



## Vlaams huurdecreet – advies Unia

AANBEVELING 189 – 14 februari 2018

# Voorontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan.

AANBEVELING 189 van 14 februari 2018<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Het samenwerkingsakkoord tussen de federale overheid, de gewesten en de gemeenschappen voor de oprichting van het Interfederaal Centrum voor gelijke kansen en bestrijding van discriminatie en racisme van 12 Juni 2013 geeft aan Unia de bevoegdheid om *“onafhankelijke adviezen en aanbevelingen te richten tot elke overheid ter verbetering van de reglementering en de wetgeving.”* (art. 5).

## Inhoudsopgave

<b>VOORONTWERP VAN DECREET HOUDENDE BEPALINGEN BETREFFENDE DE HUUR VAN VOOR BEWONING BESTEMDE GOEDEREN OF DELEN ERVAN. ....</b>	<b>1</b>
<b>1. BETROKKEN BEVOEGDHEDEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2. CONTEXT.....</b>	<b>3</b>
2.1. VLAAMSE HUURMARKT EN DISCRIMINATIE .....	3
2.2. VLAAMS BELEID .....	4
<b>3. HET VLAAMS HUURDECREET.....</b>	<b>4</b>
3.1. BEKENDMAKING HUURPRIJS EN GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.....	4
3.2. OPEISBARE GEGEVENS VAN EEN KANDIDAAT HUURDER .....	5
<i>Informatie afhankelijk van stadium huurproces.....</i>	<i>5</i>
<i>Solvabiliteit van de kandidaat-huurder .....</i>	<i>7</i>
3.3. HUURWAARBORG EN HUURWAARBORGLENING.....	8
3.4. ANTI-DISCRIMINATIEBELEID .....	8
<i>Keuze voor een actieplan.....</i>	<i>8</i>
<i>Uitgangspunten anti-discriminatiebeleid.....</i>	<i>8</i>
<i>Subsidiëring van erkende verhuurdersorganisaties.....</i>	<i>9</i>
<b>4. SAMENVATTING AANBEVELINGEN.....</b>	<b>10</b>
<i>Bekendmaking huurprijs en gemeenschappelijke lasten.....</i>	<i>10</i>
<i>Opeisbare gegevens van een kandidaat huurder .....</i>	<i>10</i>
<i>Huurwaarborglening .....</i>	<i>11</i>
<i>Anti-discriminatiebeleid.....</i>	<i>11</i>
<b>5. CONTACT UNIA .....</b>	<b>11</b>

# 1. Betrokken bevoegdheden

Mevrouw Liesbeth Homans, Viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en armoedebestrijding.

## 2. Context

### 2.1. Vlaamse huurmarkt en discriminatie

De Vlaamse private huurmarkt is een gesegmenteerde markt die in drie bijna gelijke delen uiteenvalt<sup>2</sup>: recente woningen van behoorlijke kwaliteit bewoond door gepensioneerde gezinnen of jongere huishoudens na opzeggen huurcontract of echtscheiding, grote en dure kwalitatieve woningen die bewoond worden door jonge starters, en een segment van oude woningen van lage kwaliteit die bewoond worden door socio-economisch zwakkere gezinnen. De Vlaamse Woonraad spreekt voor dit onderste segment in een recent advies over een wooncrisis: er is onvoldoende aanbod voor mensen die het niet zo breed hebben.<sup>3</sup>

De private huurmarkt is een markt die verdeeld is tussen makelaars en privéverhuurders. Opmerkelijk is dat het grootste deel van de markt in handen is van privéverhuurders die 1 tot 3 panden verhuren.<sup>4</sup> Het aandeel van de vastgoedmakelaars bedraagt voor heel Vlaanderen 26,5 procent maar varieert sterk streek per streek.<sup>5</sup>

Discriminatie op de private huurmarkt gebeurt voornamelijk op basis van de “raciale criteria” (nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst of nationale of etnische afstamming) en op vermogen (omwille van de aard van het inkomen bv. leefloon, werkloosheid, invaliditeitsuitkering, ...) of een combinatie van beide (bv. erkende vluchtelingen die niet aan het werk zijn). Daarnaast zijn er gevallen van weigering van redelijke aanpassingen voor personen van een handicap, en worden alleenstaanden soms uitgesloten (meer als ze vrouw zijn en ook kinderen hebben).<sup>6</sup>

