar mag wel rekening houden met de financiële middelen van een kandidaat-huurder, maar dit moet op een objectieve en redelijke manier gebeuren. Het gaat hier dus om de beoordeling van de evenredigheid van de eisen van de eigenaar ten opzichte van de gevraagde huurprijs, door rekening te houden met de werkelijke en globale financiële toestand van de kandidaat-huurder.

- Een eigenaar mag zich echter niet uitsluitend op de **aard van de inkomsten** baseren (bijv.: loon, uitkering ...) om de solvabiliteit van een kandidaat-huurder te beoordelen. Zo mag hij niemand uitsluiten met als enige reden dat diens inkomsten alleen afkomstig zijn van een uitkering, bijvoorbeeld een werkloosheids- of invaliditeitsuitkering.



*Bijvoorbeeld: Een rechter oordeelde dat een advertentie die bepaalt dat een kandidaat verplicht een arbeidscontract van onbepaalde duur moet hebben, discriminerend is.*

- Een eigenaar, of een vastgoedkantoor, mag nagaan of het **inkomensniveau** van de kandidaat-huurder hem in staat stelt om de huur te betalen. Weigeren om een appartement aan iemand te verhuren omdat hij over een loon beschikt dat objectief te laag is in verhouding tot de gevraagde huur is geen discriminatie.

*Bijvoorbeeld: Een woning waarvan de huur € 1.000 per maand bedraagt niet verhuren aan iemand met een loon van € 1.300 per maand die over geen andere middelen beschikt, is niet discriminerend. Een kandidaat-huurder uitsluiten op basis van zijn inkomsten wanneer hij over een inkomen van € 3.000 per maand beschikt voor de huur van een pand waarvan de huur € 1.200 bedraagt, zou daarentegen wel discriminerend zijn.*

- Sommige types van inkomsten worden soms ook uitgesloten wegens de negatieve stereotypen die de ronde doen over de begunstigten ervan.

*Bijvoorbeeld: Een eigenaar verneemt dat zijn toekomstige huurder ernstige gezondheidsproblemen heeft. Hij besluit om hem te weren omdat hij denkt dat hij wegens de financiële lasten veroorzaakt door zijn ziekte niet in staat zal zijn om zijn financiële verbintenissen na te komen. Het kan hier om discriminerend gedrag gaan.*

- Het onderzoek naar de solvabiliteit van een persoon moet **geval per geval gebeuren zonder a priori een bepaalde categorie van personen of inkomsten uit te sluiten** (“de werklozen”, de “personen met een handicap”, de “steuntrekkers”). Enkel door de situatie van de kandidaat-huurder volledig te analyseren, krijgt men zicht op de solvabiliteit van de kandidaat. Zo moet bij het bedrag van een werkloosheidsuitkering bijvoorbeeld de kinderbijslag worden geteld, net als dat van de alimentatievergoeding en alle andere inkomsten die het gezin ontvangt.

De vergelijking tussen het bedrag van de huur en dat van de inkomsten van een kandidaat-huurder is de belangrijkste indicator om de evenredigheid van een weigering te beoordelen, maar dit is niet het enige criterium. Een kandidaat kan bijvoorbeeld andere waarborgen voorleggen aan de verhuurder om hem ervan te overtuigen dat hij in staat is om te betalen (waarborg, financiële reserves ...). De kandidaat-huurder kan bijvoorbeeld aantonen dat hij in een recent verleden een vergelijkbare huur heeft betaald, of een aanbeveling voorleggen

van zijn vroegere verhuurder. Bepaalde inkomsten, zoals uitkeringen voor personen met een handicap, hebben ook het voordeel dat ze voor onbeperkte duur toegekend worden, en dus meer stabiel zijn dan bijvoorbeeld een arbeidsinkomen.

- Om inlichtingen in te winnen over de solvabiliteit van de kandidaat-huurder kan de eigenaar eisen dat de kandidaat-huurder bewijzen van inkomsten voorlegt. De eigenaar mag zich echter niet beperken tot het onderzoek van loonfiches, omdat dan de kans bestaat dat hij van bij het begin andere vormen van inkomsten uitsluit waarover de kandidaat zou kunnen beschikken.
- De eigenaar heeft het recht om zich te informeren over de solvabiliteit van de kandidaat-huurder. Maar hij mag geen bijkomende of bijzondere solvabiliteitsvoorwaarden stellen om de reden dat de persoon in kwestie een van de bij wet beschermde criteria vertoont.

*Bijvoorbeeld: Aan een persoon met een OCMW-uitkering een bewijs van inkomsten van zes maanden vragen, terwijl men aan een loontrekkende maar een bewijs van drie maanden vraagt.*

De solvabiliteit en de betrouwbaarheid van een huurder kunnen nooit volledig gewaarborgd worden. Verhuurders die dit wensen, kunnen het risico beperken door bijvoorbeeld een beroep te doen op de diensten van een sociaal verhuurkantoor (SVK). Dat garandeert de verhuurder, tegen een huurprijs die met het SVK wordt overeengekomen, de betaling van de huur en het onderhoud van het pand. De SVK's willen kwalitatieve huisvesting tegen betaalbare huurprijzen aanbieden aan huishoudens met een laag inkomen.

Het is legitiem voor een verhuurder om zich ervan te vergewissen dat zijn huurder de woning behoorlijk zal onderhouden en om zich hieromtrent te informeren. Hij mag zich echter niet op vooroordelen of op slechte ervaringen uit het verleden baseren om bepaalde huurdersprofielen uit te sluiten.

*Bijvoorbeeld: Systematisch weigeren om aan jongeren te verhuren omdat men schrik heeft dat ze luidruchtiger zijn en de woning zullen beschadigen, is een discriminatie.*

## Opdracht geven tot discriminatie: een verboden vorm van discriminatie

Het is verboden om anderen te vragen personen of groepen te discrimineren als zij drager zijn van een door de wet beschermd kenmerk. Er is dan sprake van opdracht geven tot discriminatie. Het is eveneens verboden om daar positief gevolg aan te geven.

In de praktijk komen drie situaties regelmatig voor:

- een eigenaar geeft een vastgoedmakelaar opdracht tot discriminatie;
- een eigenaar geeft een vertrekkende huurder opdracht tot discriminatie;
- een eigenaar krijgt zelf opdracht tot discriminatie van een derde (bijvoorbeeld een inwoner van het gebouw).

