

INTERFEDERAAL GELIJKEKANSENCENTRUM

Regionalisering Huurwetgeving: Aanbevelingen rond toegang, selectie en discriminatie.

INLEIDING

Naar aanleiding van de regionalisering van de huurwetgeving stelt het Centrum een reeks aanbevelingen voor teneinde de strijd tegen discriminatie op de huisvestingsmarkt te bevorderen in de toekomstige Vlaamse regelgeving.

De *Diversiteitsbarometer – huisvesting*, verschenen in oktober 2014, toont inderdaad aan dat de discriminatiegraad voor bepaalde groepen van huurders verontrustend hoog ligt¹.

Door de huidige economische crisis is de vraag naar goedkope woningen immers veel hoger dan het aanbod. De concurrentie tussen kandidaat-huurders is hard en het grote aantal kandidaten werkt een discriminatiedynamiek in de hand. De meest kwetsbare personen (steuntrekkers, migranten, eenoudergezinnen...) komen in een preciaire situatie terecht. Het geringe aanbod aan sociale woningen zorgt ervoor dat zij vaak alleen kunnen kiezen voor privéwoningen van slechte kwaliteit.

Naast de criteria die te maken hebben met de etnische of nationale afkomst wordt ‘vermogen’ (met andere woorden: iemands financiële middelen en inkomsten) de laatste jaren almaar meer als discriminatiereden aangehaald door mensen die bij het Centrum komen aankloppen. Het gaat vooral om mensen die geweigerd zijn voor een woning omdat ze afhankelijk zijn van het OCMW ofwel een vervangingsinkomen hebben². Hetzelfde horen we van organisaties die op het terrein actief zijn en het heel moeilijk hebben om voor hun publiek (vooral steuntrekkers) geschikte huisvesting te vinden. De resultaten van het luik “private huisvesting” van de *Diversiteitsbarometer* bevestigen het toenemende aantal gevallen van dat soort discriminatie.

⊗⊗⊗⊗⊗⊗⊗

Het eerste luik van deze nota betreft aanbevelingen die beantwoorden aan de nood aan transparantie in de verhouding tussen de (kandidaat-)huurder en de verhuurder of de vastgoedmakelaar die hem vertegenwoordigt. Het tweede luik biedt pistes om tegemoet te komen aan de moeilijkheden voor (vermoedelijke) slachtoffers van discriminatie om deze discriminatie te kunnen bewijzen. Het derde luik herinnert eraan dat de toegang tot huisvesting, en de discriminerende fenomenen die deze toegang belemmeren, sterk beïnvloed worden door de marktvoorwaarden, in het bijzonder wanneer er een tekort aan sociale woningen is. Daarom zijn

¹ <http://www.diversiteit.be/diversiteitsbarometer-huisvesting-0>

² Om die reden is het ook zo delicaat meldingen op grond van het criterium ‘vermogen’ correct te beoordelen. Inschatten of een kandidaat-huurder, rekening houdend met zijn inkomsten, de maandelijkse huur en kosten zal kunnen betalen, is perfect legaal. Discriminatie is er pas wanneer de eigenaar er a priori van uitgaat dat kandidaten die van een uitkering leven (een leefloon van het OCMW, bijvoorbeeld) of die een bepaalde arbeidsovereenkomst hebben (een uitzendcontract of een contract van bepaalde duur) sowieso moeten worden uitgesloten, zonder rekening te houden met hun globale inkomsten (inclusief kinderbijslag enzovoort).

bepaalde reguleringsmaatregelen van de privé huurmarkt hier op hun plaats, ook al houden ze op het eerste zicht minder verband met discriminatie.

I. VOOR EEN BETERE TRANSPARANTIE VAN HET VERHUURPROCES

De Diversiteitsbarometer heeft aangetoond dat er vanaf de eerste contactname tussen een (kandidaat) huurder en een verhuurder (of vastgoedmakelaar) discriminatie kan plaatsvinden, niet zelden op verborgen wijze. Ook in de verdere stadia van het verhuurproces kan discriminatie optreden. Duidelijkere regels en een betere transparantie kunnen leiden tot de beperking van discriminerende gedragingen. Wanneer de verhoudingen tussen een (kandidaat) huurder en een verhuurder (of vastgoedmakelaar) helder en transparant zijn, is er immers minder ruimte voor ontwijkingsstrategieën gericht op het uitsluiten of ontmoedigen van een bepaald publiek. Daarenboven zal een transparanter verloop van de verhuur de kandidaat-huurder geruuststellen over de goede opzet van de verhuurder.

