

Discriminatie op de huisvestingsmarkt

Hoe kan je

REAGEREN ?

Praktische tips





I N H O U D S T A F E L

Onze doelstelling	03
Wat is discriminatie ?	04
Reageren	05
Richtlijnen	06
Situaties	07
1- Aan de telefoon	07
2- Tijdens het bezoek	08
3- Geen reactie	09
4- De verhuurder verandert van mening	10
5- Een discriminerende advertentie	11
6- Je bent getuige	12
7- Je bent huurder	13
8- Je bent een vertrekkende huurder	14
9- Je bent niet zeker van je stuk	15
Het Centrum	16
Nuttige adressen	17 - 18
Meer info ?	19





O N Z E D O E L S T E L L I N G

*D*eze brochure wil praktische informatie verschaffen over hoe je kan reageren op een eventuele discriminatie op de private huisvestingsmarkt.





W A T I S D I S C R I M I N A T I E ?

I N L E I D I N G

De Belgische wet¹ verbiedt discriminatie. **Er is sprake van discriminatie wanneer iemand op basis van een bepaalde discriminatiegrond verschillend behandeld wordt, zonder dat hiervoor een gegronde rechtvaardiging kan gegeven worden.**²

Discriminatie is een ernstig misdrijf dat slechts door een minderheid wordt begaan, een grote meerderheid van de eigenaars discrimineert niet en heeft respect voor gelijke kansen.

Discriminatie op de huisvestingsmarkt kan verschillende vormen aannemen. De discriminatie kan **direct** (vb.: 'wij verhuren niet aan zwarten') of **indirect** worden geuit (vb.: zodra een persoon met een handicap de intentie toont om te huren, verhoogt de eigenaar de huurprijs in vergelijking met deze geafficheerd³).

Discriminatie kan ook op verschillende momenten in het huur- of aankoopproces tot uiting komen: aan de telefoon, bij bezoek aan het vastgoed, na het bezoek, in een advertentie, ...

¹ Voor meer informatie, raadpleeg de website van het Centrum : <http://www.diversiteit.be>
-> wetgeving -> discriminatie en racisme

² Het is verboden te discrimineren op basis van leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidig of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap, sociale afkomst, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming en geslacht.

³ Sinds 18 mei 2007 dienen de huurprijs en de gemeenschappelijke kosten in elke publieke mededeling in verband met de verhuring bekendgemaakt worden. Inbreuken op deze verplichting kunnen op gemeentelijk niveau worden bestraft met een administratieve geldboete tussen 50 Euro en 200 Euro.





De eigenaar is vrij in het bepalen van de huur- of aankoopvoorwaarden, maar de wetgeving perkt deze vrijheid in. De eigenaar mag immers geen discriminerende selectiecriteria hanteren **die niet objectief of redelijk te verklaren zijn**. Echter, discriminerende criteria zoals het zogenaamde ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming en geslacht kunnen nooit het onderwerp uitmaken van een rechtvaardiging.

Een eigenaar mag bijvoorbeeld niet weigeren om te verhuren aan personen die een uitkering ontvangen van het OCMW, zonder rekening te houden met hun reële financiële capaciteit tot het betalen van de huur.

Uit de individuele dossierbehandeling stelt het Centrum voor gelijkheid van kansen en racismebestrijding (Centrum) vast dat een discriminatie melden door de slachtoffers als omslachtig wordt beschouwd: je moet bellen, schrijven, bewijzen verzamelen, ... terwijl het al genoeg energie van je vergt om naar een nieuwe woonst te zoeken. Bovendien is discriminatie op de huisvestingsmarkt ontzettend moeilijk te bewijzen.

Bedenk echter dat je jezelf tekort doet door niet te reageren. Door te reageren laat je je rechten gelden en kan je vermijden dat anderen later dezelfde discriminatie ondergaan.

