When your name/look matters. Discriminatie in de huur- en vastgoedsector…

written by Dennis_ Rombaut_ | juni 25, 2020

When your name/look matters.

Discriminatie in de huur- en vastgoedsector : niet zonder strafrechtelijk risico.

Na het tragische overlijden van George Floyd in Amerika en de bijhorende opflakkering van de Black Lives Matters-beweging staan racisme en discriminatie terug volop in de aandacht.

Ook in ons land waren er de visueel frappante acties op standbeelden van Leopold-II en het opmerkelijke gekrakeel in het Vlaams Parlement over de 'praktijktest'. (Zie verder onder 'Relevante links'.)

Als aanvulling op deze bijdrage uit 2016, waar voornamelijk werd gefocust op (de rechten van) de slachtoffers, wordt er nu dieper ingegaan op de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de eigenaar-verhuurders en (hun) vastgoedmakelaars

Wat is discriminatie?

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.

Er zijn negentien zogenaamde discriminatiegronden, waarbij de 5 'raciale criteria' de bekendste zijn. Deze zijn: ras, huidskleur, nationaliteit, afkomst en nationale of etnische afstamming.

Deze worden aangevuld met: taal, geslacht, handicap, geloof of levensbeschouwing, seksuele geaardheid, leeftijd, vermogen (of financiële middelen), burgerlijke staat, politieke overtuiging, syndicale overtuiging, gezondheidstoestand, een fysieke of genetische eigenschap, geboorte, sociale afkomst.

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. Elk direct of indirect onderscheid op grond van de bovengenoemde criteria kan leiden tot strafrechtelijke aansprakelijkheid

Wetgevend kader

Nadat de Antiracismewet (1981) en de Genderwet (1999) in het leven werden geroepen, zag de Antidiscriminatiewet het licht op 25 februari 2003. Bij wet van 10 mei 2007 werd de Antiracismewet grondig hervormd en de Antidiscriminatiewet integraal vervangen.

De Antidiscriminatiewet is zowel in de overheidssector als in de particuliere sector op alle personen van toepassing m.b.t. materies omschreven in artikel 5 van de Antidiscriminatiewet.

De *toegang tot en het aanbod van goederen en diensten die publiekelijk beschikbaar zijn*, wat in de volksmond de huur- en vastgoedsector genoemd kan worden, wordt uitdrukkelijk vermeld in artikel 5 §1 sub 1 van zowel de Antiracisme-als Antidiscriminatiewet.

Bovendien heeft éénieder recht op een behoorlijke huisvesting, hetgeen als recht verankerd is in artikel 23,3° van de Grondwet.

Wat riskeert de eigenaar/verhuurder en/of zijn makelaar ?

Eigenaars of verhuurders én hun eventuele makelaars die bijvoorbeeld discriminerende selectiecriteria hanteren kunnen overeenkomstig artikel 24 van Antidiscriminatiewet veroordeeld worden tot *een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met geldboete van 50 euro tot 1.000 euro* (te vermenigvuldigen met de opdeciemen).

Ook in het ontwerp van het nieuw strafwetboek omschrijftt artikel 78 het "*misdrijf gepleegd vanuit discriminerende drijfveer*". Hiervan is sprake wanneer één van de drijfveren van de dader bestaat in de haat tegen, het misprijzen van of de vijandigheid tegen een persoon wegens één of meer van de eerder genoemde discriminatiegronden.

Makelaars en professionele verhuurders/verkopers dienen bovendien extra

waakzaam te zijn.

De naleving van de Antiracismewet, de Antidicriminatoiewet én het strafwetboek behoren immers tot de deontologische code van vastgoedmakelaar, waardoor er eventuele aanvullende tuchtrechtelijke sancties kunnen opgelegd worden. (artikel 1°8 Deontologie Vastgoedmakelaar).

Vervolgingsbeleid

Al dan niet aangestuurd door de politiek, is het het Openbaar Ministerie dat bepaalt of we van deze misdrijven een prioriteit maken, door deze actief op te sporen en daadwerkelijk te vervolgen.

In 2013 werd er reeds een omzendbrief opgesteld (COL 13/2013 van het College van procureurs-generaal) inzake discriminatie en haatmisdrijven. Deze omzendbrief beoogde een betere samenwerking tussen het openbaar ministerie, de politie en/of de bevoegde sociale inspectiediensten en omvat duidelijke instructies voor een coherent vervolgingsbeleid inzake racisme- en haatmisdrijven.

Deze omzendbrief is tot op heden actueel, maar de kans bestaat dat het Openbaar Ministerie na de recente gebeurtenissen haar vervolgingsbeleid gaat aanscherpen.

Heeft u verdere vragen omtrent dit onderwerp, of werd u gedagvaard in het kader van dit onderwerp, aarzel dan zeker niet om onze specialisten te contacteren via onze website of rechtsreeks naar strafcel@studio-legale.be.

Christian CLEMENT &

Jens VANHELLEMONT

Relevante links :

https://www.studio-legale.be/discriminatie-in-de-huur-en-vastgoedsector/?lang=nl
https://www.nrc.nl/nieuws/2020/06/12/druk-op-duitse-regering-om-ras-uit-grondwet-te-schrappen-a4002646

Praktijktesten zinderen na in Open VLD-fractie
https://www.standaard.be/cnt/dmf20200615_04991463

El Kaouakibi steunt motie oppositie tegen discriminatie
https://www.standaard.be/cnt/dmf20200617_04994006

Praktijktests zijn maar een begin
https://www.standaard.be/cnt/dmf20200617_04994062

Gent haalt standbeeld Leopold II weg
https://www.standaard.be/cnt/dmf20200618_04994232

Onderzoek bewijst dat praktijktests op de huurmarkt werken: 'Waar is Vlaanderen bang voor?'
https://www.demorgen.be/a-b1998035

Vlaamse meerderheid sluit rangen tegen praktijktests
https://www.demorgen.be/a-b241b2e7

Somers wordt teruggefloten over praktijktesten
https://www.hln.be/binnenland/somers-wordt-teruggefloten-over-praktijktesten~ae9345bb/

"Bang voor racistische opmerkingen als ik ga winkelen"
https://www.hln.be/de-krant/bang-voor-racistische-opmerkingen-als-ik-ga-winkelen~ab7ce11c/

Bart De Wever: "De Vlaming racistisch? Ik geloof daar geen snars van"
https://www.gva.be/cnt/dmf20200622_04998176/bart-de-wever-de-vlaming-racistisch-ik-geloof-daar-geen-snars-van

ANALYSE. De ene praktijktest is (blijkbaar) de andere niet
https://www.gva.be/cnt/dmf20200615_04991824/analyse-de-ene-praktijktest-is-blijkbaar-de-andere-niet

N-VA en CD&V niet opgezet met solo-optreden coalitiegenoot Open VLD: "Zo werkt het echt niet"

Filip Dewinter dient klacht in na debat over praktijktests.
https://www.gva.be/cnt/dmf20200618_04994255/n-va-en-cd-v-niet-opgezet-met-solo-optreden-coalitiegenoot-open-vld-zo-werkt-het-echt-niet