### ■■■ Opdracht van de eigenaar aan het vastgoedkantoor:

Of de eigenaar nu zelf instaat voor de verhuur van zijn pand, of deze taak overdraagt aan een vastgoedkantoor, discriminatie blijft verboden. Een eigenaar die aan een vastgoedkantoor vraagt om kandidaten te weigeren op grond van een criterium dat door de wetgeving beschermd is, kan dus ook worden vervolgd.

*Bijvoorbeeld: Een eigenaar vraagt aan een vastgoedkantoor om enkel aan "traditionele koppels" te verhuren. De rechtbank heeft vervolgens aan deze eigenaar het bevel gegeven om dat discriminerende gedrag tegenover homoseksuelen stop te zetten en dit voor de verhuur van al zijn panden.*

De eisen van een eigenaar kunnen een vastgoedmakelaar niet ontslaan van zijn verantwoordelijkheid. Bovendien draagt de makelaar een bijzondere verantwoordelijkheid als professional van de verhuursector die aan een deontologische code gebonden is.

*Bijvoorbeeld: Een rechtbank heeft een vastgoedmakelaar veroordeeld die het bezoek aan een pand geweigerde omdat de eigenaar niet wenste te verhuren aan personen "met een zwarte huidskleur". De rechter heeft daarbij in het bijzonder rekening gehouden met het feit dat het om een professional van de vastgoedsector ging, die moest weten dat zijn gedrag strafbaar was.*

## ■■■ Opdracht van de eigenaar aan de vertrekkende huurder

Als de huurder voortijdig het contract verbreekt, gebeurt het dat hij zelf een nieuwe huurder moet zoeken. Als de eigenaar discriminerende criteria oplegt, bijvoorbeeld geen jongeren onder de dertig, dan kan de huurder aansprakelijk worden gesteld.

## ■■■ Opdracht van een derde aan de eigenaar

Soms gebeurt het dat een derde druk uitoefent op de eigenaar om bij de keuze van een huurder discriminerende criteria in aanmerking te nemen (bijvoorbeeld: niet verhuren aan een persoon van buitenlandse origine). Het kan om een mede-eigenaar, een buur of een andere huurder gaan. Door in te gaan op die opdracht stelt de eigenaar zich aan dezelfde risico's van vervolging en sancties bloot als de opdrachtgever, ook al gaat de intentie om te discrimineren niet van hem uit.

*Bijvoorbeeld: Een rechtbank heeft een vastgoedmakelaar veroordeeld die weigerde om een woning te verhuren aan een persoon van vreemde origine omdat "de burens geen vreemdelingen in het pand wilden".*

### Voorkeur aan dialoog

Voor degene die ertoe wordt aangezet om te discrimineren is het niet altijd gemakkelijk om daarop te reageren of dat te weigeren wegens de gevolgen die dit zou kunnen hebben. Een vastgoedmakelaar kan bijvoorbeeld schrik hebben om een klant te verliezen, een vertrekkende huurder dat hij een opzegvergoeding zal moeten betalen en een eigenaar dat er in de toekomst conflicten zullen ontstaan tussen huurders.

In al die situaties is het beter om de voorkeur te geven aan dialoog en een beroep te doen op het Centrum of op eender welke andere gespecialiseerde organisatie die begeleiding en advies aanbiedt.

*Bijvoorbeeld: De bewoner van een appartement verzette zich tegen de aanwezigheid van een persoon van zwarte huidskleur in het gebouw. Door die reactie kwam de eigenaar terug op zijn akkoord om de woning te verhuren. Na enkele gesprekken is het Centrum erin geslaagd om de situatie recht te zetten en werd het huurcontract ondertekend.*

## Op basis van welke legitieme informatie selecteren?

Om een huurder te selecteren, probeert de verhuurder (of eigenaar) uiteraard om een aantal juiste en betrouwbare inlichtingen over de betrokken persoon in te winnen. Dat is de reden waarom steeds meer verhuurders (en vastgoedkantoren) de kandidaten een formulier overhandigen met een aantal vragen die ze verzocht worden te beantwoorden. Vaak wordt gevraagd om dat aan te vullen met bewijzen van inkomsten, tewerkstelling enz.

De wettigheid van die formulieren wordt vaak in twijfel getrokken door de kandidaat-huurders. Ze vinden dat de vragen overdreven zijn en hun privéleven niet respecteren.

*Bijvoorbeeld: Een getuigschrift van goed gedrag en zeden of een bewijs van inkomsten van de afgelopen 12 maanden eisen, zijn buitensporige vragen.*

De regel is dat een verhuurder alleen maar de inlichtingen mag inwinnen die voor hem strikt noodzakelijk zijn voor het verhuren van zijn pand. Er moet dus altijd goed worden nagedacht over de relevantie en de proportionaliteit van een bepaalde informatie voor het beoogde doel, namelijk een pand verhuren. De nationale afstamming van de kandidaat is bijvoorbeeld geen betrouwbare informatie om de regelmatigheid waarmee de huur zal worden betaald of de manier waarop de woning zal worden onderhouden, te beoordelen. Die vragen zijn vaak ingegeven door vooroordelen of stereotypen, zowel over de ideale huurder als over de te mijnden huurder.

De Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (of Privacycommissie) die ervoor zorgt dat de persoonsgegevens zorgvuldig worden gebruikt en beveiligd, heeft eveneens een volledig advies over deze vraag uitgebracht<sup>3</sup>. Dit kan door alle verhuurders worden geraadpleegd.

---

<sup>3</sup> Aanbeveling nr. 01/2009 beschikbaar op de website van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer. Zie ook de opmerkingen van het Centrum over dit document op de website van het Centrum [www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be).

Om verhuurders (of makelaars) in staat te stellen noodzakelijke informatie in te winnen en tegelijk de wettigheid ervan te garanderen, hebben het Centrum, het BIV (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) en de Privacycommissie samen een gestandaardiseerde inlichtingenfiche uitgewerkt<sup>4</sup>. Die fiche vermeldt de lijst van inlichtingen die noodzakelijk zijn om zich een idee te kunnen vormen van de situatie van de kandidaat, zonder echter de grenzen te overschrijden van de privacy- en antidiscriminatiewetgeving.

---

3 Deze fiche is beschikbaar op de website van het BIV ([www.biv.be](http://www.biv.be)) onder de rubriek “typedocumenten voor de vastgoedmakelaar”.