Om die reden formuleert het Centrum een reeks aanbevelingen om deze transparantie te versterken.

1. Handhaven van en waken over de verplichting tot vermelding van de huurprijs en de gemeenschappelijke lasten

Artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek³ verplicht de verhuurder om de gevraagde huurprijs en de gemeenschappelijke lasten te vermelden in elke officiële en publieke mededeling (bijvoorbeeld via kranten, internet, immobiliënkantoren, aankondigingsborden...). Tot nu toe werd deze verplichting slechts gedeeltelijk nageleefd. Onregelmatigheden komen vooral voor bij advertenties aangebracht aan het pand zelf. Sommige eigenaars maken gebruik van de afwezigheid van een vermelde huurprijs om bepaalde kandidaat-huurders te discrimineren. De gemeenten, die belast zijn met het toezicht op de naleving van deze verplichting, zijn er zelden actief mee bezig, omdat dit een belangrijke werklast met zich mee zou brengen.

Gezien het belang ervan voor een eerlijke behandeling van elke kandidaat-huurder, beveelt het Centrum aan om deze verplichting tot vermelding van de huurprijs en de gemeenschappelijke lasten in de nieuwe regelgevingen te bevestigen. Bijkomend raadt het Centrum aan om een controlemechanisme op te richten teneinde de naleving van deze verplichting te verzekeren.

Zo zouden bijvoorbeeld de wijkagenten (of andere gemeenschaps- of stadswachten) belast kunnen worden met het toezicht op de naleving van deze verplichting, en indien nodig contact kunnen opnemen met de verhuurder om hem aan zijn verplichtingen te herinneren. De gemeenten zouden in elk geval een opvolging moeten verzekeren van de meldingen die ze hierover ontvangen. De doelstelling is niet om de verhuurder onmiddellijk te straffen, maar om hem eerst te verwittigen dat hij in strijd met de wet handelt, en dat er sancties tegen hem genomen kunnen worden.

Een andere mogelijkheid is om deze controle toe te wijzen aan de huisvestingsadministratie of aan inspectiediensten. Het voordeel hiervan is een eenvormige toepassing van deze, onder ander wat

³ Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Afdeling 2. Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder (ingevoerd door de wet van 20 februari 1991).

betreft de sanctie. Het is echter wel van belang dat de controle-instantie over de nodige middelen beschikt om deze opdracht te vervullen.

2. Opstellen van een lijst met de informatie die aan een kandidaat-huurder gevraagd kan worden (cfr. Standaardinlichtingenfiche)

Het Centrum registreert regelmatig meldingen van kandidaat-huurders die zich vragen stellen over de wettelijkheid van inlichtingenformulieren over kandidaat-huurders. Deze formulieren worden door makelaarskantoren of door verhuurders gebruikt bij de selectie. Ze vragen soms informatie op die aanleiding kan geven tot discriminerende gedragingen. Het gebeurt bijvoorbeeld dat een verhuurder informatie vraagt over de geboortedatum, het gerechtelijk verleden, de gezondheidstoestand en dergelijke van een kandidaat-huurder met het doel om bepaalde profielen te weigeren. Ook worden er soms onevenredige eisen gesteld, zoals het niet in aanmerking nemen van vervangingsinkomsten of het vragen van overdreven financiële waarborgen (zoals een bewijs van betaling van de huur van de laatste zes maanden).

