



*Discrimination sur le marché du
logement à Bruxelles -
Discriminatie op de Brusselse
woningmarkt*



Werner VAN MIEGHEM – coördinator van de RBDH
Anaïs LEFRERE –medewerkster Unia - 30.09.2025



LA CRISE DU LOGEMENT À BRUXELLES



« CRISE DU LOGEMENT » : UNE DÉFINITION

La crise du logement à Bruxelles désigne un **manque de logements abordables et dignes**.

L'offre est **inadaptée** à la demande, rendant **l'accès** au logement difficile pour beaucoup de gens, en particulier les plus précaires.

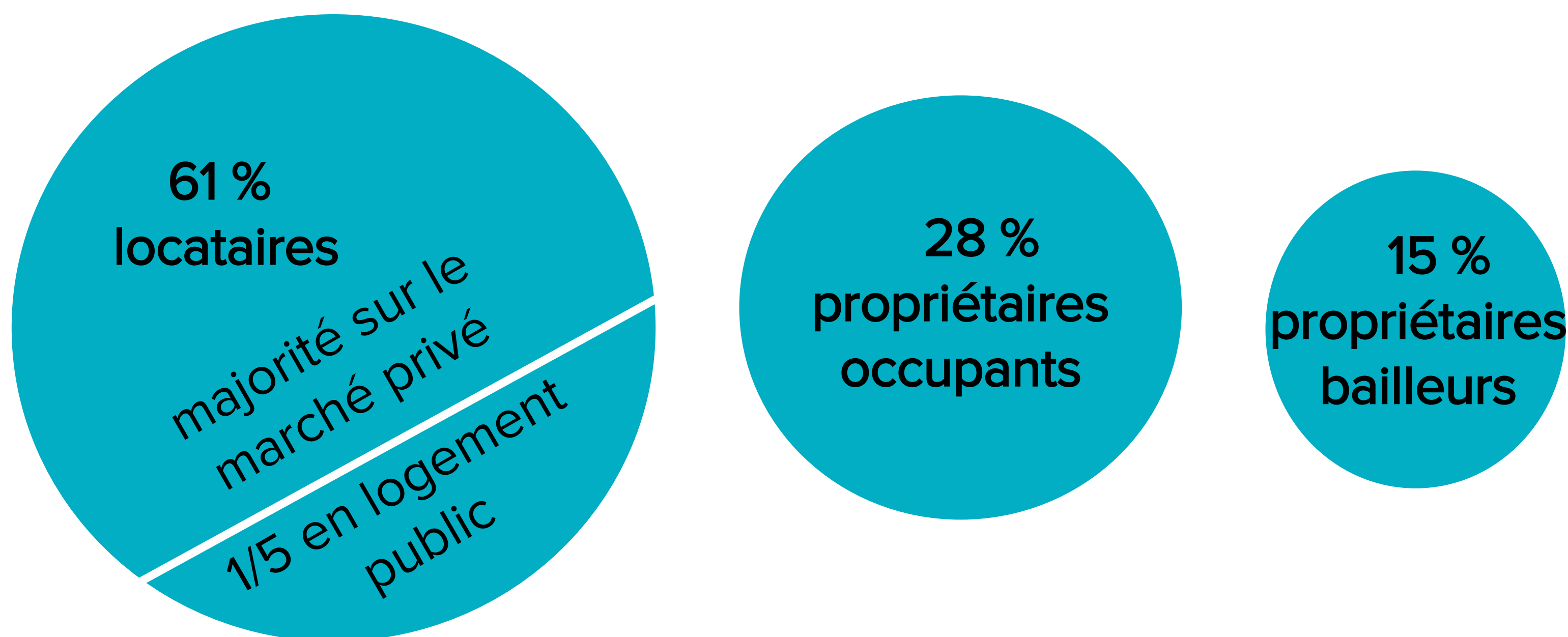
Cette crise résulte d'un **écart** entre les **besoins des habitant·es** et la **capacité du marché ou des politiques publiques** à y répondre.