Reageren is eenvoudiger dan je denkt. De adviezen in deze brochure tonen dit aan. Het Centrum, maar ook vele andere gespecialiseerde organisaties, kunnen je hierbij helpen en begeleiden. Bovendien gebeurt dit **gratis**.

Deze brochure tracht een overzicht te bieden van de meest voorkomende situaties. Ze reikt tevens een aantal adviezen aan om je rechten te verdedigen en een gelijke toegang tot de **private huisvestingsmarkt** te verzekeren.⁴

⁴ Wat de sociale huisvesting betreft, bestaan er binnen de verschillende huisvestingsmaatschappijen interne procedures die we in deze brochure niet zullen behandelen. Voor vragen met betrekking tot sociale huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan u contact opnemen met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Voor vragen met betrekking tot sociale huisvesting in Vlaanderen kan u contact opnemen met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en voor het Waals Gewest met "La Société Wallonne du Logement". De contactgegevens van deze verschillende organisaties kan u achteraan in deze brochure vinden.





R I C H T L I J N E N

WAT KAN JE DOEN ALS JE DENKT GEDISCRIMINEERD TE WORDEN ?

1 Noteer de contactgegevens van de persoon die belast is met het verhuren of verkopen van het vastgoed en de verhuur- of verkoopvoorwaarden.

2 Heb je interesse in het vastgoed, stuur dan een brief naar de eigenaar of het immobiliënkantoor waarin je je kandidaat stelt en je akkoord verklaart met de huur- of verkoopvoorwaarden. Vraag hen ook een kopie van de huur- of verkoopovereenkomst. Dit laat je toe de bijzondere voorwaarden goed na te lezen en er eventueel advies over in te winnen bij een huurdersbond, een notaris of een andere bevoegde organisatie.

3 Twijfel je over de correcte behandeling van je kandidatuur, dan kan je steeds beroep doen op een derde. Zo kan je de reactie van de eigenaar of het immobiliënkantoor vergelijken zodat je aanvoelen al dan niet bevestigd wordt.

4 Werk je met een immobiliënkantoor, dan kan je direct de verantwoordelijke interpelleren. Trouwens, een medewerker van een kantoor mag zich nooit verschuilen achter een instructie opgelegd door een eigenaar om discriminatie te rechtvaardigen. Bovendien worden medewerkers van immobiliënkantoren tegenwoordig verplicht de naam van kandidaat-huurders en

kandidaat-kopers te noteren. Zo kan men de opdrachtgever aantonen dat het werk naar behoren werd uitgevoerd.

5 Je kan altijd advies inwinnen van organisaties die optreden tegen discriminaties zoals bv. het Centrum, voor bijkomende informatie, juridisch advies of om te onderhandelen.

O P M E R K I N G

Bij een flagrante overtreding op basis van een racistisch motief kan je de politie verwittigen. Overweeg of dit nuttig is, want het neerleggen van een klacht betekent dat je een juridische procedure opstart. Je zal dan ook moeten bewijzen dat je gediscrimineerd werd. Vooraleer je een klacht neerlegt, kan je best contact opnemen met het Centrum of een andere gespecialiseerde instantie om een advies in te winnen over je dossier





AAN DE TELEFOON

Bereid je vragen voor en probeer telefonisch zoveel mogelijk informatie te verzamelen over het vastgoed. Concentreer je tijdens dit eerste contact op objectieve gegevens en op de positieve aspecten van je kandidatuur. Toon aan dat je geïnteresseerd bent in het vastgoed. Het is niet nodig om in dit stadium details over je persoonlijke situatie te vermelden.

- Word je geweigerd op basis van tegenstrijdige of twijfelachtige informatie, laat dan een bevriend iemand, zonder vreemde naam of zonder kenmerken waarop gediscrimineerd kan worden, opnieuw bellen.
- Krijgt deze persoon wel een afspraak, bel dan zelf opnieuw of verstuur een e-mail. Er kan intussen immers iets veranderd zijn. Ook al heb je een vermoeden van discriminatie, bevestig dit vermoeden door opnieuw te bellen.
- Word je opnieuw geweigerd zonder een redelijke motivering of op basis van discriminatie, contacteer dan het Centrum of een andere gespecialiseerde instantie.