Het Centrum raadt aan om in de huurwetgeving een lijst op te nemen met de informatie die aan kandidaat-huurders gevraagd kan worden, in navolging van de regeling die door de Franse "ALUR"-wet van 20 februari 2014 werd ingevoerd. Om te bepalen met welke elementen al dan niet rekening kan worden gehouden, kan beroep worden gedaan op Aanbeveling nr. 01/2009 van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer van 18 maart 2009, betreffende de verwerking van gegevens van kandidaat-huurders⁴, en op de bemerkingen van het Centrum hierover⁵. De wetgever zou zich ook kunnen laten leiden door het type-formulier⁶, gebaseerd op de antidiscriminatie-regelgeving en op de Wet ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer⁷, dat het Centrum en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) samen hebben opgesteld.

Een dergelijke omkadering zou in het bijzonder aandacht moeten besteden aan de volgende punten:

- beperking van het aantal inkomstenbewijzen teneinde een redelijk onderzoek mogelijk te maken van de kredietwaardigheid van de kandidaat;
- uitdrukkelijke erkenning dat vervangingsinkomens geldige inkomstenbronnen zijn in het kader van een mogelijk onderzoek van de kredietwaardigheid;
- verbod op het opvragen van bepaalde inlichtingen zoals de geboorteplaats, de gezondheidstoestand en het gerechtelijk verleden.

⁴ Aanbeveling nr. 01/2009 van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer van 18 maart 2009 aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van gegevens van kandidaat-huurders.

⁵ Bemerkings van het Centrum bij de aanbeveling aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van gegevens van kandidaat-huurders van 28 juli 2009. Beschikbaar op de website van het Centrum via <http://www.diversiteit.be/wonen>.

⁶ Standaardformulier kandidaat-huurders opgesteld door het Centrum in samenwerking met het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars. Beschikbaar op de website van het Centrum via deze link : <http://www.diversiteit.be/discriminatie-op-de-huisvestingsmarkt-het-centrum-en-het-biv-komen-met-een-standaardformulier>.

⁷ Wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens.

Een dergelijke omkadering moet rekening houden met de keuzevrijheid van de verhuurder en met het recht op eerbiediging van het privéleven. Ook moet er overlegd worden met de instanties die verhuurders en huurders vertegenwoordigen, zoals het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, het Nationale eigenaars- en mede-eigenaarssyndicaat, de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, het Vlaams huurdersplatform,...

3. Handhaving van de verplichting om huurovereenkomsten schriftelijk af te sluiten, verplichting tot een plaatsbeschrijving en verplichting om de huurovereenkomst te registreren

De schriftelijke huurovereenkomst, de plaatsbeschrijving en de registratie van de huurovereenkomst zijn elementen die bijdragen tot de bescherming van huurders en verhuurders. Ze bakenen immers de voorwaarden van hun contractuele relatie af en dragen bij tot een gelijke behandeling van alle huurders.

Het Centrum beveelt aan om deze bepalingen op te nemen in de gewestelijke decreten.

4. Informatie-en sensibiliseringscampagnes organiseren over rechten en plichten van huurder en verhuurder en over de antidiscriminatieregelgeving.

Deze campagnes moeten zich richten tot huurders, eigenaars, maar ook tot vastgoedmakelaars. Hun rol als tussenpersoon wordt immers steeds belangrijker.

De verschillende actoren kunnen betrokken worden door bijvoorbeeld het opstellen van een gelijke behandelingsprotocol, wat hen rond een gemeenschappelijk doel zou samenbrengen. Dit kan zelfs op lokaal niveau, naar het voorbeeld van het gelijke behandelingsprotocol in Sint-Niklaas⁸.

Het doel is preventief te werken met alle spelers op de huisvestingsmarkt, hen te sensibiliseren, te informeren en hen middelen ter beschikking te stellen om een toegankelijke huisvestingsmarkt te verwezenlijken.

II. NIEUWE INSTRUMENTEN OM DISCRIMINATIE AAN TE PAKKEN (probleem van de bewijsvoering)

Uit het deel van de Diversiteitsbarometer⁹ over screening van advertenties bleek dat deze waar tot voor kort nog geregeld discriminerend taalgebruik in stond – en die vaak te maken had met de herkomst – haast verdwenen zijn. Op dat vlak lijkt de antidiscriminatieregelgeving wel degelijk effect te hebben. In de volgende fase daarentegen, tijdens het eerste contact met de eigenaars of de vastgoedmakelaar, tonen situatietests aan dat discriminatie nog altijd bestaat. De strategieën om

⁸ <http://www.sint-niklaas.be/leven-welzijn/samenleving/gelijke-kansen/huisvesting>

⁹ Interfederaal Gelijkekansencentrum, Diversiteitsbarometer Huisvesting, Brussel, 2014.

bepaalde categorieën huurders te vermijden of te weigeren zijn ook subtieler geworden, wat de aanpak van die fenomenen bemoeilijkt.