Dit document kwam tot stand door een samenwerking tussen het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, het Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding en de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer. Dit document is een inlichtingenfiche voor kandidaat-huurders en kan in geen enkel geval worden beschouwd als een huurovereenkomst. Bovendien verbindt dit document de verhuurder niet tot enige verplichting ten aanzien van de kandidaat-huurders. Deze gegevens worden volledig op vrijblijvende basis verstrekt door de kandidaat-huurders en het vastgoedkantoor verbindt zich er toe om deze gegevens vertrouwelijk en uitsluitend voor intern gebruik aan te wenden. Bovendien zullen deze documenten bij de ondertekening van de huurovereenkomst worden vernietigd indien u niet als kandidaat-huurder wordt geselecteerd.

## **INLICHTINGENFICHE KANDIDAAT HUURDER<sup>1</sup>**

| <b>INLICHTINGEN</b>                       | <b>Kandidaat A</b> | <b>Kandidaat B</b> |
|---|--------------------|--------------------|
| Naam                                      |                    |                    |
| Voornaam                                  |                    |                    |
| Adres                                     |                    |                    |
| Telefoon                                  |                    |                    |
| GSM                                       |                    |                    |
| Fax                                       |                    |                    |
| E-mail                                    |                    |                    |
|   |                    |                    |
| <b><u>Burgerlijke staat:</u></b>          |                    |                    |
| Gehuwd/wettelijk samenwonend              |                    |                    |
|   |                    |                    |
| <b><u>Samenstelling van het gezin</u></b> |                    |                    |
| Aantal volwassenen                        |                    |                    |
| Aantal kinderen (+leeftijd)               |                    |                    |
| Huisdieren (aantal + soort)               |                    |                    |
|   |                    |                    |
| <b><u>Financiële info:</u></b>            |                    |                    |
| Totaal maandelijks netto inkomen          |                    |                    |
| Bedrag van de huidige huur                |                    |                    |

*Als uw inkomen eerder beperkt is in verhouding met de huurprijs, kan u uw kandidatuur versterken door referenties op te vragen bij de huidige huisbaas of door een borgsteller op te geven.*

### **Toe te voegen document**

- Bewijs van solvabiliteit (loonfiche/aanslagbiljet /bewijs van vervangingsinkomen/ solvabiliteitsattest bank,...)
- Bewijs van betaling laatste 3 maanden huur

<sup>1</sup> Bepaalde gegevens zoals de geboortedatum en -plaats zijn vereist in het kader van de antiwitwaswetgeving. Deze gegevens worden gevraagd bij het afsluiten van het huurcontract.

# Enkele tips voor eigenaars





- Informeer u bij het selecteren van een huurder over de wettigheid van bepaalde praktijken, van bepaalde selectiecriteria en van het eisen van bepaalde documenten. Voor advies kunt u gratis en volledig vertrouwelijk contact opnemen met het Centrum of met elke andere gespecialiseerde organisatie.
- Gebruik een standaard-inlichtingenfiche waarvan de wettigheid verzekerd is (zie voorbeeld hierboven). Informeer u in geval van twijfel bij de Privacycommissie.
- Zorg er bij het opstellen van de advertentie voor dat de huurvoorwaarden eenvoudig en duidelijk zijn geformuleerd, zonder discriminerende vermeldingen. Vermeld zeker ook de huurprijs en het bedrag van de gemeenschappelijke kosten.
- Gebruik objectieve selectiecriteria: vermogen de huur te betalen, oppervlakte van het pand, plaatsbeschrijving ...
- Vraag aan de kandidaat-huurder waarborgen die in verhouding staan tot die objectieve selectiecriteria.
  - Evalueer de solvabiliteit van een kandidaat-huurder onder andere op basis van het bedrag van zijn totale inkomsten ten aanzien van de gevraagde huurprijs (met inbegrip van kinderbijslag, alimentatiegeld, enz.) maar ook op basis van andere waarborgen die de kandidaat mogelijk biedt (bewijs van betaling van de vorige huur, financiële reserves ...). Houd rekening met alle soorten inkomsten (arbeidscontract, interim, sociale uitkering of uitkering voor personen met een handicap, pensioen ...).
  - Analyseer elke kandidatuur geval per geval en vermijd om negatieve ervaringen met bepaalde huurders in het verleden te veralgemenen.
  - Stel bij intreding een plaatsbeschrijving op. Enerzijds zet dit de verhuurder er toe aan om een appartement ter beschikking te stellen dat in overeenstemming is met de wet en anderzijds wordt de huurder aangespoord om de woning in goede staat te houden.
  - Vermeld in de huurovereenkomst dat gezien de oppervlakte van het pand er slechts een welbepaald aantal personen hun intrek in mogen nemen. De oppervlaktecriteria zijn opgenomen in de diverse geldende gewestreglementeringen.

- Voorzie in de huurovereenkomst dat de verhuurder na voorafgaande verwittiging jaarlijks een bezoek aan de woning zal afleggen. Tijdens dit bezoek kan worden nagegaan of de woning behoorlijk wordt onderhouden. Daarnaast kan het ook een gelegenheid zijn om eventuele problemen tussen de partijen aan te kaarten.
- Vermeld in het contract dat de huurder de huur zal betalen via een permanente betalingsopdracht aan zijn bank.
- Wend u tot organisaties die gespecialiseerd zijn in de verhuur van panden, zoals de Sociale Verhuurkantoren (SVK's). De SVK's willen kwaliteitsvolle woningen tegen betaalbare huurprijzen aan te bieden, bij voorrang aan het deel van de bevolking met de laagste inkomens. Door het beheer van de woning over te nemen treden ze op als tussenschakel tussen de eigenaar-verhuurder en de huurder. Zo geniet de eigenaar een aantal garanties en diensten: de huur wordt altijd aan de eigenaar betaald, zelfs indien de huurder zijn huur niet heeft betaald of indien de woning niet is bewoond; het SVK dekt de huurschade zowel tijdens de looptijd van het huurcontract als na afloop ervan enz.
  - Wanneer een huurder met een handicap bepaalde aanpassingen aan de woning vraagt, kan het Centrum de eigenaar helpen om dit verzoek te behandelen en om het redelijk karakter ervan te beoordelen.
  - Geef de voorkeur aan dialoog indien er zich een geschil voordoet met de huurder. Sommige verenigingen, gemeenten of OCMW's bieden in dergelijke gevallen gratis begeleiding of bemiddeling aan.
  - Neem contact op met het Centrum. Dat kan eigenaars bijstaan wanneer ze moeilijkheden ondervinden met burens die vijandig reageren, bijvoorbeeld op huurders van buitenlandse origine, met een handicap of een homoseksuele geaardheid.