V O O R B E E L D

Ondanks het feit dat een huuradvertentie nog gedurende meerdere dagen geafficheerd blijft en nog steeds opgenomen wordt in de vastgoedadvertenties, antwoordt de eigenaar telefonisch aan de kandidaat-huurder van Turkse origine dat het vastgoed reeds verhuurd is.





S I T U A T I E 2

T IJDENS HET BEZOEK

Noteer naar aanleiding van het bezoek het adres van het vastgoed en de contactgegevens van de persoon die bevoegd is voor het verhuren of verkopen van het vastgoed.

Als het je nuttig lijkt of op vraag van de eigenaar, kan je gegevens meebrengen die je betrouwbaarheid aantonen. Geef de verhuurder eventueel de contactgegevens van je vroegere huisbaas of van een andere persoon die je betrouwbaarheid kan bevestigen.

Ook al kan je niet voorzien of je zal te maken krijgen met een discriminatie, dan kan je toch aan een derde vragen om met je mee te gaan. Kies bij voorkeur personen die geen rechtstreekse band met je hebben. In bepaalde gevallen kan een medewerker van een huurdersorganisatie je vergezellen.

In een appartementsgebouw kan een derde (andere bewoner, ...) misschien getuige van de discriminatie zijn. Probeer contact te leggen en zijn/haar gegevens te noteren.

Noteer :

- hun naam en contactgegevens (een adres, een telefoonnummer);
- de plaats en het tijdstip waar de feiten zich hebben afgespeeld;
- laat de getuige ondertekenen als hij/zij daartoe bereid is en vermeld de datum op het papier.

Stimuleer de dialoog en beschuldig niet. Probeer te onderhandelen, deblokkeer een discussie die uit de hand dreigt te lopen. Breng objectieve feiten aan.

V O O R B E E L D

Een homokoppel bezoekt een appartement dat aan hun wens voldoet. Nadat ze hun interesse kenbaar hebben gemaakt contacteert een medewerker van het immobiliënkantoor hen telefonisch. De medewerker zegt dat de eigenaar liever een "traditioneel koppel" wenst. De rechter heeft geoordeeld dat de discriminatie bewezen was.

V O O R B E E L D

Ondanks het feit dat het vastgoed geschikt is voor een persoon in een rolstoel, weigert de eigenaar het te verhuren en argumenteert dat de rolstoel overal tegen de muren zou aanbotsen en aldus schade kan veroorzaken.





S I T U A T I E 3

ALLES IS GOED VERLOPEN MAAR JE KRIJGT GEEN NIEUWS MEER

Wil je een contract afsluiten, stuur dan een brief waarin je stelt akkoord te gaan met de voorwaarden van het contract en vraag aan de verhuurder of aan het immobiënkantoor om je schrijven te beantwoorden. Zo heb je een schriftelijk bewijs van je interesse voor het vastgoed.

Krijg je geen bevredigende reactie binnen een redelijke termijn (binnen de 3 tot 8 dagen), neem dan contact op met het Centrum of een andere gespecialiseerde organisatie.

IN ONDERSTAAND KADER VIND JE EEN VOORBEELDBRIEF

Naam en voornaam :	Datum
Adres :	
Telefoon :	
	Ter attentie van de verhuurder of het immobiënkantoor Naam en voornaam Adres
Mevrouw, mijnheer,	
Betreft : kandidatuur voor het huren van het pand gelegen (adres)	
.....	
.....	
Ik heb het hierboven vermelde vastgoed bezocht en ben geïnteresseerd in het huren van dit vastgoed aan de vooropgestelde voorwaarden:	
- een maandelijkse huur voor een bedrag van€ +€ voor de vaste maandelijkse kosten.	
- Een huurwaarborg voor een bedrag van€	
Ik ben betrouwbaar en kan de huurovereenkomst afsluiten op datum dat het vastgoed beschikbaar is.	
Ik blijf ter beschikking om een afspraak vast te leggen en ik kan u dan alle bijkomende inlichtingen verschaffen die nodig zijn voor het huren van het vastgoed.	
Ik hoop op een positief gevolg op mijn kandidatuur en wacht op uw reactie.	
Met vriendelijke groet,	
Handtekening	