Dat discriminatie nog altijd deel uitmaakt van de Belgische realiteit wordt aangetoond door het dagelijkse werk van het Centrum en door studies. Het is echter steeds moeilijker om discriminatie te identificeren, te bewijzen en dus te bestraffen. Verhuurders en vastgoedmakelaars zijn zich immers welbewust van het onwettelijke karakter van een weigering tot verhuur gebaseerd op bijvoorbeeld de origine of de huidskleur van een kandidaat-huurder. Daarom gedragen ze zich op een manier die de echte reden van weigering verbergt, en beweren ze bijvoorbeeld dat het goed reeds verhuurd is. Deze situatie brengt een grote frustratie teweeg bij de slachtoffers van discriminatie die, bovenop het ondergaan van deze discriminatie, ze ook onmogelijk kunnen bewijzen en dus (eventueel) geen bestraffing van degene die discrimineert kunnen bekomen. Daarom is het noodzakelijk om middelen te ontwikkelen die deze discriminatie kunnen bewijzen en bestraffen, teneinde ze beter te bestrijden.

1. Welke mogelijkheden voor de huisvestingsinspectie om een onderzoek te voeren na een individuele klacht over discriminatie?
--

In het kader van het gelijkerekenbeleid wenst het Centrum de aandacht van de Vlaamse regering te vestigen op een nieuwe mogelijkheid om de controles op de toepassing van de antidiscriminatieregelgeving inzake huisvesting te versterken.

De bevoegdheden van de gewestelijke Wooninspectie zouden uitgebreid kunnen worden tot het toezicht op de antidiscriminatieregelgeving, naar analogie van hetgeen bestaat inzake arbeid. Feiten van discriminatie kunnen immers worden voorgelegd aan de Sociale Arbeidsinspectie. In het kader van een discriminatieklacht zou de inspectiedienst aangesproken kunnen worden om een controle uit te voeren over het respect van de antidiscriminatieregelgeving.

Dit kan het geval zijn zonder dat de discriminatie een strafrechtelijke inbreuk uitmaakt. Het onderzoek door de inspectiedienst kan bijvoorbeeld de vorm aannemen van een praktijktest waarvan de methodologie op voorhand uitgewerkt wordt, en met speciaal hiervoor gevormde agenten. De resultaten van het onderzoek kunnen dan in een administratief rapport opgenomen worden. Dit kan, indien nodig, door de betrokken partijen aangehaald worden voor verdere stappen (bvb. in rechte).

Deze bevoegdheid past in het kader van de behandeling van individuele dossiers waarbij een klacht werd ingediend (rechtstreeks door het slachtoffer of bvb. door het Centrum).

De Inspectie zou ook de mogelijkheid kunnen krijgen om een administratieve boete op te leggen wanneer ze een schending van de antidiscriminatielwet vaststelt. Het voorzien van strafrechtelijke inbreuken voor discriminatie op de huisvestingsmarkt kan noodzakelijk zijn indien men wenst dat de

controles door de Inspectie leiden tot proces-verbalen die rechtstreeks aan het Parket overgemaakt kunnen worden¹⁰.

2. Organisatie van periodieke controles inzake discriminatie bij vastgoedmakelaars

De Diversiteitsbarometer onderstreept ook de rol van de vastgoedmakelaars in het discriminatieproces.