Discriminatie komt voor in alle segmenten maar is meer uitgesproken aanwezig in het onderste segment voor het criterium vermogen. De wanverhouding tussen vraag en aanbod in dit segment creëert immers een kader van negatieve selectie en zelfs discriminatie.<sup>7</sup>

---

<sup>2</sup> Steunpunt Wonen, *Segmentering op de Vlaamse Woningmarkt*, 2017

<sup>3</sup> Vlaamse Woonraad, *Wooncrisis in de onderste lagen van private huurmarkt*, Advies 2017 – 06 / 27.04.2017

<sup>4</sup> Steunpunt Wonen, *Een evaluatie van het woninghuurrecht – Deel II*, 2015, p. 23

<sup>5</sup> Uit het grote woononderzoek blijkt dat 26,5 percent van de verhuringen gebeurt via een vastgoedmakelaar. De databank van energieprestatiecertificaten spreekt echter van 39,4 percent van de verhuringen. De cijfers van het grote woononderzoek hebben betrekking op de volledige huurmarkt. Als men dat extrapoleert naar de private huurmarkt, komt men uit op 37,5 percent, Hoorzitting Conceptnota private huur, p.9

<sup>6</sup> Unia, *Jaarverslag 2016, 2017 en Barometer huisvesting*, 2014

<sup>7</sup> Diversiteitsbarometer Huisvesting 2014, p.155

## 2.2. Vlaams beleid

In Vlaanderen werd de regionalisering van de private huurmarkt voorbereid door een onderzoek van het Steunpunt Wonen. Daarbij werd ook specifiek aandacht besteed aan “Toegang, Selectie en Discriminatie”.<sup>8</sup>

In september 2016 stelde Vlaams minister Homans haar conceptnota private huur voor in het Vlaams parlement. Deze conceptnota zet de krijtlijnen uit voor het toekomstig Vlaams beleid. Wat discriminatie betreft kondigt de conceptnota aan dat er een “Vlaams actieplan antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt” zal opgemaakt worden en dit parallel met het uitwerken van het Vlaams huurdecreet. Beide initiatieven moeten op 1 september 2018 in werking treden.

Op 20 juli 2017 vond er in het Vlaams parlement een toelichting en gedachtewisseling plaats over het voorontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan.

Unia bezorgde de bevoegde minister verschillende aanbevelingen<sup>9</sup> om de strijd voor gelijke kansen en tegen discriminatie op de private huurmarkt optimaal te voeren. Unia werd ook gehoord op de hoorzitting over discriminatie op de private huurmarkt in het Vlaams parlement op 14 januari 2016.

## 3. Het Vlaams huurdecreet

### 3.1. Bekendmaking huurprijs en gemeenschappelijke lasten

Art. 4 van het voorontwerp van decreet herneemt artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de bekendmaking van de huurprijs van de gemeenschappelijke lasten en brengt er enkele kleine wijzigingen in aan.

Het is positief dat de afficheringsplicht behouden blijft en dat de toepassing ervan zeer duidelijk niet beperkt blijft tot de huur van woningen als hoofdverblijfplaats. Unia stelt immers nog steeds onregelmatigheden vast ten aanzien van deze verplichting, voornamelijk bij de advertenties die op het pand zelf aangebracht zijn. Sommige eigenaars maken gebruik van de afwezigheid van de vermelde huurprijs om bepaalde kandidaat-huurders te discrimineren.

De handhaving van deze verplichting legt het voorontwerp bij de gemeenten die zelf de beleidskeuze hebben om al dan niet door middel van gemeentelijke administratieve sancties op te treden.

---

<sup>8</sup> Steunpunt Wonen, *Een evaluatie van het woninghuurrecht – Deel II*, 2015

<sup>9</sup> Aanbeveling nr. 62 over de regionalisering van de huurwet, 2015 en aanbeveling nr. 154 over de Conceptnota private huur, 2016, te vinden op [www.unia.be](http://www.unia.be)

Vanuit het oogpunt van de strijd tegen discriminatie is een uniforme handhaving, die niet afhankelijk is van de beleidsintenties van het lokaal bestuur, te verkiezen. Anders dreigt een versnipperde toepassing met negatieve gevolgen voor kandidaat-huurders.