S I T U A T I E 4

ALLES IS IN ORDE MAAR DE EIGENAAR VERANDERT VAN MENING OMWILLE VAN EEN DISCRIMINERENDE REDEN

Na het bezoek ga je akkoord met de eigenaar om het vastgoed te huren.

Je hebt bijvoorbeeld al de huur of de waarborg betaald, of de eigenaar gaf je al toestemming om de meterstand te noteren van de elektriciteit, ... Maar wanneer hij op zijn beslissing terugkomt, kan er sprake zijn van contractbreuk.

Heb je het huurcontract al ondertekend, dan gaat het over contractbreuk. In zulk geval kan je de verantwoordelijkheid van de eigenaar invoeren.

V O O R B E E L D

Een huurder heeft zijn persoonlijke spullen al geïnstalleerd. De eigenaar die nog wat klusjes in het huis komt opknappen, merkt echter op foto's dat de partner van vreemde origine is en hij ziet ook een exemplaar van de Koran. De eigenaar neemt contact op met het immobiliënkantoor met de mededeling dat hij geen zwarten of moslims wil. Hij beveelt het koppel om het appartement te verlaten. Ten gevolge van een rechtsvordering werd de eigenaar veroordeeld wegens discriminatie.





S I T U A T I E 5

JE LEEST OF ZIET EEN DISCRIMINERENDE ADVERTENTIE

Maak een kopie (indien de advertentie in een krant staat) of een foto (indien de advertentie geafficheerd is) en stuur deze naar het Centrum of naar een andere gespecialiseerde organisatie.

Vermeld :

- de naam van de krant;
- verschijningsdatum;
- referenties van de advertentie.

Of in het geval van een foto :

- adres van het vastgoed;
- telefoonnummer;
- contactgegevens van de eventuele getuigen.

V O O R B E E L D





S I T U A T I E 6

JE BENT GEEN SLACHTOFFER MAAR GETUIGE VAN EEN DISCRIMINATIE

Zelfs als je niet persoonlijk benadeeld bent, kan je geconfronteerd worden met een discriminatie. Je kan er immers getuige van zijn, bv. als je een discriminatie opmerkt tijdens een bezoek aan een vastgoed.

Melding maken van een discriminatie kan er voor zorgen dat andere toekomstige discriminaties voorkomen worden.

V O O R B E E L D

Een sociaal assistent(e) van een OCMW maakt een afspraak voor één van zijn cliënten maar de eigenaar weigert hem/haar omwille van discriminerende redenen. De sociaal assistent(e) kan contact opnemen met het Centrum of een andere gespecialiseerde organisatie om deze discriminatie te melden.





J E BENT HUURDER

Zelfs als huurder kan je discriminatie vanwege de eigenaar ondervinden.

De afwezigheid van noodzakelijke aanpassingen in een woning voor personen met een handicap, kan ook een discriminatie zijn.

Deze redelijke aanpassingen moeten telkens worden geëvalueerd op basis van de kosten voor de eigenaar, de omvang van de infrastructuurwerken, enz.

Het is dus noodzakelijk om na te gaan of deze aanpassingen al dan niet redelijk zijn.

V O O R B E E L D

Een persoon met beperkte mobiliteit mag van de eigenaar geen hellend vlak installeren zodat hij makkelijker toegang heeft tot de gemeenschappelijke ruimte in het appartementsgebouw.