Het onderzoek, gebruikmakend van de methode van *'mystery shopping'*, toont aan dat een belangrijk aantal vastgoedmakelaars ingaan op de vraag van verhuurders om werklozen (61%) en vreemdelingen (42%) uit te sluiten. Slechts een minderheid weigert steevast om in te gaan op de discriminerende eisen van de eigenaar (resp. 7% en 14%). Vastgoedmakelaars worden vaak beschouwd als een filter tussen de verhuurder en de kandidaat-huurder. Ze zijn immers tussenpersonen en kunnen zich gemakkelijk verschuilen achter onpersoonlijke procedures, wat discriminatie door de verhuurders vergemakkelijkt. Het onderzoek toont ook aan dat vastgoedmakelaars de antidiscriminatiewetgeving wel degelijk kennen, maar dat ze vaak aan verhuurders mogelijkheden voorstellen om deze wetgeving te omzeilen. Ze hebben dan ook een centrale rol te spelen in de strijd tegen discriminatie op de huisvestingsmarkt, des te meer daar blijkt dat verhuurders steeds vaker beroep doen op de diensten van vastgoedmakelaars om hun goed te verhuren.

Daarom werkt het Centrum samen met het *Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars* (BIV). Toch lijken, rekening houdend met de algemeen verspreide praktijken die dankzij de Diversiteitsbarometer aan het licht zijn gekomen, meer proactieve acties noodzakelijk, zoals het regelmatig inzetten van *mystery clients*. Het BIV zou die taak op zich kunnen nemen.

Binnen de vastgoedsector is het bestaan van het BIV een meerwaarde. Het Beroepsinstituut is als controleorgaan goed geplaatst voor het waken over concurrentievervalsing en kwaliteitsgaranties bij beroepsmakelaars. Ook speelt het een belangrijke rol inzake de deontologie, onder andere in de relaties tussen vastgoedmakelaars en eigenaars. Het lijkt dan ook aangewezen dat het BIV een voortrekkersrol inneemt in een dergelijk initiatief.

Daarenboven zijn de vastgoedmakelaars gehouden tot het naleven van een deontologische code die uitdrukkelijk de schending van de antidiscriminatiewetgeving verbiedt.

Betreffende het beschermd criterium "vermogen", stelt zich in het geval van *mystery shopping* in de huisvestingssector wel de vraag van het onderscheid tussen selectie en discriminatie. Eigenaars en vastgoedmakelaars mogen immers kandidaat-huurders weigeren op basis van onvoldoende inkomen (selectie), maar niet op basis van de aard van het inkomen (discriminatie). Er is echter meestal, maar niet altijd, een verband tussen de aard en de hoogte van het inkomen. De methodologie van *mystery shopping* moet dan op een dergelijke manier uitgewerkt worden dat ze **voldoende garanties** biedt

¹⁰ Zie hieromtrent (enkel in het Frans) : Centre pour l'égalité de traitement, Actes de la journée de réflexion sur le testing : Comment utiliser des tests de discrimination ? <http://cet.lu/wp-content/uploads/2013/02/Actes-Testing.pdf>

dat er een verschil wordt gemaakt tussen selectie en discriminatie. Dit is zeker mogelijk, bijvoorbeeld door ervoor te zorgen dat het testprofiel een persoon is die over potentieel voldoende inkomens beschikt, maar van een aard dat toebehoort tot de doelgroepen die vaak geweigerd worden.

Deze vraag stelt zich niet betreffende raciale discriminatie, omdat selectie op die basis automatisch discriminatie is. Controles voor raciale discriminatie zouden dus geen probleem moeten stellen.

Bij vastgestelde inbreuken kan in eerste instantie een **preventieve/sensibiliserende aanpak** aangemoedigd worden, in navolging van wat gebeurde in de interimsector. Daarvoor bestaan reeds meerdere instrumenten, waarvan meerdere door het BIV werden ontwikkeld in samenwerking met het interfederaal Gelijkekansencentrum, zoals bvb. e-learning modules, standaardclausules in de huurcontracten, het ondertekenen van een gelijkebehandelingsprotocol,...

Er kan ook gepeild worden in welke mate vastgoedmakelaars een discriminerend verzoek zouden kunnen melden aan een centraal aanspreekpunt.