# Enkele tips voor huurders



- Zorg ervoor dat uw kandidatuur duidelijk en volledig is.
  - Geef de eigenaar maximale garanties betreffende de betaling van de huur en het onderhoud van het pand: bewijs van inkomsten (van eender welke bron ) en/of financiële reserves, betalingsbewijzen van de vorige huur, een aanbeveling van een vroegere verhuurder, een waarborg van een derde ...
  - Verzeker u van de wettigheid van de inlichtingen die door de verhuurder worden gevraagd. Raadpleeg in geval van twijfel het Centrum of de Privacycommissie.
  - Vraag de hulp van een vereniging voor begeleiding bij het zoeken naar een woning. Zie hieronder de lijst met nuttige adressen.
  - Laat u vergezellen door een getuige (bij voorkeur geen verwant, van wie de objectiviteit in twijfel zou kunnen worden getrokken) wanneer u de woning bezoekt.
  - Verzamel bewijselementen indien u een vermoeden van discriminatie hebt. Daartoe vindt u op de website van het Centrum praktische tips. U kunt het Centrum ook altijd raadplegen.
- Wanneer u een vermoeden hebt van discriminatie, maak dan een melding bij het Centrum (via het meldingsformulier op [www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be)). Indien een vastgoedmakelaar betrokken is bij het verhuurproces, kunt u ook een klacht indienen bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) ([www.biv.be](http://www.biv.be)).
  - Een huurder met een handicap die bepaalde aanpassingen nodig heeft aan zijn woning kan advies krijgen en begeleid worden door het Centrum of een andere gespecialiseerde organisatie. Zie hieronder de lijst met nuttige adressen.
  - Geef de voorkeur aan dialoog en blijf onder alle omstandigheden beleefd. Sommige verenigingen, gemeenten of OCMW's bieden gratis begeleiding of bemiddeling aan.
  - Neem contact op met het Centrum. Dat kan huurders bijstaan wanneer ze moeilijkheden ondervinden met burens die vijandig reageren op, bijvoorbeeld, huurders van buitenlandse origine, huurders met een handicap of een homoseksuele geaardheid. Uitzonderlijk kan het ook kandidaat-huurders bijstaan tijdens een verzoeningsproces.

# Enkele tips voor vastgoedmakelaars



- Zorg voor objectieve selectiecriteria en verwijder de criteria die niet relevant zijn voor de legitieme bekommernissen van de klant. Zo maakt u het voor hem mogelijk om de beste kandidaat te vinden zonder te discrimineren.
  - Bepaal samen met de klant de objectieve voorwaarden die in het contract moeten worden opgenomen, zoals het aantal bewoners, de buurtregels of het huishoudelijk reglement.
  - Gebruik een standaard-inlichtingenfiche waarvan de wettigheid vaststaat (zie pagina 18-19). Informeer u in geval van twijfel bij de Privacycommissie.
  - Neem een non-discriminatieclausule op in de makelaars- of mandaatovereenkomst. Een modelclausule is beschikbaar op de website van het BIV ([www.biv.be](http://www.biv.be)) onder de rubriek “typedocumenten voor de vastgoedmakelaar”.
  - Zorg voor een neutrale en duidelijke bepaling van de huur- of verkoopvoorwaarden in het kader van een transparante procedure.
  - Vermeld in alle publieke advertenties de huurprijs en het bedrag van de gemeenschappelijke kosten.
- Waak over een directe, objectieve en evenredige verhouding tussen het bedrag van de huur en de globale financiële middelen van de kandidaat, ongeacht de oorsprong van de inkomsten.
  - Informeer de klant over het begrip “redelijke aanpassingen” voor kandidaten met een handicap en over de overheidssteun waarop beroep kan worden gedaan voor de uitvoering van dergelijke aanpassingen.
  - Informeer de kandidaat-huurder over de huur- of verkoopvoorwaarden die door de klant worden gevraagd.
  - Houd tijdens de volledige selectiefase (formulier, onderhoud, verwerking van gegevens, voorstelling aan de klant) geen rekening met gegevens die geen rechtstreeks verband houden met de contractuele verplichtingen van de kandidaat-huurder.
  - Bezorg alle ingediende kandidaturen aan de verhuurder, zelfs indien u denkt dat sommige ervan zullen worden geweigerd.
  - Doe een beroep op bemiddelingsinstanties. Sommige kunnen voor en na een klacht optreden.

# Over het Interfederaal Gelijkekansencentrum





Het Interfederaal Gelijkekansencentrum is een onafhankelijke interfederale openbare instelling gespecialiseerd in het gelijkekansenbeleid en het non-discriminatiebeleid. Zijn opdracht, gebaseerd op de mensenrechten, is om gelijke kansen en rechten voor alle burgers te bevorderen en om discriminatie te bestrijden. Het voert die opdracht uit met het oog op gemeenschapsontwikkeling en in een geest van dialoog, samenwerking en respect.

### ■■■ Diensten

- Juridische informatie geven over de antidiscriminatie-wetgeving.
- Advies geven over handelwijzen die discriminerend zouden kunnen zijn.
- Advies geven over de naleving van de wetgeving, rekening houdende met de eisen en bekommernissen van alle partijen.
- Individuele discriminatiemeldingen behandelen.

### ■■■ Contact

- Bel het gratis nummer 0800/12.800 of het algemene nummer 02/212.30.00 tijdens de kantooruren, van 9 tot 17 uur.
- Neem contact op met de Meldpunten in Vlaanderen: er zijn 13 Meldpunten, verspreid over Vlaanderen. U vindt hun gegevens op de website van het Centrum: [www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be).
- Neem contact op met de Espaces Wallonie: er zijn 11 Espaces Wallonie, verspreid over heel Wallonië. U vindt hun gegevens op de website van het Centrum: [www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be).
- Stuur een e-mail naar [epost@cntr.be](mailto:epost@cntr.be).
- Vul het meldingsformulier in op de website van het Gelijkekansencentrum: [www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be).

# Over de partners



Deze brochure geniet de steun van het de vzw Verenigde Eigenaars-Propriétaires Réunis, het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat, de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars. Hun gegevens vindt u hieronder in de adressenlijst.

### ■ **Vzw Verenigde Eigenaars-Propriétaires Réunis**

Deze vereniging informeert eigenaars over hun rechten en plichten, participeert aan of organiseert informatieavonden en onderhoudt contacten met pers en politici. Gespecialiseerde juristen staan de vastgoedeigenaars dagelijks met raad en daad bij en verlenen concrete juridische eerstelijns hulp in het Nederlands, Frans en Engels. Op alle politieke niveaus wordt geijverd voor de belangen van de vastgoedeigenaars.