JE BENT EEN “VERTREKKENDE” HUURDER

Stel : Je verlaat je appartement vooraleer je huurcontract is beëindigd en op vraag van de eigenaar dien je een nieuwe huurder te zoeken omdat je anders een schadevergoeding moet betalen. Maar de eigenaar stelt discriminatoire voorwaarden voor je “opvolger”.

In dit geval kan je de volgende stappen ondernemen :

- noteer de contactgegevens van alle kandidaten en stel hen voor om een standaardformulier in te vullen dat alle objectieve informatie van de kandidaten verzamelt;

- stuur vervolgens de contactgegevens en de standaardformulieren op via aangetekend schrijven.

Op deze manier heb je een bewijs dat je wel degelijk geschikte kandidaten hebt gevonden. De eigenaar kan nu dit excuus niet inroepen zodat je geen schadevergoeding hoeft te betalen.

IN ONDERSTAAND KADER VIND JE EEN STANDAARDFORMULIER

Datum
Naam
Ik ben kandidaat voor het pand gelegen (adres)
Ik aanvaard de huurvoorwaarden zoals bepaald in het huurcontract.
Ik kan u documenten overhandigen die de betrouwbaarheid en ernst van mijn kandidatuur bewijzen
Ik zou graag met u een afspraak hebben.
U kan me bereiken via volgende contactgegevens (telefoonnummer, adres, e-mail)
Handtekening van de kandidaat-huurder





S I T U A T I E 9

J E BENT NIET ZEKER VAN JE STUK ?

Ben je niet zeker dat je probleem met discriminatie te maken heeft of lijken de aangehaalde redenen je twijfelachtig?

Aarzel dan niet om contact op te nemen met het Centrum of een andere gespecialiseerde organisatie voor advies. Merk op dat er grenzen zijn aan wat de eigenaar je mag vragen. Hij dient je persoonlijke levenssfeer te respecteren maar hij mag natuurlijk wel objectieve criteria hanteren om te verhuren of te verkopen.

V O O R B E E L D

Ondanks het feit dat de woning verschillende kamers telt, is de eigenaar van mening dat het geen gezin met kinderen kan huisvesten.

V O O R B E E L D

Een huuradvertentie bepaalt dat er geen dieren toegelaten zijn maar een slechtzinnige huurder heeft een assistentiehond.





H E T C E N T R U M

HOE BEHANDELT HET CENTRUM JE DOSSIER ?

Vertrekkende van je verwachtingen, antwoordt het Centrum op elke vraag en biedt het je maatwerk. Het Centrum kan advies geven, steun bieden, onderhandelen, bemiddelen of gerechtelijke stappen ondernemen.

We bekijken samen de mogelijkheden en we begeleiden je gedurende het hele proces.

HOE CONTACTEER IK HET CENTRUM ?

1 Via het groene telefoonnummer 0800/12 800 elke werkdag van 9 tot 17u;

2 Via onze lokale meldpunten : zie nuttige adressen;

3 Via e-mail naar epost@cntr.be;

4 Via het meldformulier op de website www.diversiteit.be.

Vergeet niet alle nuttige gegevens te vermelden die je hebt kunnen verzamelen !

OVER HET CENTRUM

Het Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding is een openbare dienst die werd opgericht in 1993. Het Centrum heeft als opdracht discriminaties te bestrijden - behalve deze op basis van geslacht en taal - en gelijke kansen te bevorderen.