**Unia beveelt aan om de handhaving van de bekendmaking van de huurprijs en gemeenschappelijke lasten op regionaal niveau te regelen.**

**Unia beveelt aan dat lokale besturen effectief werk maken van handhaving van deze verplichting en een monitoring doen van het aantal inbreuken.**

## 3.2. Opeisbare gegevens van een kandidaat huurder

### Informatie afhankelijk van stadium huurproces

Art. 7 van het voorontwerp stelt:

“ Een verhuurder mag aan een kandidaat-huurder alleen de documenten opvragen die noodzakelijk zijn om na te gaan of de kandidaat-huurder aan zijn huurdersverplichtingen zal kunnen voldoen.”

De memorie verduidelijkt dat het doel van deze bepaling is om de rechtsonzekerheid die op dit punt heerst bij huurders en verhuurders weg te werken. Bovendien is het doel om discriminatie van bepaalde kandidaat-huurders tegen te gaan:

“ Om discriminatie van bepaalde kandidaat-huurders tegen te gaan moet het aantal documenten dat gevraagd kan worden aan kandidaat-huurders beperkt worden tot die documenten waarvoor een verhuurder een rechtmatig belang heeft.”

De memorie geeft enkele voorbeelden van documenten die wel en niet beantwoorden aan dit rechtmatig belang. Daarbij wordt ook verwezen naar het advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.<sup>10</sup>

Unia vreest dat dit artikel niet zal leiden tot meer rechtszekerheid en minder discriminatie ter zake en dit omwille van twee redenen: 1) onduidelijkheid over welke documenten toegelaten zijn binnen het rechtmatig belang van de huurder, in combinatie met 2) onduidelijkheid over de definitie van “kandidaat-huurder” die kan verschillen afhankelijk van de fase in het verhuurproces.

Het huidige artikel maakt geen onderscheid tussen de verschillende fasen van het verhuurproces. Nochtans is dit, zeker vanuit het perspectief van het verminderen van discriminatie, absoluut noodzakelijk. Er is immers een groot verschil tussen de précontractuele fase en de fase van de opmaak van het contract wanneer de huurder in principe gekozen is: de informatie die en

---

<sup>10</sup> Aanbeveling nr. 01/2009 van 18 maart 2009 betreffende de verwerking van gegevens van kandidaat-huurders (SE/08/128)

verhuurder kan opvragen en waarbij deze een rechtmatig belang heeft, verschilt afhankelijk van deze fasen.

Dit wordt ook onderlijnd door het advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer:

“De beoordeling van de proportionaliteit van de bedoelde gegevens varieert naargelang het stadium van het verhuurproces. Sommige informatie (bijv. naam en voornaam, telefoonnummer en e-mailadres) kan inderdaad meegedeeld worden (vaak mondeling) tijdens een eerste contact met het oog op het organiseren van een plaatsbezoek of zelfs in bepaalde omstandigheden, om een grotere veiligheid bij de bezoeken te verzekeren. Andere informatie mag echter slechts ingezameld worden in een later stadium : informatie die noodzakelijk is voor de eindselectie van kandidaten (bijv. inlichtingen over de solvabiliteit, over de vestiging in België) of voor de opmaak van het huurcontract (bijv. leeftijd van de medehuurder, adres) en voor de vastlegging van bepaalde kosten (bijv. aantal en leeftijd van bezetters van het gehuurde goed).”<sup>11</sup>

Vanuit het oogpunt van de strijd tegen discriminatie en voor gelijke kansen enerzijds en het recht privacy anderzijds zijn drie fasen van belang volgend op het bekendmaken van de aanbieding: 1) de contactfase, 2) de selectie, en 3) het opstellen van het contract.

**Unia beveelt aan om een lijst op te maken die duidelijk maakt welke informatie een verhuurder aan een huurder kan vragen op welk moment in het verhuurproces. Dit kan door artikel 7 aan te vullen door te stellen dat de rechtmatigheid van informatie verder zal gepreciseerd worden in een besluit van de Vlaamse regering.**

Deze lijst met rechtmatige informatie kan op basis van het advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en bijkomend advies van Unia opgemaakt worden.

Deze lijst moet het mogelijk maken voor de verhuurder om een positieve keuze voor de beste kandidaat te maken op basis van relevante criteria zonder te discrimineren. Er moet daarbij rekening gehouden worden met de keuzevrijheid van de verhuurder en met het recht op eerbieding van het privéleven.