II. Etat des lieux



1. LE STATUT D'OCCUPATION

Il y a 61% de locataires à Bruxelles



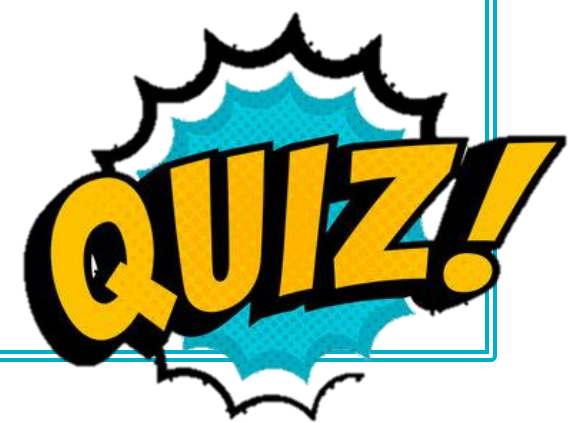
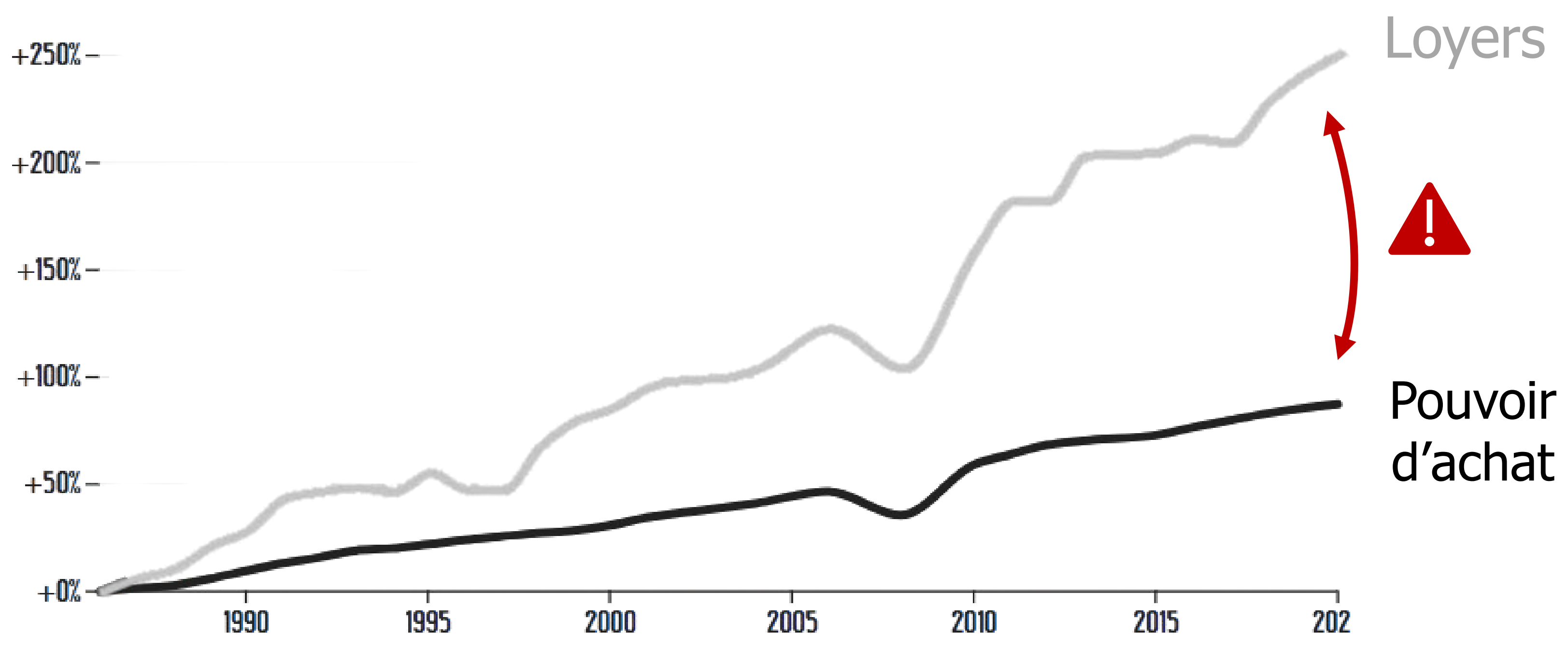
1 ménage sur 2 rentre dans les conditions de revenus pour accéder à un logement social.

1 ménage sur 3 a un revenu inférieur au seuil de risque de pauvreté.

Plus de **10 000** personnes sont **sans-abri**.

3. LES LOYERS

Il y a un véritable décrochage entre le prix des loyers et le pouvoir d'achat des ménages.



3. LES LOYERS

Depuis les années 90, les **loyers bruxellois augmentent de 20 % tous les 10 ans** (hors indexation).

Le logement est **peu régulé** comparé à d'autres secteurs essentiels comme la santé ou l'éducation.

Il n'y a **pas de réel encadrement des loyers**, seulement une grille indicative des prix.



Les **loyers abusifs** (qui dépassent la grille de 20%) sont **interdits** depuis le 1^e mai 2025.

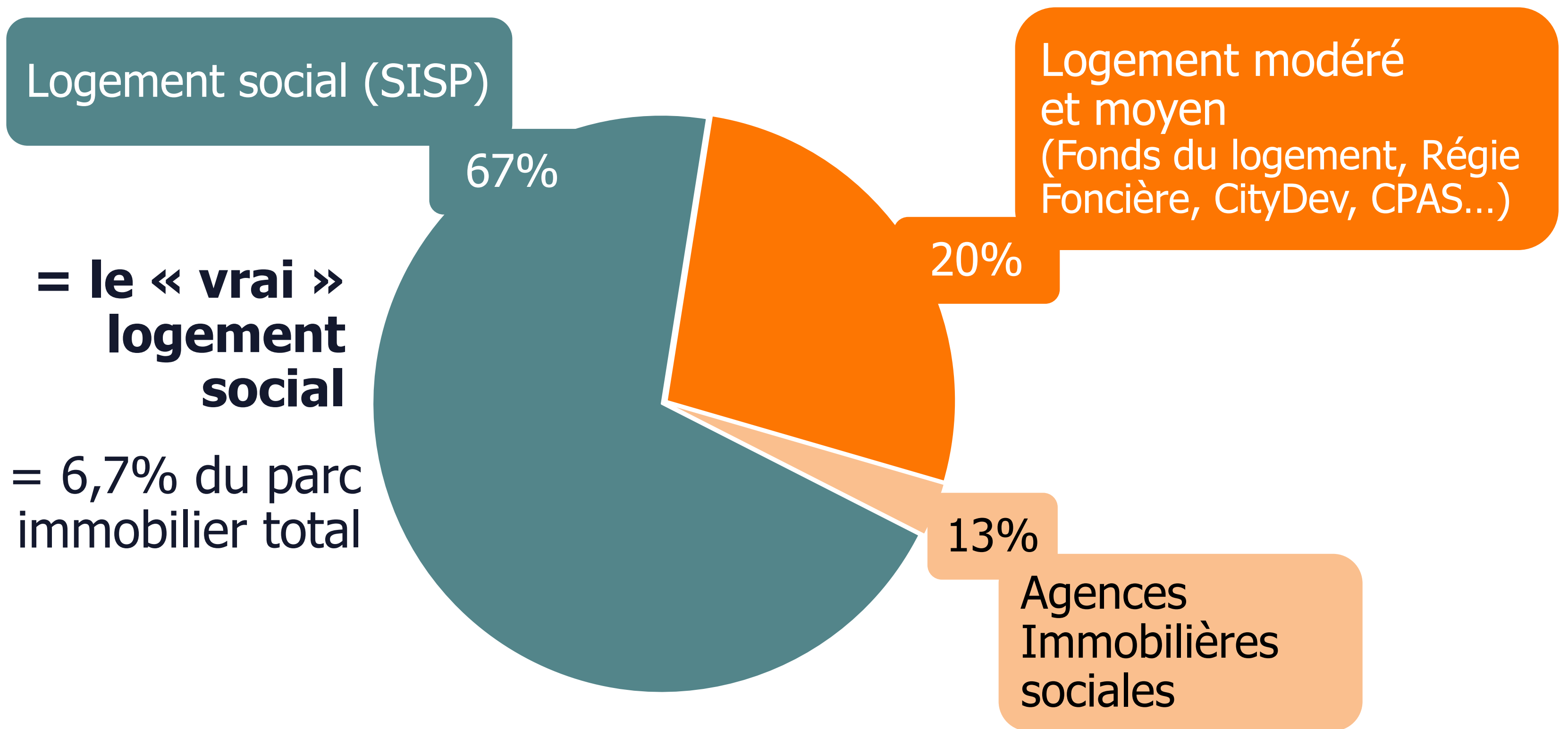


Depuis peu, la **Commission Paritaire Locative** (CPL) peut émettre sur demande des avis sur la justesse du loyer. Ces avis sont **contraignants** devant la justice de paix.