N U T T I G E A D R E S S E N

L O K A L E M E L D P U N T E N

■ Meldpunt racisme Leuven

(in samenwerking met integratiecentra en andere lokale partners)

"Permanentie : de hele week"

Muntstraat 1A - 3000 Leuven

016/21.16.33

■ Meldpunt racisme Mechelen

(in samenwerking met integratiecentra en andere lokale partners)

"Permanentie : op afspraak"

Mauritssabbelstraat 119 - 2800 Mechelen

015/29.83.36

■ Meldpunt discriminatie Gent

(in samenwerking met integratiecentra en andere lokale partners)

"Permanentie : de hele week"

Onderstraat 22 - 9000 Gent

09/268.21.68

■ Meldpunt samenleven Willebroek

"Permanentie : de hele week"

Landeghemstraat 99 - 2830 Willebroek

03/860.03.14

■ Meldpunt racisme Limburg

(in samenwerking met integratiecentra en andere lokale partners)

"Permanentie : 1^{ste} maandag van de maand van 14u tot 17.30u"

Provinciehuis / p.a. PRIC

Universiteitslaan - 3500 Hasselt

011/23.82.41

■ Meldpunt racisme Antwerpen

(in samenwerking met integratiecentra en andere lokale partners)

"Permanentie : dinsdag op afspraak"

Gasstraat 14 - 2060 Antwerpen

03/227.32.20

■ Charleroi

(in samenwerking met de CRIC)

"Permanence : 1^{er} mardi du mois de 10h à 12 h"

Rue Emile Tumelaire 86 - 6000 Charleroi

071/30.09.59

■ La Louvière

(in samenwerking met de CeRAIC)

"Permanence : sur rendez-vous"

Racisme & Séjour

Rue de la Loi 22 - 7100 La Louvière

064/84.80.98

■ Luik

(in samenwerking met de CRIPEL)

"Permanence : 2^{eme} et 4^{eme} mardi du mois de 14h à 17 h"

Rue de la Régence 55 - 4000 Liège

04/220.01.20

■ Bergen

(in samenwerking met de CIMB)

"Permanence : 1^{er} vendredi du mois de 10h à 12 h"

Avenue du Roi Albert 654

7012 Jemappes

065/88.64.24

■ Namen

(in samenwerking met de CAI)

"Permanence : 1^{er} et 3^{eme} jeudi du mois de 9h30 à 12 h"

Rue Muzet 22 - 5002 Saint Servais

081/74.37.65

■ Tubize

(in samenwerking met de CRIBW)

"Permanence : sur rendez-vous"

Rue de Nivelles 13 - 1480 Tubize

02/366.05.51

■ Verviers

(in samenwerking met de CRVI)

"Permanence : sur rendez-vous"

Rue de Hodimont 13 - 4800 Verviers

087/35.20.55





N U T T I G E A D R E S S E N

Instituut voor gelijkheid van vrouwen en mannen

(discriminatie op basis van geslacht)

Ernest Blérotstraat 1

1070 Brussel

Tel. : 02/233.40.32

S O C I A L E H U I S V E S T I N G

Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

Jourdanstraat 45-55

1060 Brussel

02/533.19.11

0800/84.055

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Koloniënstraat 40

1000 Brussel

02/505.45.45

Société Wallonne du Logement

Rue de l'Ecluse 21

6000 Charleroi

071/20.02.11

V O O R A N D E R E N U T T I G E A D R E S S E N

■ Contacteer het Centrum : we sturen je een overzicht op van organisaties in je regio die rond huisvesting werken.

■ Op de website van het Centrum www.diversiteit.be → rubriek "Over het Centrum" → links : Hier vind je de contactgegevens van organisaties en diensten die kunnen helpen inzake de strijd tegen discriminaties.



HOE KAN JE DEZE BROCHURE AANVRAGEN?

DEZE BROCHURE KAN JE DOWNLOADEN OP ONZE WEBSITE :

www.diversiteit.be → gelijkekansen → huisvesting



JE KAN DEZE BROCHURE BESTELLEN

Op het nr. 0800/12.800 of per e-mail op epost@cntr.be



DEZE BROCHURE IS OOK BESCHIKBAAR IN HET FRANS.



Verantwoordelijk uitgever : Jozef De Witte, Koningsstraat 138 – 1000 Brussel





CENTRUM VOOR GELIJKHEID VAN KANSEN EN VOOR RACISMEBESTRIJDING
Koningsstraat, 138
1000 Brussel