Unia wijst er op dat er op basis van het advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en in samenwerking met de commissie, Unia en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) een inlichtingenfiche werd ontwikkeld om informatie van de kandidaat-huurder op te vragen.<sup>12</sup>

Unia wijst er op dat zowel het Brussels Hoofdstedelijk Gewest<sup>13</sup> als het Waalse Gewest<sup>14</sup> in hun respectievelijke wetgevende initiatieven een limitatieve lijst met rechtmatige informatie die aan een kandidaat-huurder kan opgevraagd worden, heeft opgenomen.

---

<sup>11</sup> Ibid, 26, p. 6

<sup>12</sup> [https://www.unia.be/files/Documenten/Artikels/Inlichtingenfiche\\_kandidaat\\_huurder.pdf](https://www.unia.be/files/Documenten/Artikels/Inlichtingenfiche_kandidaat_huurder.pdf), ook beschikbaar op de website van het BIV

<sup>13</sup> Ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, art. 11

## Solvabiliteit van de kandidaat-huurder

De solvabiliteit van de kandidaat-huurder speelt een bepalende rol bij de keuze van een huurder. De verhuurder heeft het recht om ervan uit te gaan dat de huurder aan al zijn financiële verplichtingen ter zake kan voldoen.

Anderzijds is “vermogen” een beschermd criterium van het Vlaams Gelijke kansen decreet en kan selectie op vermogen enkel als dit objectief verantwoord kan worden en de manier waarop deze selectie gebeurt bovendien passend en noodzakelijk is. Iemand weigeren omdat de persoon in kwestie niet voldoende middelen heeft om de aangeboden woning te huren is daarom gerechtvaardigd en geen discriminatie. Iemand weigeren omdat de persoon in kwestie wel over voldoende middelen beschikt maar uit een andere bron dan arbeid is daarentegen discriminatie. (aard van het inkomen)

De Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer stelt in haar advies:

“De Commissie wenst er de aandacht op te vestigen dat niet alleen een loon- of weddenfiche toelaat om de solvabiliteit te controleren. Andere soorten inkomsten zoals werkloosheidsvergoedingen, ziekte- of invaliditeitsuitkeringen enz. moeten ook in aanmerking komen. In dit verband, verduidelijkt de Commissie dat het bedrag van de financiële middelen belangrijk is en niet de aard ervan (wedde, uitkering).”<sup>15</sup>

Verschillende onderzoeken tonen aan dat discriminatie op basis van vermogen een vaak voorkomende praktijk is.<sup>16</sup> Cijfers van meldingen bij Unia bevestigen dit.<sup>17</sup> Al te vaak wordt gediscrimineerd op aard van de financiële middelen (bv. voorwaarde van een inkomen uit arbeid op basis van een contract van onbepaalde duur) in plaats van een geoorloofde selectie op basis van het bedrag van de financiële middelen.

Daarnaast stelt Unia vast dat verhuurdersorganisaties argumenteren dat ook selectie op de aard van financiële gevallen in bepaalde gevallen (bv. wanneer er sprake is van beperkte beslagbaarheid) wel degelijk mogelijk is.

**Unia beveelt aan om in het decreet expliciet op te nemen dat noch de herkomst noch de aard van de financiële middelen als reden ingeroepen kan worden door de verhuurder om een kandidaat-huurder te weigeren. Dit scheidt rechtszekerheid voor verhuurder en huurder, én verhoogt de gelijke toegang tot de huurmarkt.**

---

<sup>14</sup> Projet de décret visant la régionalisation du bail d’habitation en région wallonne, art. 6, 985 (2017 – 2018)

<sup>15</sup> Aanbeveling nr. 01/2009 van 18 maart 2009 betreffende de verwerking van gegevens van kandidaat-huurders (SE/08/128), 66, p. 14

<sup>16</sup> Bv. *Diversiteitsbarometer Huisvesting*, 2014; Koen Van der Bracht, Pieter-Paul Verhaeghe & Bart Van de Putte, *Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar*, 2015

<sup>17</sup> Unia, *Jaarverslag 2016*



### 3.3. Huurwaarborg en huurwaarborglening

Het decreet verhoogt de maximale huurwaarborg naar drie maanden huur (art. 38). De huurwaarborg is een belangrijke drempel die het recht op wonen voor huishoudens met een laag inkomen onder druk zet. Een verhoging van deze huurwaarborg impliceert een verhoging van deze drempel. Als antwoord hierop voorziet het decreet in de huurwaarborglening (art. 71) en dit naast de bestaande OCMW-waarborg: een renteloze lening voor de huurwaarborg. De modaliteiten van deze lening zijn nog niet in detail uitgewerkt. Of deze maatregel een gunstig effect zal hebben op de toegang tot de private huurmarkt hangt volledig af van het uitwerken van een performant en vooral een toegankelijk systeem.