4. LE LOGEMENT SOCIAL

Le logement à « finalité sociale »

Logement **produit ou encadré** dans le cadre d'une **politique publique régionale**, que ce soit au niveau de la fixation du loyer ou des conditions d'acquisition et/ou de revente des biens.

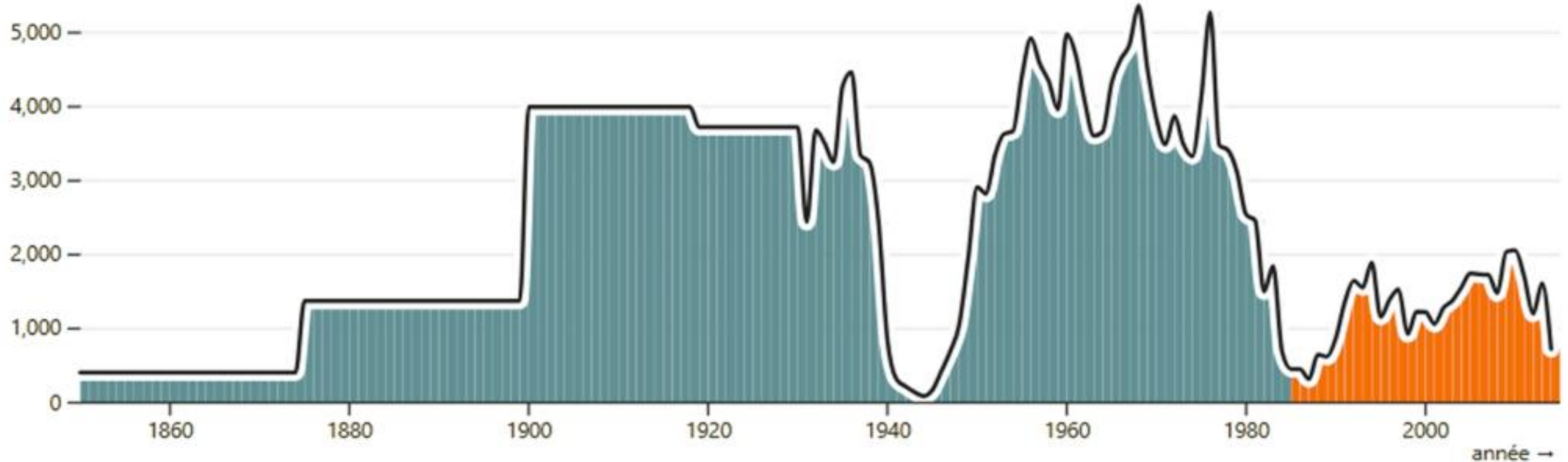


DANS LES FAITS →

Point commun principal est **l'implication d'un acteur public** plutôt qu'une finalité sociale partagée

5. LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

En 2025, **91%** des logements à Bruxelles avaient plus de 30 ans



Nombre de logements construits annuellement

Etat

des

lieux

Une majorité
de locataires

Des
faibles
revenus

Des
loyers
toujours
plus
élevés

Un parc
locatif
en
mauvais
état

Peu de
logements
sociaux



III. Méca- nismes



**Offre
inadaptée**

**Transfert
pauvres
> riches**

Adaptation

**Discrimi-
nations
&
insalubrité**

Expulsions

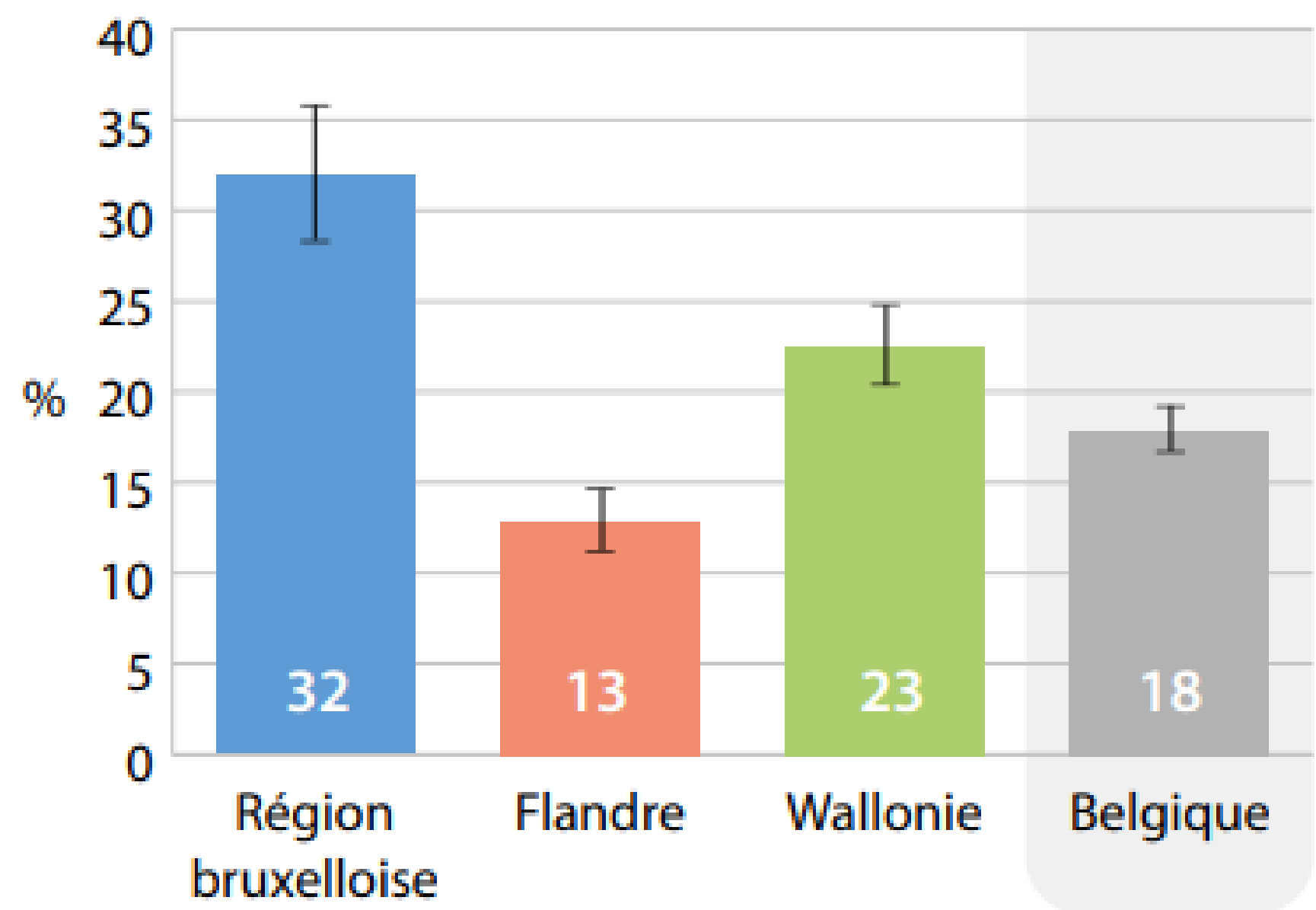
3. DISCRIMINATIONS & INSALUBRITÉ

La pénurie de logements...

...force les gens à accepter des **logements insalubres**

Certains bailleurs profitent de la **vulnérabilité des locataires** pour les exploiter, par exemple en faisant du **marchandage de sommeil**.

Part de la population vivant dans un logement avec des problèmes de salubrité, 2022



Source: Baromètre social (2023)

3. DISCRIMINATIONS & INSALUBRITÉ

La pénurie de logements...

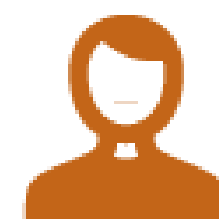
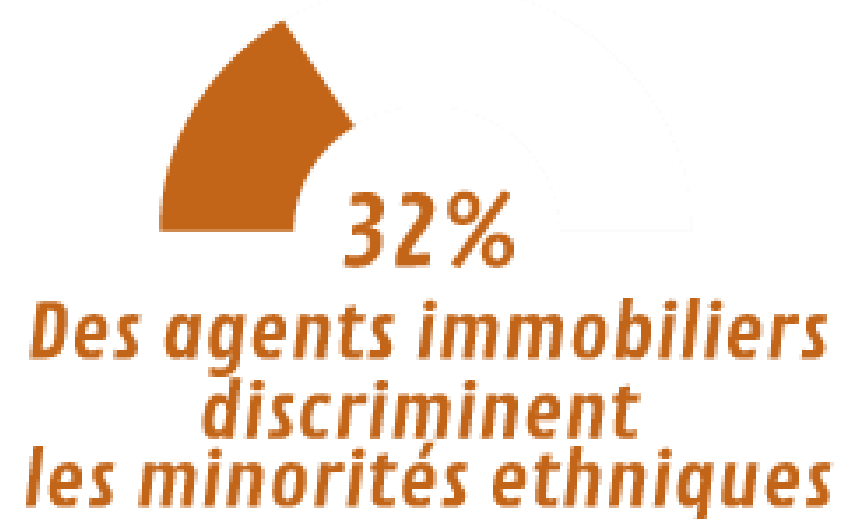
...renforce la **discrimination**.

S'il y a beaucoup de candidat.es pour un logement, les bailleurs se permettent d'être sélectifs.

Les principales victimes de la discrimination au logement sont:



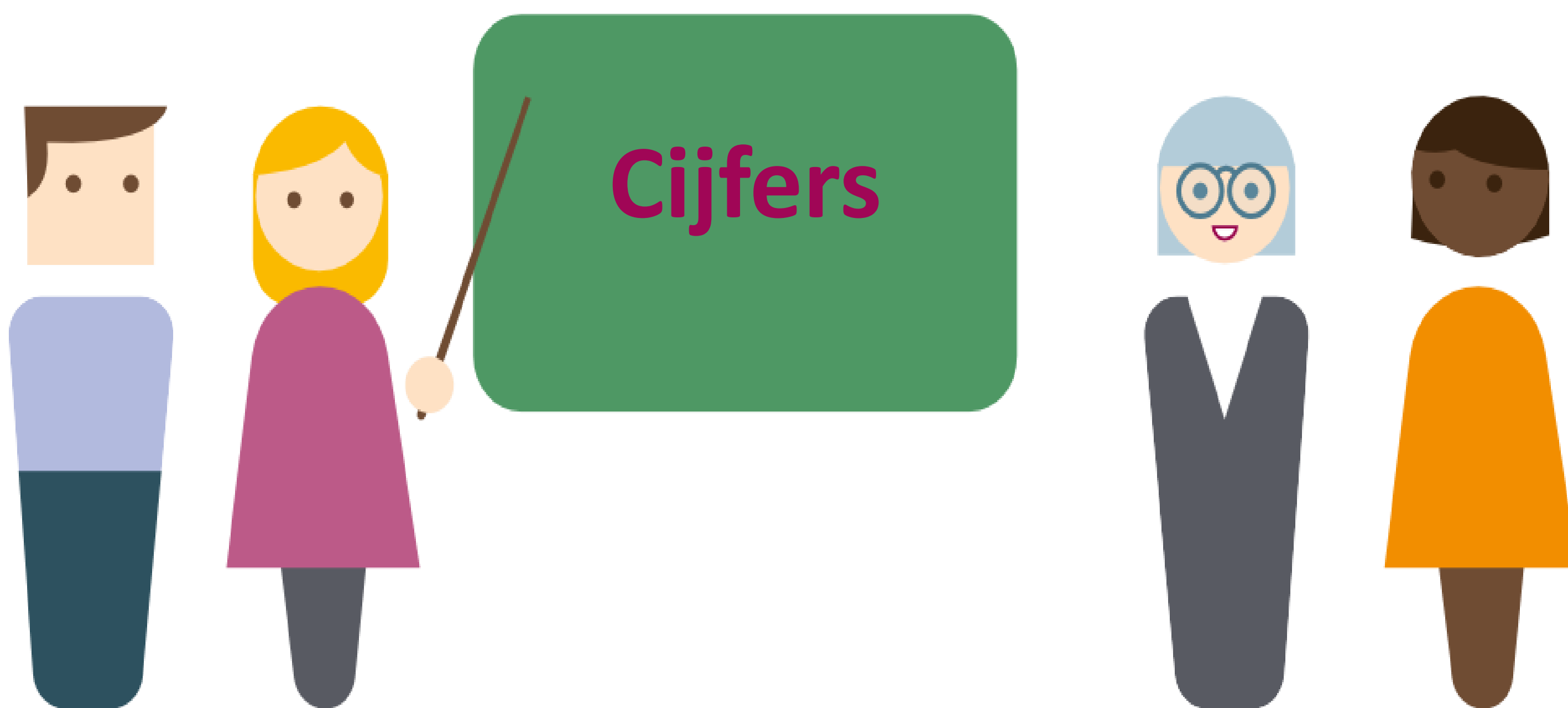
*Les personnes
d'origine
étrangère*



*Les allocataires
sociaux*



DISCRIMINATIE

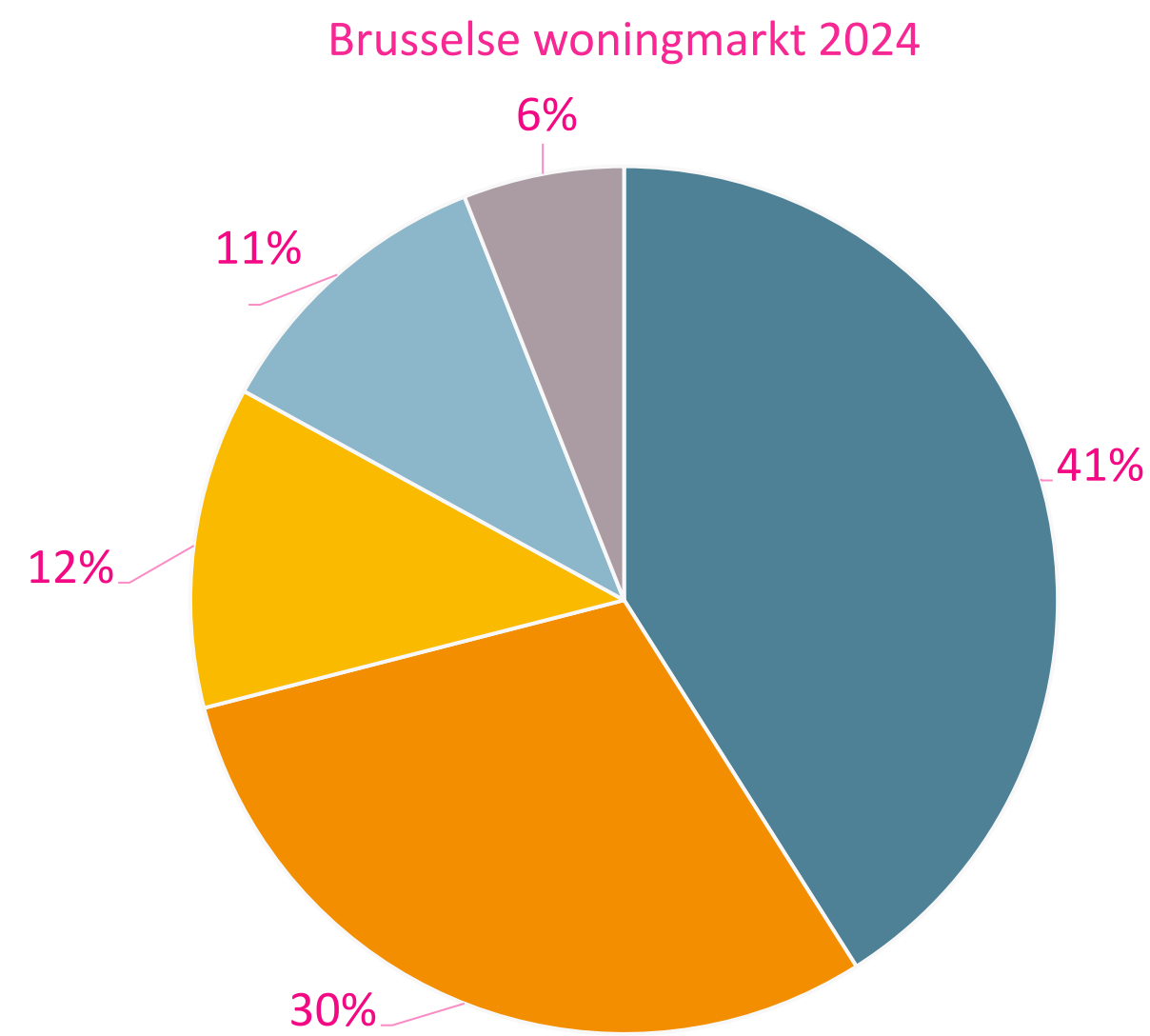


studie van de VUB over discriminatie op de Brusselse woningmarkt - 2019

De resultaten van het onderzoek wijzen erop dat :