In tweede instantie, na een **tweede golf** controles¹¹ kan een **strengere aanpak** gehanteerd worden, met disciplinaire maatregelen ten aanzien van vastgoedmakelaars die herhaaldelijk blijven ingaan op discriminerende verzoeken. Vastgoedmakelaars zijn immers professionelen met een specifieke verantwoordelijkheid. Een stapsgewijze aanpak draagt ertoe bij dat makelaars die meermaals ingaan op onwettelijke verzoeken en hierdoor oneerlijke concurrentie bieden ten aanzien van makelaars die wel wettig handelen, strenger aangepakt worden. De kwaliteit en de integriteit van de aangeboden diensten binnen de vastgoedsector zal hierdoor stijgen.

III. MARKTREGULERENDE MAATREGELEN DIE EEN INVLOED HEBBEN OP DISCRIMINATIE

Aangezien het aanbod aan publieke en vooral dan sociale huisvesting zeer beperkt is, komen de meeste huurders onvermijdelijk op de private woningmarkt terecht, waar de marktmechanismen uiteraard veel meer spelen. Door de toenemende discriminatie op grond van vermogen lijkt een structureel beleid dat de private woningmarkt reguleert steeds noodzakelijker. We halen hierbij twee maatregelen aan, die grondig zijn onderzocht door het *Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting* en die bepaalde vormen van discriminatie moeten terugdringen.

1. Oprichten van een Centraal huurwaarborgfonds

De kandidaat-huurder kan de huurwaarborg momenteel op drie manieren samenstellen: twee maanden waarborg op een geblokkeerde bankrekening; drie maanden waarborg waarvan het bedrag wordt voorgesloten door de bank, met een maandelijks terugbetaling aan de bank gespreid over drie jaar; tussenkomst van het OCMW. In de praktijk zijn banken niet erg bereid om een bankwaarborg voor te schieten; ze stellen daarom extra voorwaarden of rekenen hoge dossierkosten

¹¹ De *mystery shopping* van Federgon in de interimsector bestaat uit meerdere controlegolven, waarbij de gevolgen in strengheid toenemen naarmate blijkt dat dezelfde interimkantoren meermaals blijven ingaan op discriminerende verzoeken.

aan. Ook voorzien ze niet in het gebruik van een neutraal formulier dat de oorsprong van de waarborg niet vermeldt.

De tussenkomst van het OCMW is niet altijd vanzelfsprekend. Het komt voor dat verhuurders niet akkoord gaan met het verstrekken van de waarborg door het OCMW. Het voordeel van een centraal huurwaarborgfonds voor alle huurders is een gelijke behandeling van iedereen, ongeacht de middelen en de aard van hun inkomsten. Het is ook voordelig voor de eigenaar, die verzekerd is van het ontvangen van de totale waarborgsom.

2. Voorzien in Paritaire Huurcommissies

Tussen 2005 en 2007 zijn in drie steden van het land (Brussel-Stad, Gent en Charleroi) pilootprojecten van *Paritaire Huurcommissies* opgericht¹². Ondanks veelbelovende resultaten zijn die projecten niet verlengd geweest. De commissies waren nochtans een overlegplatform waar vertegenwoordigers van huurders en verhuurders elkaar konden ontmoeten om gezamenlijke problemen aan te pakken, en om de logica van elk van beide partijen beter te begrijpen. Met de regionalisering van de huurwet kunnen de paritaire huurcommissies op regionaal vlak opnieuw worden opgestart.

De opdrachten van deze paritaire huurcommissies waren: bemiddeling inzake huurovereenkomsten organiseren; objectieve huurroosters en een type-huurovereenkomst opstellen.

In zijn laatste memorandum pleit het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting voor de oprichting van gelijkaardige Paritaire Huurcommissies, met twee doelen voor ogen: huurbemiddeling en righthuurprijzen.¹³ Voor de verdere uitwerking van deze aanbevelingen verwijzen we naar het Memorandum in kwestie.

Contact: Maarten Huvenne – maarten.huvenne@cntr.be

¹² Luc Goosens, Nicolas Bernard, Thomas Dawance, *Les commissions paritaires locatives: chronique d'une expérience pilote fondatrice*, Bruxelles, Bruylant, 2010.

¹³ Memorandum Wonen, December 2013, van het Steunpunt armoedebestrijding (p.8): http://www.armoedebestrijding.be/publications/memorandum%20wonen_2013.pdf