Unia maakt zich zorgen dat de negatieve impact op de huishoudens met een laag inkomen van het verhogen van de huurwaarborg onvoldoende gecompenseerd zal worden door het systeem van de huurwaarborglening.

**Unia herhaalt haar aanbeveling voor een Centraal Huurwaarborgfonds dat voor iedereen toegankelijk is. Dat bundelt alle huurwaarborgen en biedt een nog grotere zekerheid voor verhuurders: de kans dat zij niet uitbetaald zullen worden is hierbij onbestaande. Een centraal fonds maakt het nog eenvoudiger om de bron van de borg niet te moeten meedelen, en maakt de kans op discriminatie dus nog kleiner.**

### 3.4. Anti-discriminatiebeleid

#### Keuze voor een actieplan

Zoals de conceptnota private huur<sup>18</sup> aangeeft kiest de minister voor een apart actieplan Vlaams anti-discriminatiebeleid in de private huur. Aangezien dit actieplan nog niet is uitgewerkt, zal Unia daarover een apart advies uitbrengen op het moment dat de details bekend zijn.

#### Uitgangspunten anti-discriminatiebeleid

Wat de uitgangspunten van het anti-discriminatiebeleid betreft, herhaalt Unia haar visie dat het voeren van een effectief beleid naast informeren en sensibiliseren ook nood heeft aan controle. Een goede vorm van controle, eventueel in de vorm van zelfregulering indien er aan een aantal basisvoorwaarden voldaan is, versterkt immers het sensibiliserende en informerende luik.

---

<sup>18</sup> Conceptnota private huur, p. 33

De commissie van experts die belast is met de evaluatie van de federale anti-discriminatie wetten beveelt praktijktesten of mystery shopping aan als een manier om de effectiviteit van de anti-discriminatie wetgeving te waarborgen.<sup>19</sup>

Bestaande mechanismen om tegen discriminatie op de private huurmarkt op te treden (melding bij Unia, klacht bij tuchtorgaan BIV of gerechtelijke stappen ondernemen) hebben beperkingen die discriminatietesten kunnen opvangen:

- Als slachtoffer weet je vaak niet dat je gediscrimineerd wordt
- Het indienen van een melding/klacht is bovendien afhankelijk van de inzet van het slachtoffer (als hij/zij het al weet): het kost veel energie en de kans op enige return (een woning, een schadevergoeding) is zeer klein
- Indien er een klacht komt is er een probleem van bewijslast: het is als slachtoffer heel moeilijk om (een vermoeden van) discriminatie aan te tonen

Een aantal recente wetgevende initiatieven in andere sectoren gaan dan ook in deze richting: Het wetsontwerp van federaal minister van werk dhr. Peeters dat mystery shopping invoert.<sup>20</sup> En op het Vlaamse niveau het Vlaams decreet met betrekking tot de dienstencheques-sector van Vlaams minister van werk dhr. Muyters.<sup>21</sup>

Het Vlaams decreet met betrekking tot de dienstencheques voert per decretaal artikel een definitie in van een praktijktest, bovendien wordt de praktijktest opgenomen als een erkenningsvoorwaarde om deze decretaal te verankeren.<sup>22</sup>

**Unia beveelt aan om discriminatietesten (praktijktesten en/of mystery shopping) decretaal te verankeren in het Vlaams huurdecreet naar analogie met het Vlaams decreet met betrekking tot de dienstencheques.**

**Unia beveelt aan om de Vlaamse Wooninspectie de bevoegdheid en opdracht te geven om toezicht te houden op de anti-discriminatie wetgeving.**

### **Subsidiëring van erkende verhuurdersorganisaties**

Art. 68 tot en met 70 leggen de decretale basis voor de erkenning van verhuurdersorganisaties als representatieve organisaties van private verhuurders of vastgoedmakelaars. Het decreet voorziet daartoe een aantal erkenningsvoorwaarden.