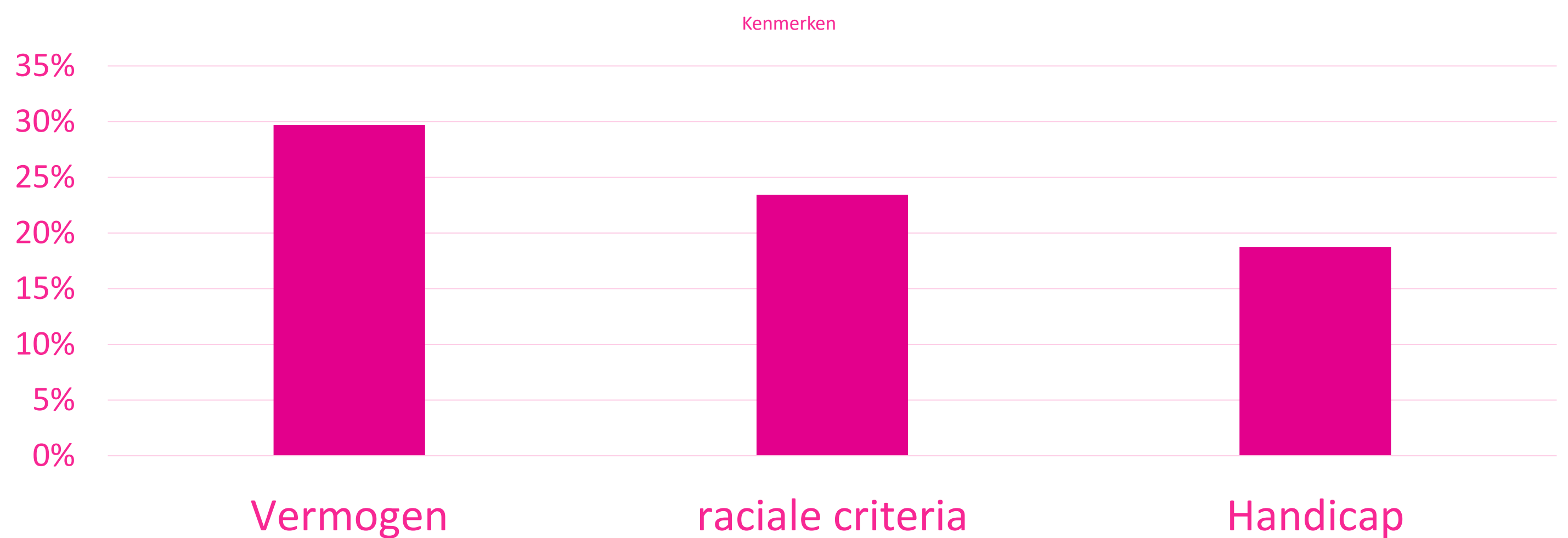
- Noord-Afrikanen in 20% van de gevallen meer worden gediscrimineerd door makelaars dan kandidaten met een Belgisch klinkende naam.
- Dit percentage loopt op tot 23% voor kandidaten die van een werkloosheidsuitkering leven (in vergelijking met mensen met een salaris dat gelijk is aan de uitkering).
- Personen met een verstandelijke beperking worden in 29% van de gevallen benadeeld (in vergelijking met personen zonder handicap).

cijfers van de Brusselse woningmarkt in 2024



100 meldingen →
50 dossiers

- logement privé sans agence
- logement privé avec agence
- Autre logement
- Logement social
- Agence Immobilière Sociale



Casus

Meneer Daoudi, van Noord-Afrikaanse afkomst, bezoekt een huis met zijn moeder die een hoofddoek draagt. Hij wil er graag met zijn familie gaan wonen. Die bestaat uit zijn gepensioneerde moeder (die van een pensioenuitkering leeft) en haar drie kinderen: meneer Daoudi zelf (momenteel tussen 2 jobs), zijn zus (werkloos en ontvangt werkloosheidsuitkering) en zijn broer (die een handicap heeft).

Na het bezoek nam het immokantoor contact op met meneer Daoudi om te zeggen dat het pand aan iemand anders was verhuurd. Meneer Daoudi zag echter dat het pand nog steeds op immoweb te huur stond.

Hij vroeg zijn zus een afspraak te maken om het te bezoeken. Het bezoek werd volledig gefilmd door de zus. Tijdens het bezoek stelt de makelaar dat het huis nog beschikbaar is.

Meneer Daoudi doet aangifte bij Unia. Unia neemt vervolgens telefonisch contact op met het immokantoor. Een persoon van het agentschap verantwoordt de weigering om aan meneer Daoudi en zijn familie te verhuren door te zeggen "u bent niet degene die de klachten van de burens over hun geboden zal ontvangen en behandelen".

Ondanks verschillende brieven (waarin Unia o.a. het telefoongesprek met het immokantoor heeft getranscribeerd) weigert het immokantoor om de discriminatie te erkennen. Het immokantoor stelt dat de weigering te wijten was aan het bizarre karakter van de voorgestelde flat-sharing en aan de onbeslagbaarheid van het inkomen.

Van ongelijke behandeling naar discriminatie in 4 stappen

1. Toepassingsgebied wet?

JA

2. Beschermd kenmerk?

JA

3. Verboden gedraging?

JA

4. Rechtvaardiging?

NEE



DISCRIMINATIE

Toepassingsgebied ADAR-wetgeving

1. **Arbeid**
2. **Onderwijs**
3. **Huisvesting**
4. **Internet**
5. **Goederen en diensten (verzekeringen, horeca, transport, ...)**
6. **Vermelding in officieel stuk of proces-verbaal**
7. **Gezondheidszorg**
8. **Recreatie**
9. **Media**

Beschermde kenmerken

Unia

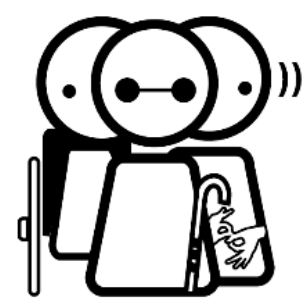
IGVM



Raciale criteria:

- zogenaamd ras
- Huidskleur
- Nationaliteit*
- Afkomst
- Nationale of etnische afstamming