### ■ **Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat (NEMS)**

Een vereniging die tot doel heeft de privé-eigenaars te informeren en te beschermen. Het NEMS is op alle bevoegdheidsniveaus actief en is regelmatig aanwezig in de media. Daarnaast biedt het permanent advies over juridische aangelegenheden, zowel aan leden als aan niet-leden. Het is actief op het hele grondgebied en de aangeboden diensten zijn tweetalig (Frans-Nederlands).

### ■ **Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW)**

De vzw Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) is een tweetalige groepering bestaande uit een vijftigtal verenigingen die elk op hun eigen terrein het recht op wonen verdedigen en zich inzetten voor (de toegang tot) kwaliteitshuisvesting tegen een betaalbare prijs.

### ■ **Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV)**

Een organisatie die voornamelijk belast is met de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar en met de disciplinaire controle erop. Zo is het BIV er onder andere mee belast uitspraak te doen over disciplinaire klachten tegen vastgoedmakelaars.

# Nuttige adressen en websites

## Opmerking vooraf:

Aangezien deze brochure in opdracht van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd samengesteld, wordt in het bijzonder aandacht besteed aan de spelers uit dit gewest.



# Op nationaal niveau

---

## **Interfederaal Gelijkekansencentrum**

*Onafhankelijke openbare dienst bevoegd voor de strijd tegen discriminatie.*

Koningsstraat 138 - 1000 BRUSSEL

- ☎ 02/212 30 00
- ✉ epost@cntr.be
- 🌐 www.diversiteit.be

## **Instituut voor de gelijkheid van vrouwen en mannen (IGVM)**

*Onafhankelijke openbare dienst bevoegd voor discriminatie op grond van geslacht*

Ernest Blérotstraat 1 - 1070 BRUSSEL

- ☎ 02/233 40 32
- ✉ gelijkheid.manvrouw@meta.fgov.be
- 🌐 www.iefh.fgov.be

## **Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV)**

*Een publiekrechtelijke organisatie die voornamelijk belast is met de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar en met de disciplinaire controle erop.*

Luxemburgstraat 16 B - 1000 BRUSSEL

- ☎ 02/505 38 50
- ✉ info@biv.be
- 🌐 www.biv.be

## **Nationaal Eigenaars en Mede-eigenaarssyndicaat (NEMS)**

*Apolitieke vereniging ter verdediging van de belangen van de privé-eigenaars.*

Lombardstraat 76 - 1000 BRUSSEL

- ☎ 02/512 62 87 - 02/512 31 96
- ✉ info@snpn-nems.be
- 🌐 www.snpn-nems.be

## **VZW Verenigde Eigenaars – Propriétaires Réunis (VE-PR)**

*Vereniging die eigenaars informeert over hun rechten en plichten, en die contacten met de pers en de politieke wereld onderhoudt.*

Violetstraat 43 - 1000 BRUSSEL

- ☎ 02 880 60 24 - 02 880 60 25
- ✉ info@ve-pr.be
- 🌐 www.ve-pr.be

## **Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer**

*Onafhankelijk controleorgaan dat belast is met het toezicht op de bescherming van de privacy bij de verwerking van persoonsgegevens. Iedereen kan er een beroep op doen.*

Persstraat 35 - 1000 BRUSSEL

- ☎ 02/274 48 00 (algemeen) - 02/274 48 79
- ✉ commission@privacycommission.be
- 🌐 www.privacycommission.be

# In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

---

## 1) Verenigingen en hulporganisaties in verband met huisvesting

### Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW)

*Deze vzw is een tweetalige groepering bestaande uit een vijftigtal verenigingen die elk op hun eigen terrein het recht op wonen verdedigen en zich inzetten voor [de toegang tot] kwaliteitshuisvesting tegen een betaalbare prijs.*

Henegouwenkaai - 1080 MOLENBEEK

☎ 02/502 84 63  
☎ 02/503 49 05  
✉ info@rbdh.be  
🌐 www.rbdh-bbrow.be

### Ateliers des Droits sociaux asbl

*Gratis raadplegingen, telefonisch of in de kantoren.*

Rodepoortstraat 4 - 1000 BRUSSEL

☎ 02/512 71 57  
☎ 02/512 02 90  
✉ secretariat@ateliersdesdroitssociaux.be  
🌐 www.atelierdesdroitssociaux.be

### Syndicat des locataires

*Informeert en helpt iedereen op het gebied van huisvesting (huur - huurcontract, plaatsbeschrijving - verkoop, mogelijke premies en toelagen).*

Albert I-Square 32 - 1070 ANDERLECHT

☎ 02/522 98 69  
☎ 02/524 18 16  
✉ syndicatdeslocataires@gmail.com  
🌐 http://syndicat-des-locataires.skynetblogs.be/

### Wonen in Brussel

Dienst die informatie geeft over huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, o.a. over huren, kopen, premies en andere financiële tegemoetkomingen ...

Muntplein 6 - 1000 BRUSSEL

☎ 0800/20 400  
☎ 02/229 18 69  
✉ wonen.in.brussel@vgc.be  
🌐 www.woneninbrussel.be

### Office national des locataires

*Vertegenwoordigt, ondersteunt en informeert huurders over hun rechten.*

Brand Whitlocklaan 92/1 -

1200 SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE

☎ 02/218 75 30  
✉ officenationaldeslocataires@gmail.com

### Samenlevingsopbouw Brussel

*Activiteiten op het hele grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Recht op wonen: woonwinkel in Kuregem, huisvestingsdienst voor thuislozen, collectief spaarfonds voor eigendomsverwerving.*

Henegouwenkaai 29 -

1080 SINT-JANS-MOLENBEEK

☎ 02/203 34 24  
☎ 02/203 50 64  
✉ info.brussel@samenlevingsopbouwbrussel.be  
🌐 www.samenlevingsopbouwbrussel.be

## 2) Bij u in de buurt

### Stad Brussel

#### Samenleven vzw

Hulp voor huurders: informatie en advies in verband met huurcontracten; strijd tegen onbewoonbaarheid; sociale begeleiding en administratieve procedures; opzegging, inschrijvingen bij een SVK; woonopvoeding; technisch advies en begeleiding. Hulp voor eigenaars: technisch advies en begeleiding; hulp bij administratieve procedures; renovatie- en energieadvies; hulp bij de samenstelling van premiedossiers.