---

<sup>19</sup> Evaluatiecommissie federale wetgeving ter bestrijding van discriminatie, *Eerste Evaluatieverslag*, 2017

<sup>20</sup> Wetsontwerp houdende diverse bepalingen inzake werk, Doc 54 2768/001

<sup>21</sup> Ontwerp van decreet houdende diverse bepalingen met betrekking tot het beleidsdomein Werk en Sociale Economie, 1147 (2016 – 2017)

<sup>22</sup> Ibid, art. 4, p. 6 van de memorie van toelichting

“De opdracht van de erkende verhuurdersorganisaties bestaat in het bijdragen tot het helpen realiseren van het recht op wonen voor eenieder en de belangenbehartiging van de verhuurders op de privé-huurwoningmarkt.”<sup>23</sup>

In de beleidsbrief wonen stelt de minister daarover: “Ik voorzie in 2018 ook een subsidie van 1,2 miljoen voor verhuurdersorganisaties met het oog op de invulling van hun sensibiliserende rol in het kader van de discriminatieproblematiek en ter ondersteuning van verdere professionalisering.”<sup>24</sup>

Sensibiliseren en informeren zijn absoluut noodzakelijk en het is positief dat hier versterkt op ingezet wordt. Gerichte controles kunnen de impact van deze acties nog verbeteren. De praktijk van discriminatie door een minderheid van de vastgoedmakelaars is niet alleen strafbaar maar leidt ook tot een concurrentieel nadeel voor de vastgoedmakelaars die de wet wel naleven. Gerichte controles kunnen wat dit aspect betreft remediërend werken.

**Unia beveelt aan om in het decreet als voorwaarde van erkenning op te nemen dat de verhuurdersorganisaties bereid zijn tot het toelaten van discriminatietesten naar analogie met het Vlaams decreet met betrekking tot de dienstencheques.**

**Unia beveelt aan om de in de kadercontracten met de verhuurdersorganisaties een anti-discriminatieclausule op te nemen.**

## 4. Samenvatting aanbevelingen

### Bekendmaking huurprijs en gemeenschappelijke lasten

- Unia beveelt aan om de handhaving van de bekendmaking van de huurprijs en gemeenschappelijke lasten op regionaal niveau te regelen.
- Unia beveelt aan dat lokale besturen effectief werk maken van handhaving van deze verplichting en een monitoring doen van het aantal inbreuken.

### Opeisbare gegevens van een kandidaat huurder

- Unia beveelt aan om een lijst op te maken die duidelijk maakt welke informatie een verhuurder aan een huurder kan vragen op welk moment in het verhuurproces. Dit kan door artikel 7 aan te vullen door te stellen dat de rechtmatigheid van informatie verder zal gepreciseerd worden in een besluit van de Vlaamse regering.

---

<sup>23</sup> Memorie van toelichting, p. 61

<sup>24</sup> Beleidsbrief Wonen 2017 – 2018, p.7

- Unia beveelt aan om in het decreet expliciet op te nemen dat noch de herkomst noch de aard van de financiële middelen als reden ingeroepen kan worden door de verhuurder om een kandidaat-huurder te weigeren. Dit schept rechtszekerheid voor verhuurder en huurder, én verhoogt de gelijke toegang tot de huurmarkt.

## Huurwaarborglening

- Unia herhaalt haar aanbeveling voor een Centraal Huurwaarborgfonds dat voor iedereen toegankelijk is. Dat bundelt alle huurwaarborgen en biedt een nog grotere zekerheid voor verhuurders: de kans dat zij niet uitbetaald zullen worden is hierbij onbestaande. Een centraal fonds maakt het nog eenvoudiger om de bron van de borg niet te moeten meedelen, en maakt de kans op discriminatie dus nog kleiner.

## Anti-discriminatiebeleid

- Unia beveelt aan om discriminatietesten (praktijktesten en/of mystery shopping) decretaal te verankeren in het Vlaams huurdecreet naar analogie met het Vlaams decreet met betrekking tot de dienstencheques.
- Unia beveelt aan om de Vlaamse Wooninspectie de bevoegdheid en opdracht te geven om toezicht te houden op de anti-discriminatiewetgeving.
- Unia beveelt aan om in het decreet als voorwaarde van erkenning op te nemen dat de verhuurdersorganisaties bereid zijn tot het toelaten van discriminatietesten naar analogie met het Vlaams decreet met betrekking tot de dienstencheques.
- Unia beveelt aan om de in de kadercontracten met de verhuurdersorganisaties een anti-discriminatieclausule op te nemen.

## 5. Contact Unia

Rik Reusen – [rik.reusen@unia.be](mailto:rik.reusen@unia.be) , 02 212 30 57