Eigen of bij associatie



Handicap



Vermogen



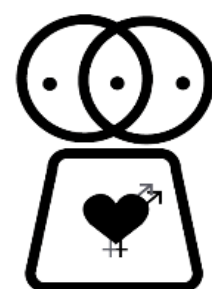
leeftijd



gezondheidst
oestand



Geloof of
levensbeschouw
ing



Seksuele
oriëntatie



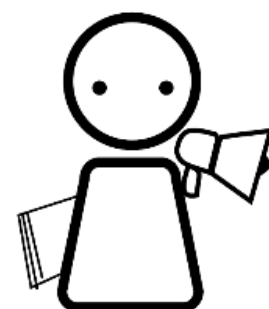
Burgelijke
staat



Fysieke of genetische
eigenschap



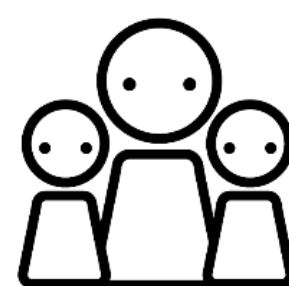
Politieke
overtuiging



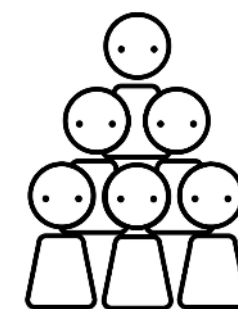
Syndicale
overtuiging



geboorte



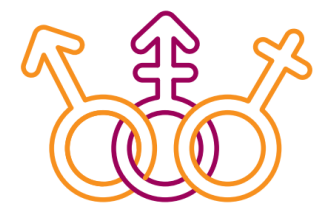
gezinsverantwo
ordelijkheden



Sociale afkomst of
toestand

+ verblijfstatus

Gender en
gerelateerde
criteria (11)



Geen enkel instituut
bevoegd voor taal



Taal

Werkelijk of
vermeend kenmerk

DGHI
alle kenmerken

Vermogen

Solvabiliteit?



~~Bron van inkomen~~

Vb. : invaliditeitsuitkeringen

Hoogte van inkomen

- Ex.: inkomen : 870€ / huurprijs : 600€ Op basis van de hoogte van de inkomen
- 1/3 ? → staat niet in de wet!

⇒ Eerste aanleg Namen, 5 mei 2015 (Unia website): Het eisen van een arbeidsovereenkomst is discriminatie

⇒ Art 32 §3 van het Brussels Wetboek inzake de gelijkheid, de non-discriminatie en de bevordering van diversiteit: « *Noch de oorsprong noch de aard van de middelen mogen door de verhuurder in aanmerking worden genomen om een woning te weigeren* »

Elementen waarmee rekening kan worden gehouden :

Rekening houden met alle middelen (kinderbijslag, alimentatie,...)
Huur >< inkomen ($\pm 1/3$)

Waarborgen (OCMW, budgetbeheer,...) – op initiatief van de kandidaat-huurder !

Reserves

→ Evaluatie geval per geval

Verboden gedragingen

1. Direct onderscheid
2. Indirect onderscheid
3. Opdracht tot discrimineren
4. Pesterijen/intimidatie
5. Weigering redelijke aanpassingen (criterium handicap)

Définition des aménagements raisonnables

Aménagement :

« Mesures appropriées, prises en fonction des besoins dans une situation concrète, pour permettre à une personne handicapée d'accéder, de participer et progresser dans les domaines pour lesquels cette loi est d'application »

Raisnable :

« Sauf si ces mesures imposent à l'égard de la personne qui doit les adopter une charge disproportionnée. »

Aanpassing :

« Passende maatregelen die in een concrete situatie en naargelang de behoefte worden getroffen om een persoon met een handicap in staat te stellen toegang te hebben tot, deel te nemen aan en vooruit te komen in de aangelegenheden waarop deze wet van toepassing is »

Redelijk :

« Tenzij deze maatregelen een onevenredige belasting vormen voor de persoon die deze maatregelen moet treffen. »

Rechtvaardiging

- **Geen rechtvaardiging voor directe discriminatie op basis van raciale criteria (in G&D!)**

→ **Onderscheid = discriminatie (behalve nationaliteit)**

Voor de andere : objectieve en redelijke rechtvaardiging

- Legitiem doel
- Passend en noodzakelijk middelen

Rechtspraak Brusselse woningmarkt

- Rechtbank van eerste aanleg Brussel (Franstalig), 6 juni 2025: Een verhuurster weigert te verhuren aan een kandidaat-huurder van buitenlandse origine die wordt bijgestaan door een medewerker van het OCMW. De rechtbank van eerste aanleg stelt vast dat er sprake is van directe discriminatie (op basis van raciale kenmerken en op basis van vermogen) - [Rechtbank van eerste aanleg Brussel \(Franstalig\), 6 juni 2025 | Unia](#)
- Rechtbank van eerste aanleg Brussel (Franstalig), 28 februari 2025: De rechtbank van eerste aanleg is van mening dat de 1/3de-regel die verhuurders hanteren soepel moet worden toegepast. In het concrete dossier waarover de rechtbank van eerste aanleg oordeelt is er evenwel geen sprake van discriminatie op basis van vermogen of sociale toestand - [Rechtbank van eerste aanleg Brussel \(Franstalig\), 28 februari... | Unia](#)

Opgelet! Altijd kandidaat stellen !!!
- Hof van beroep Brussel (Franstalig), 28 september 2020: De kandidaat-huurder krijgt het bericht dat de eigenaar al voor een andere kandidaat heeft gekozen. Hij vraagt een vrouw daarna om ook contact op te nemen met het agentschap: bij haar blijkt het appartement wel nog vrij te zijn. De telefoongesprekken werden opgenomen. Op grond van de opnames besluit de rechter bij vonnis van 3 september 2019 dat er wel degelijk sprake is van directe discriminatie. Het slachtoffer wordt vergoed. Het agentschap moet de beslissing uithangen en publiceren in het tijdschrift van het BIV. Het hof van beroep bevestigt het vonnis, [Cour d'appel de Bruxelles, 28 septembre 2020 | Unia](#)

informatie die aan de kandidaat-huurder kan worden gevraagd – art. 32 het Brussels Wetboek inzake de gelijkheid

1° voor het bezoek:

- de naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s);
- een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder;

2° ter ondersteuning van de kandidaatstelling:

- het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt of de raming ervan om na te gaan of de kandidaat in staat is om de huur te betalen;
- het aantal personen dat deel uitmaakt van het gezin om na te gaan of het gehuurde goed geschikt is gelet op de oppervlakte ervan;

3° met het oog op het opstellen en sluiten van een huurovereenkomst:

- elk document dat het mogelijk maakt de identiteit van de huurder en zijn bekwaamheid om te contracteren vast te stellen;
- de burgerlijke stand van de huurder indien deze gehuwd is of wettelijk samenwonend, rekening houdend met de bescherming van de gezinswoning zoals bedoeld in het Burgerlijk Wetboek.