Zespenningenstraat 56 - 1000 BRUSSEL

- 📞 02/505 01 30
- 📞 02/505 01 39
- ✉ convivencesamenleven@misc.irisnet.be
- 🌐 www.convivence-samenleven.be

#### Union des locataires du quartier nord (Huurdersvereniging van de noordwijk)

Juridische permanentie (indexering, opzegging, lasten, huurcontract), zoeken van woningen, strijd tegen onbewoonbaarheid, informatie over huurhulp.

Antwerpsesteenweg 332 - 1000 BRUSSEL

- 📞 02/203 48 57 - 0476/43 90 07
- 📞 02/203 48 61
- ✉ ulqn@skynet.be

#### Comité de la Samaritaine (Comité van de Samaritanesse)

Biedt een sociale eerstelijnsdienst aan; ondersteunt personen die in grote bestaansonzekerheid leven zodat ze in hun woning kunnen blijven; bevordert de sociale integratie van nieuwkomers in de wijk.

Samaritanessestraat 41/6 - 1000 BRUSSEL

- 📞 02/513 06 26
- 📞 02/513 06 26
- ✉ comitedelasamaritaine@gmail.com
- 🌐 www.comitedelasamaritaine.be

#### Union des locataires des Marolles (Huurdersvereniging van de Marollen)

Sociale en juridische permanenties; sociale begeleiding van huurders; zoeken van woningen tegen een bescheiden huurprijs.

Voorzienigheidsstraat 56 - 1000 BRUSSEL

- 📞 02/512 87 44
- 📞 02/512 87 44
- ✉ ulmarolles@yahoo.fr
- 🌐 <http://ulmarolles.blogspot.com>

#### Espace social Télé-Service

Centrum voor Globale Sociale Actie. Individuele hulp, collectieve en gemeenschapsacties. Erkende juridische eerstelijnsdienst, schuldbemiddeling, contact- en dienstverleningsplaats voor thuislozen, dagopvang voor thuislozen.

Slachthuislaan 28 - 1000 BRUSSEL

- 📞 02/548 98 00
- 📞 02/502 49 39
- ✉ juridique@tele-service.be
- ✉ espacesocial@tele-service.be
- 🌐 www.espacesocial.be

### Jette

#### Centre d'entraide de Jette

Hulp, bijstand en advies voor de inwoners van Jette in verband met alle sociale en/of administratieve vragen.

Henri Werriestraat 11 - 1090 JETTE

- 📞 02/428 90 56
- 📞 02/428 85 38
- ✉ ce.jette@misc.irisnet.be
- 🌐 [www.centre-d-entraide-de-jette.be](http://www.centre-d-entraide-de-jette.be)

---

## Anderlecht

### **Union des locataires d'Anderlecht - Cureghem (Huurdersvereniging van Anderlecht - Kuregem)**

*Dienst voor hulp bij het zoeken naar een woning; bijstand bij huurgeschillen; informatie (toewijzing normen enz.)*

Bergensesteenweg 211 - 1070 ANDERLECHT

📞 02/520 21 29

☎️ 02/522 46 15

✉️ info@ulac-huvak.be

🌐 <http://ulaccureghem.blogspot.be>

## Vorst

### **Le Cairn asbl**

*Buurtbegeleidingsdiensten*

Neerstallesteenweg 323A - 1190 VORST

📞 02/376 88 84

☎️ 02/376 88 84

✉️ [lecairn.coordination@gmail.com](mailto:lecairn.coordination@gmail.com)

🌐 [www.lecairn.be](http://www.lecairn.be)

### **Union des locataires de Forest (Huurdersvereniging van Vorst)**

*Gratis hulp bij het dagelijks beheer van panden, bemiddeling bij geschillen tussen eigenaars en huurders, ondersteuning bij het zoeken naar een woning, concrete hulp bij administratieve procedures.*

Fierlantstraat 2 - 1190 VORST

📞 0486/19 67 78 - 0474/20 63 62

✉️ [ulforest@yahoo.fr](mailto:ulforest@yahoo.fr)

## Elsene

### **Habitat et Rénovation**

*Algemene informatie over huisvesting (juridische aspecten, huurpremies, betrekken van de woning); sociale woningen van het particuliere woningbestand ter beschikking stellen van huurders met een laag inkomen; advies bij renovatie; het leefkader verbeteren door in te spelen op de noden van de wijken en de bewoners erbij te betrekken; projecten in verband met sociale cohesie.*

Kroonlaan 340 - 1050 ELSENE

📞 02/639 60 13

☎️ 02/644 14 04

✉️ [tabledulogement.hr@misc.irisnet.be](mailto:tabledulogement.hr@misc.irisnet.be)

🌐 [www.habitatetrenovation.be](http://www.habitatetrenovation.be)

## Sint-Gillis

### **CAFA – Table du Logement – Dienst Huisvesting**

*Table du logement: zoeken van een woning in Sint-Gillis (aanbod van vrije privéwoningen die te huur zijn in Sint-Gillis).*

Schietbaanstraat 14 - 1060 SINT-GILLIS

📞 02/600 57 36

🌐 [www.cafa.be](http://www.cafa.be)

### **Union des locataires de Saint-Gilles (Huurdersvereniging van Sint-Gillis)**

*Sociale en juridische permanenties, regeling van geschillen tussen eigenaars en huurders, informatiepermanenties (herhuisvestingstoelage, Huurwaarborgfonds ...), permanenties met hulp bij het zoeken van een woning ...*

Berckmansstraat 131 - 1060 SINT-GILLIS

📞 02/538 70 34

☎️ 02/538 70 34

✉️ [ulsaintgilles@yahoo.fr](mailto:ulsaintgilles@yahoo.fr)

🌐 <http://ulsaintgilles.canalblog.com>



---

## Molenbeek

### Buurthuis Bonnevie

*Hulp aan huurders uit Molenbeek: informatie en sociale, juridische en administratieve begeleiding rond huisvesting. Op afspraak.*

Bonneviestraat 40 -  
1080 SINT-JANS-MOLENBEEK

☎ 02/410 76 31  
☎ 02/410 93 92  
✉ info@bonnevie40.be  
🌐 www.bonnevie40.be

### Association des locataires de Molenbeek - Koekelberg

#### (Huurdersvereniging van Molenbeek-Koekelberg)

*Permanente voor informatie over de wetgeving die de betrekkingen tussen eigenaars en huurders regelt; Herhuisvesting van gezinnen (zeer beperkt huurbestand); Informatievergaderingen voor huurders; Bemiddelingen tussen huurders en eigenaars; Hulp bij het zoeken naar een woning (Internet etc.)*

