



## Nota:

### Vereiste van “vast werk” in het kader van huurovereenkomsten

Het gebeurt regelmatig dat een verhuurder vereist dat een kandidaat-huurder kan aantonen dat hij “vast werk” heeft.

Wij gaan er binnen de dienst niet-rationale discriminaties van uit dat deze vereiste een **indirecte discriminatie op basis van fortuin**<sup>1</sup> (in de zin van de antidiscrimatiewet) zou kunnen betekenen.

Het betreft immers een ogenschijnlijk neutrale bepaling die als dusdanig een schadelijke weerslag heeft op personen op wie de discriminatiegrond ‘fortuin’ van toepassing is.

Door het vereisen van een vaste arbeidsovereenkomst (en dus van onbepaalde duur?) worden een aantal andere manieren om inkomsten te verwerven genegeerd, zoals inkomsten uit zelfstandige arbeid, vervangingsinkomsten of uitzendarbeid.

De antidiscrimatiewet belet niet dat een verhuurder van een kandidaat-huurder kan verwachten dat zijn financiële draagvermogen voldoende groot is om het goed in kwestie maandelijks te kunnen betalen. Een verhuurder heeft immers nog steeds het recht om de voor hem meest geschikt geachte huurder te kiezen. Bij gebrek aan andere objectieve gegevens om die capaciteit te meten, kan intussen de 1/3 – regel (de kosten besteed aan het wonen mogen niet hoger zijn dan 1/3 van het inkomen) worden gehanteerd.

Om de financiële draagkracht te verifiëren kan een verhuurder natuurlijk bepaalde garanties vragen. Deze garantie kan bestaan in het voorleggen van een arbeidsovereenkomst, maar evengoed het voorleggen van rekeninguittreksels waaruit andere inkomsten blijken.

Steeds zal wel het ‘objectieve en redelijke karakter’ van de maatregel moeten worden nagegaan.

Zie in het algemeen over de huurproblematiek:

- J. KUSTERS, “Discriminatie ten opzichte van allochtonen op de private huurmarkt” in Centrum Grondslagen van het Recht (ed.) , *Vrijheid en Gelijkheid, de horizontale werking van het gelijkheidsbeginsel en de nieuwe antidiscrimatiewet*, Maklu, Antwerpen, 2003, p. 541 e.v. (zij stelt onder andere de vraag: “Kan men voorts van kandidaat-huurders nog eisen dat zij kunnen aantonen een vaste betrekking te bekleden, ook al is de werkloosheid onder allochtonen statistisch groter?”; ze geeft echter geen antwoord)
- M. DAMBRE, “De wet bestrijding discriminatie en het huurrecht”, in M. DE VOS en E. BREMS (eds.), *De Wet Bestrijding Discriminatie in de praktijk*, Intersentia, Antwerpen, 2004, p. 321 e.v.

---

<sup>1</sup> Uit de voorbereidende werken blijkt dat met het begrip ‘fortuin’ het financiële *vermogen* van een persoon wordt bedoeld, of dit nu groot of klein is. Zie onder andere de discussie in de Senaat, 2001-2002, 2-12/15, p. 102-104