FORMULIER VOOR KANDIDAATSTELLING – BRUSSEL

Dit formulier vormt geen huurovereenkomst en verbindt de kandidaat-huurder, het kantoor en/of de verhuurder nergens toe. Dit formulier bepaalt de informatiegegevens alsmede de bewijsstukken die een verhuurder bij de geselecteerde kandidaat-huurder mag opvragen

*overeenkomstig artikel 32 van het Brussels Wetboek inzake de gelijkheid, de non-discriminatie en de bevordering van diversiteit.

FASE 1 – Vóór de bezichtiging van het goed:

- **Adres van het goed in kwestie:**

- **De kandida(a)t(en) (naargelang het geval):**

Inlichtingen

Na(a)m(en):

Voorna(a)m(en):

Tel. of e-mail:

FASE 2 – Na de bezichtiging en ter ondersteuning van de kandidaatstelling:

- **Het aantal personen dat deel uitmaakt van het gezin:** perso(o)n(en)
- **Discriminatie op de huisvestingsmarkt | Brussels Hoofdstedelijk Gewest** €
(Inclusief kinderbijslag en onderhoudsuitkering.)
 - **BEWIJSSTUKKEN, NAAR KEUZE VAN DE HUURDER BIJVOEGEN**, zoals: loonfiche, aanslagbiljet, bewijs van vervangingsinkomen, solvabiliteitsattest van de bank, rekeninguittreksels, ...

FASE 3 – Indien uw kandidaatstelling aanvaard wordt

Worden de volgende gegevens gevraagd met het oog op het opstellen en sluiten van een huurovereenkomst:

- **Elk document waarmee de identiteit van de huurder en zijn bekwaamheid om een overeenkomst aan te gaan, kan worden vastgesteld**
- **Burgerlijke staat:** gehuwd wettelijk samenwonend

Opgemaakt te

, op

Handtekening van de kandida(a)t(en)

AVG: In bepaalde gevallen en om te voldoen aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming¹ is informatie over de verwerking van persoonsgegevens verplicht. De verhuurder stelt deze informatie in digitale vorm op zijn website of op papier ter beschikking van de toekomstige huurder²

1 Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG.

2 Voor aanvullende informatie kunt u de website van de Gegevensbeschermingsautoriteit raadplegen: www.gegevensbeschermingsautoriteit.be.

Strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting

Nadat de DGHI een [klacht of melding](#) van discriminatie heeft ontvangen, wordt het dossier geanalyseerd om na te gaan of de feiten een [discriminatie op het gebied van huisvesting](#) kunnen vormen.

De DGHI kan een **discriminatie**test uitvoeren indien aan de wettelijke vereisten is voldaan en indien de test noodzakelijk is om de overtreding vast te stellen.

Contactgegevens van Unia

Heb je een vraag voor Unia? Wil je discriminatie melden? Dan kan je gratis en in alle vertrouwen contact met ons opnemen.



Discriminatie melden of advies vragen?

- › Gebruik ons [online meldingsformulier](#).
- › Of bel naar het gratis nummer **0800 12 800** (vanuit België) of **+32 (0)2 212 30 00** (vanuit het buitenland). Elke werkdag van 9u30 tot 13u.



Ben je doof of slechthorend?

Communiceer met Unia via een tolk Vlaamse gebarentaal (VGT). Een tolk vertaalt het gesprek via het scherm om al je vragen en opmerkingen te kunnen beantwoorden.

Openingsuren: maandag - vrijdag (9 tot 12 uur en 13.30 tot 16 uur).

Meer info: <https://www.cabvlaanderen.be>

Vragen? Casus?

4. EXPULSIONS

Environ **4000 jugements** d'expulsion par an sont prononcés à Bruxelles, soit **11 par jour**.

Dans **86 %** des cas, l'expulsion se fait au motif d'un **arriéré de loyer**.

L'arriéré médian est de **2900 €**, soit environ **3 mois de loyer**.



Un problème de **loyers impayés** ou de **loyers impayables** ?



Quelles
solutions ?

RÉGULER LES LOYERS

- Grille (presque) indicative des loyers
- Ordonnance loyer abusif
- Commission paritaire locative
- Interdiction d'augmenter les loyers entre baux de courte durée

- Loyers de la grille trop élevés
- Recours juridiques inaccessibles dans les faits
- Risques de représailles
- Indexation



MIEUX PROTÉGER LES LOCATAIRES

- Ordonnance bail (2024): garanties pour le locataire
- Moratoire hivernal contre les expulsions
- Ordonnance expulsions 2023: approche préventive

- Mise en œuvre effective (à cause du rapport de force déséquilibré proprio > locataire)
- Baux à durée illimitée
- Interdiction des expulsions sans relogement



AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL

- Loyer moyen de
- 381,5 € (24% des revenus)
- 53 801 ménages actuellement logés vs. 56 000 ménages en attente (8% des ménages bruxellois)
- Nombreux logements sociaux vides ou en mauvais état

- Doubler (au moins) le parc social
- Urgence à rénover
- Garder le foncier public dans les mains du public



MOBILISATION !

Agir à une échelle sur laquelle on se sent bien : plaidoyer politique, actions en rue, interpellation, réquisition, etc



WUUNE
Syndicat
d'habitant·es



**REPOLITISER LA QUESTION DU
LOGEMENT DANS LE SECTEUR ASSOCIATIF**





MERCI POUR VOTRE ATTENTION!

Contact: Alexia Falisse – Werner Van Mieghem

alexia.falisse@rbdh.be