Jubileumlaan 54/1 -  
1080 SINT-JANS-MOLENBEEK  
☎ 02/410 29 65  
☎ 02/410 29 65  
✉ almk@skynet.be  
associationdeslocataires@hotmail.com

## 3) SVK's en publieke huisvesting

### Sociale Verhuurkantoren (SVK's)

*De doelstelling van de Sociale Verhuurkantoren bestaat erin kwaliteitsvolle woningen tegen betaalbare huurprijzen bij voorrang aan het meest behoeftige deel van de bevolking aan te bieden. Als tegenprestatie voor een bescheiden huur garanderen ze de verhuurder dat ze de huur stipt zullen betalen en het pand goed zullen onderhouden. De lijst van SVK's is beschikbaar op de website van de federatie.*

### La Rue

*Sociale permanenties (onthaal); Overleg en begeleiding bij de actiestappen van de bewoners.*

Kolomstraat 1 - 1080 SINT-JANS-MOLENBEEK

☎ 02/410 33 03  
☎ 02/410 59 98  
✉ info@larueasbl.be  
🌐 www.larueasbl.be

### Evere

#### Sociaal huis Evere

*Gedecentraliseerde dienst van het OCMW van Evere: Sociale permanentie (betrekkingen tussen huurders en eigenaars), juridische dienst.*

H. Consciencelaan 83 - 1140 EVERE

☎ 02/240 60 70  
🌐 www.evere.be

### Schaarbeek

#### Union des locataires de Schaarbeek (Huurdersvereniging van Schaarbeek)

*Table de recherche de logement (aanbod van vrije privéwoningen die te huur zijn); Rechten en plichten van huurders en eigenaars.*

Poststraat 156 - 1030 SCHAARBEEK

☎ 02/218 52 66  
☎ 02/218 65 80  
✉ ulschaerbeek@yahoo.fr

#### Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest, FEDSVK

*Mensen met een bescheiden inkomen toegang bieden tot kwaliteitsvolle woningen op de Brusselse huurmarkt tegen een redelijke huurprijs.*

Henegouwenkaai 29 - 1080 BRUSSEL

☎ 02/412 72 44  
✉ info@fedais.be  
🌐 www.fedais.be

---

## Sociale en publieke huisvesting: gewestelijke instellingen

### BGHM – Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

*De BGHM geeft inlichtingen over het huren van een sociale woning in het Brussels Gewest.*

Jourdanstraat 45-55 - 1060 BRUSSEL

📞 02/533 19 11  
☎ 02/533 19 00  
✉ slrb@slrb.irisnet.be  
🌐 www.slrb.irisnet.be

### Vereniging van de stad en de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

*Heeft een website ontwikkeld met informatiefiches betreffende de bijstand en diensten van de 19 OCMW's van Brussel- Hoofdstedelijk Gewest: OCMW-info-CPAS.*

✉ www.ocmw-info-cpas.be

Aarlenstraat 53, bus 4 - 1040 BRUSSEL

📞 02/238 51 40  
☎ 02/280 60 90  
✉ welcome@avcb-vsgeb.be  
🌐 www.avcb-vsgeb.be

### Het woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

*Biedt aan gezinnen met een gemiddeld of bescheiden inkomen hypothecaire kredieten, verrichtingen van bouw/renovatie-verkoop, huurhulp en ook kredieten op afbetaling voor de samenstelling van een huurwaarborg aan.*

Zomerstraat 73 - 1050 ELSENE

📞 02/504 32 11  
☎ 02/504 32 01  
✉ info@wffl.be  
🌐 www.fondsdulogement.be

### Citydev.brussels

*De opdracht van de GOMB bestaat erin woningen toegankelijk te maken voor gezinnen die over een gemiddeld inkomen beschikken in achtergestelde wijken die men opnieuw leefbaarder wil maken.*

Gabrielle Petitstraat 6 - 1080 BRUSSEL

📞 02/422 51 11  
☎ 02/422 51 12  
✉ info@citydev.be  
🌐 www.citydev.brussels

### Herhuisvestingstoelage

*De herhuisvestingstoelage bestaat uit een verhuistoelage en een huurtoelage. Beide financiële bijdragen zijn bestemd voor:*

- *Hetzij huurders die verhuizen wegens de onbewoonbaarheid van hun woning, het feit dat ze te klein is of niet aangepast voor personen met beperkte mobiliteit of voor senioren. In dit geval moeten ze deze woning gedurende minstens één jaar hebben gehuurd en bewoond.*
- *Hetzij personen die uit bepaalde situaties van dakloosheid komen.*

Vooruitgangstraat 80  
(Noordstation, CCN, niveau 1 1/2) -  
1035 BRUSSEL

📞 0800/40 400 (gratis groen nummer)  
✉ cil-wic@sprb.irisnet.be  
🌐 <http://huisvesting.brussels/nl/wie-doet-wat/wat-doet-het-gewest/wooninformatiecentrum>

### Portaalsite huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Alle informatie over huisvesting in Brussel is beschikbaar op de website:

🌐 [www.huisvesting.brussels](http://www.huisvesting.brussels)

---

## 4) Handicap: Zoeken van een woning aangepast aan de noden van personen met een handicap

### Nationale vereniging voor de huisvesting van personen met een handicap

*De doelstelling van deze vereniging omvat twee hoofdlijnen: huisvesting en diensten voor hulp bij activiteiten van het dagelijks leven, en de toegankelijkheid van vervoermiddelen.*

Oranjobloesemstraat 1/213 - 1150 BRUSSEL

☎ 02/772 18 95

☎ 02/779 26 77

✉ information@anlh.be

🌐 www.anlh.be

### Accesshouse (ANLH)

*Zoekmachine die een overzicht biedt van de aangepaste woningen die in Brussel en Wallonië te huur of te koop zijn.*

🌐 <http://www.accesshouse.be/nl>

### Asbl Plain-Pied

*ASBL spécialisée en accessibilité. Conseils pour tous types de handicap, afin de développer des espaces et des services répondant aux normes et aux demandes des personnes à mobilité réduite. (vertaling?)*

