

Discriminatie in de huur- en vastgoedsector

written by Dennis_ Rombaut_ | februari 12, 2016



Je hoort het wel vaker: een persoon wordt gediscrimineerd op basis van zijn huidskleur, ras, seksuele geaardheid, enz. Vaak is dit in het kader van de zoektocht naar een arbeidsbetrekking.

Doch, ook op het vlak van huisvesting worden personen regelmatig gediscrimineerd.

Er is sprake van discriminatie wanneer iemand op basis van een bepaalde discriminatiegrond verschillend wordt behandeld zonder dat hiervoor een gegronde rechtvaardiging kan gegeven worden. [1]

Enkele van deze discriminatiegronden zijn:

- Seksuele geaardheid: bv. een eigenaar wenst enkel aan 'traditionele koppels' te verhuren;
- Vermogen[2];
- Huidige of toekomstige gezondheidstoestand: bv. een eigenaar verneemt dat een kandidaat-huurder zware gezondheidsproblemen heeft en besluit de onderhandelingen af te breken uit vrees dat de mogelijke huurder de huurgelden niet zal kunnen betalen gezien zijn gezondheidstoestand;
- Handicap: bv. weigeren om hellend vlak te installeren aan de ingang terwijl subsidies de kosten kunnen compenseren;
- Nationaliteit;
- Ras;
- Huidskleur;
- Afkomst;
- Nationale of etnische afstamming: bv. een advertentie plaatsen met de vermelding 'geen vreemdelingen';
- Geslacht: bv. Een 32-jarige man die geen studentenkamer mag huren, omdat de rest van het pand gehuurd wordt door jongere dames[3].

Hoewel eigenaars en verhuurders in zekere zin vrij zijn in het bepalen van huur- of aankoopvoorwaarden, mogen zij geen discriminerende selectiecriteria hanteren die niet objectief of redelijk te verklaren zijn.

Een direct onderscheid is enkel gerechtvaardigd wanneer de maatregel beantwoordt aan een legitiem doel én wanneer de middelen voor het bereiken van dit doel passend en noodzakelijk zijn.

Ook indirecte discriminatie is verboden. Dit doet zich bijvoorbeeld voor wanneer de verhuurder of de verkoper de aangegeven prijs plots verhoogt zodra een persoon met een handicap zijn wens uitdrukt om het pand te huren of te kopen.

De Rechtbank van Eerste aanleg te Namen[4] veroordeelde recent een verhuurder die eiste dat kandidaat-huurders een minimuminkomen van € 2.000 en een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur konden voorleggen.

Deze uitspraak vormt een belangrijk precedent in België op het vlak van discriminatie.

De verhuurder in kwestie had een advertentie geplaatst met daarin de twee bovenstaande vereisten om zo te vermijden dat het pand verhuurd werd aan een insolvabale huurder. Het bewijs van de discriminatie lag daarmee volgens de rechter voor de hand: het stond immers op schrift. Bovendien werden de feiten geenszins door de verhuurder betwist.

De verhuurder meende dat hij hiermee een legitiem belang nastreefde. Hij stelde dat een ongelijke behandeling geoorloofd was, omdat hij zich anders onvoldoende zou kunnen wapenen tegen insolvabele huurders.

De rechter was echter een andere mening toegedaan. Hij oordeelde dat het gedrag van de verhuurder buitensporig was en de grenzen van een normale dekking tegen het risico op insolvabiliteit te buiten ging. De criteria maakten dat ook solvabele kandidaat-huurders werden uitgesloten. Denk maar aan huurders met een arbeidsovereenkomst van bepaalde duur of gepensioneerden.

Uiteraard is het niet verboden om de solvabiliteit van mogelijke huurders na te gaan. Het betalen van de huurprijs behoort immers tot één van de essentiële verplichtingen van de huurder. Men mag daarbij echter geen volledige categorie kandidaat-huurders uitsluiten (bv. personen met een werkloosheidsuitkering of een leefloon).

Het nagestreefde doel bleek *in casu* dan ook legitiem: een verhuurder mag ernaar streven zich te verzekeren van de solvabiliteit van een huurder.[5] Het probleem schuilde zich volgens de rechter achter de vereiste "noodzakelijkheid" van de aangewende middelen om dat doel te bereiken. De rechtbank was van mening dat er hiervoor alternatieve hypothesen voorhanden waren.

Het merkwaardige aan deze zaak was, zoals reeds aangehaald, dat de discriminatie zwart op wit stond. Uiteraard is het mogelijk dat de verhuurder in deze zaak simpelweg niet de intentie had om discriminerend te zijn.

Nochtans is het in de meeste gevallen zeer moeilijk om discriminatie te bewijzen. Zo zal men niet snel een advertentie tegenkomen waarin wordt vermeld dat allochtonen zich niet hoeven aan te bieden.

Om eigenaars en andere mensen die bij de verhuur of verkoop van een pand betrokken zijn te helpen, heeft het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en Racismebestrijding een brochure uitgegeven. De brochure gaat in op hoe discriminatie vermeden kan worden en bevat nuttige tips en aanbevelingen. Ook voor kandidaat-huurders en kopers is er een zeer handige brochure. [6]

Wie niet oppast, kan immers wel eens een stakingsvordering[7] aan zijn been hebben of zelfs een correctionele veroordeling[8] oplopen.

Heeft U twijfels bij Uw huur- of verkoopvoorwaarden of wenst U gewoon een aangepaste begeleiding, aarzel dan niet om onze specialisten te contacteren!

[1]Wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie, *BS* 30 mei 2007, 29016.

[2]Rb. Namen 5 mei 2015, *TBO* 2015, 290.

[3]Rb. West-Vlaanderen, afdeling Brugge, 10 november 2014, *TBO* 2015, 288.

[4]Rb. Namen 5 mei 2015, *TBO* 2015, 290.

[5]F. Helsen, "Selectie van huurders op basis van inkomen: normaal, noodzakelijk en legitiem", *TBO* 2015, (291) 292.

[6]<http://www.diversiteit.be/discriminatie-op-de-huisvestingsmarkt-hoe-kan-je-reageren> ;
<http://www.diversiteit.be/discriminatie-op-de-huisvestingsmarkt-praktische-tips-voor-eigenaars>

[7]Art. 20 Wet 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie, *BS* 30 mei 2007, 29016.

[8] Art. 22 e.v. Wet 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie, *BS* 30 mei 2007, 29016.