Rue Nanon, 98 - 5000 NAMEN

☎ 081/39.06.36

✉ contact@plain-pied.com

🌐 www.plain-pied.com

### Solival asbl

*Organisatie die raadgeving en oplossingen aanbiedt met het oog op het bevorderen van de autonomie, de levenskwaliteit en vooral het thuis blijven wonen van personen met een fysieke, mentale of sensorische handicap.*

Haechtsesteenweg, 579 bp40 - 1031 BRUSSEL

☎ 070 /221 220

✉ info@solival.be

🌐 www.solival.be

### PHARE – Personne Handicapée Autonomie Recherche

*Informatie, oriëntatie, hulp en begeleiding voor personen met een handicap in het Brussels Gewest.*

Paleizenstraat 42 - 1030 BRUSSEL

☎ 02/800 82 03

✉ info@phare.irisnet.be

🌐 www.phare.irisnet.be

### VAPH - Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap

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

Sterrenkundelaan 30 - 1210 BRUSSEL

☎ 02/225 84 11

☎ 02/225 84 05

✉ informatie@vaph.be

🌐 www.vaph.be

---

## 5) Asielzoekers en vluchtelingen

### Ciré - Coördinatie en Initiatieven voor en met Vluchtelingen en Vreemdelingen

*De Dienst «Huisvesting»: Collectieve en Solidaire Spaargroepen/ Community Land Trust / Bevordering van een solidaire woonomgeving, ondersteuning van de toegang tot huurwoningen door het beheer van een huurwaarborgfonds. Informatiebijeenkomsten over huisvesting voor een publiek dat weinig of geen Frans spreekt.*

Visvijverstraat 80 - 1050 ELSENE

☎ 02/629 77 19 - 21 - 31

📠 02/629 77 33

✉ meayalde@cire.be

🌐 www.cire.be

### Convivium vzw

*Hulp bij het zoeken naar huisvesting voor vluchtelingen en asielzoekers. Informatie/opleiding, bemiddeling bij geschillen, transitwoningen, materiële hulp.*

Gerijstraat 33-35 - 1190 VORST

☎ 02/503 43 46

📠 02/503 19 74

✉ logement@convivial.be

🌐 www.convivial.be

---

## In Vlaanderen

### Sociale Verhuurkantoren in het Vlaams Gewest

Koloniënstraat 40- 1000 BRUSSEL

☎ 02/505 45 45

✉ info@vmsw.be

🌐 www.sociaalverhuurkantoor.be

### Huurdersbond

*Biedt raad en juridisch advies aan huurders van sociale en privéwoningen. De vereniging licht hen in over hun rechten en plichten en biedt hen hulp bij het opstellen van brieven.*

De verschillende permanentieplaatsen zijn beschikbaar op hun website:

🌐 www.huurdersbond.be

### Woonwinkel

*Lokale initiatieven met als doel huurders en eigenaars te ondersteunen, en het beleid aan te spreken om het recht op huisvesting voor allen te verzekeren. Hun naam, diensten, werking kan verschillen naargelang de organisatie die zich aan de basis ervan bevindt (vereniging, gemeente, enz.).*

Om een woonwinkel te vinden, zie de website :

🌐 <https://www.wonenvlaanderen.be/huren/u-zoekt-een-betalbare-huurwoning>

### Financiële steun voor redelijke aanpassingen

#### Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap

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

Sterrenkundelaan 30 - 1210 BRUSSEL

☎ 02/225 84 11

📠 02/225 84 05

✉ informatie@vaph.be

🌐 www.vaph.be

# In Wallonië

---

## Agence Immobilière Sociale en Région Wallonne (Direction des organismes à finalité sociale)

Rue de Brabant, 1 - 6000 CHARLEROI

☎ 071/20 77 11

☎ 071/20 77 56

✉ [contact@flw.be](mailto:contact@flw.be)

🌐 <http://www.flw.be/index.php/agences-immobilieres-sociales>

## Solidarités Nouvelles

*De vzw Solidarités Nouvelles heeft de uitoefening van sociale rechten en de ontwikkeling van actieve solidariteit tussen bewoners als doelstelling. Naast de ontvangst tijdens de permanentie, ondersteunt ze het ontwikkelen van collectieve dynamieken.*

Rue Léopold, 36 A - 6000 CHARLEROI

☎ 071/30 36 77

✉ [sn.secretariat@skynet.be](mailto:sn.secretariat@skynet.be)

🌐 [www.solidaritesnouvelles.be](http://www.solidaritesnouvelles.be)

## Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat (RWDH)

*Verzameling van Waalse verenigingen met de bedoeling om te werken aan de analyse van, het overleg over en het formuleren van voorstellen op het vlak van huisvesting, in het bijzonder het recht op wonen voor iedereen.*

*Op de website van het Waals netwerk voor de strijd tegen armoede vindt u de lijst van de lidverenigingen. Enkele verenigingen bieden (voorzien van een \*) eerstelijns hulp inzake huisvesting.*

Rue Marie-Henriette, 12- 5000 NAMEN

☎ 081/31 21 17

🌐 <http://www.rwlp.be/index.php/rwdh/assemblement-wallon-pour-le-droit-a-l-habitat>

## Financiële steun voor redelijke aanpassingen

### Agence Wallonne pour l'Intégration des Personnes Handicapées (AWIPH)

*Overheidsinstelling met als opdracht het bevorderen van het beleid rond de integratie van personen met een handicap in Wallonië. Het agentschap biedt financiële tussenkomsten aan bij de aankoop van of uitrusting met specifiek materiaal om de autonomie in het dagelijkse leven te bevorderen.*

Rue de la Rivelaïne, 21 - 6061 CHARLEROI

☎ 071/20 57 11

☎ 071/20 51 02

✉ [secgen@awiph.be](mailto:secgen@awiph.be)

🌐 [www.awiph.be](http://www.awiph.be)

*Deze brochure kan worden gedownload op de website van het Centrum*

[www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be)

*U kunt de brochure ook bestellen*

telefonisch op 02/212 30 00 of via e-mail naar [epost@cntr.be](mailto:epost@cntr.be)

Cette brochure est également disponible en français

Interfederaal Gelijkekansencentrum  
Koningsstraat 138  
1000 Brussel

*Met de steun van*

Mevrouw Céline Fremault, Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bevoegd voor Huisvesting en  
Mevrouw Bianca Debaets, Staatssecretaris van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bevoegd voor Gelijke Kansen

*Verantwoordelijk uitgever*

Patrick Charlier - Koningsstraat 138 - 1000 Brussel

November 2015





Koningsstraat 138, 1000 Brussel • Tel : +32 (0)2 212 30 00 • [www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be)