

VLAAMSE PROACTIEVE JURIDISCHE CORRESPONDENTIETESTEN OP DE HUURMARKT

Wonen

Correspondentietesten worden beschouwd als noodzakelijke opsporings- en handhavingsinstrumenten voor discriminatie op de huisvestingsmarkt. Ze hebben een **preventieve, informatieve en sensibiliserende functie** om een mentaliteitswijziging te realiseren, maar kunnen ook ingezet worden om **juridische** stappen te ondernemen. **Periodieke testen** op discriminatiegrond etniciteit zijn noodzakelijk. Er bestaan een minimum aantal controles en het inspectoraat draagt een specifieke verantwoordelijkheid om dit op te volgen. Er bestaat een rapporteringsplicht. Klachten en meldingen worden opgevolgd door het bevoegde VMRI en BIV.

BELEIDSDOMEINEN

Wonen
Gelijke kansen

PROBLEEMSTELLING

Meer dan de helft van de Vlaamse centrumsteden (Brugge, Sint-Niklaas, Gent, Antwerpen, Mechelen, Leuven, Genk & Hasselt) voerde al correspondentietesten uit. Hieruit blijkt dat er overall nog discriminatie van personen met migratieachtergrond voorkomt op de huurmarkt, door makelaars en vooral door particuliere verhuurders. Het gebeurt soms op een subtiele manier, bijvoorbeeld wanneer ze minder of niet uitgenodigd worden op een plaatsbezoek of wanneer ze horen dat de woning al verhuurd is terwijl dit niet het geval is. Soms krijgen ze ook te maken met directe vormen van discriminatie en racisme. Daarnaast is discriminatie meervoudig en situeert het zich op meerdere intersecties zoals aard van het inkomen, handicap, gezinssamenstelling, herkomst en/of nationaliteit. Correspondentietesten gaan na of iemand op één of meerdere van deze gronden wordt benadeeld tijdens de eerste fase van het verhuurproces. Er kunnen dus meerdere gronden tijdens één test worden onderzocht. Discriminatie is structureel aanwezig en we kunnen niet verwachten dat elke persoon individueel een klacht indient, noch kunnen we ons baseren op de bestaande cijfers, de meldpunten zijn namelijk niet voldoende gekend dus dit is maar het topje van de ijsberg. De cijfers uit de correspondentietesten dienen hierbij dus om in kaart te brengen hoedanig structureel discriminatie nog is.

Correspondentietesten en mystery calls worden nu al uitgevoerd door lokale besturen, onder andere in het kader van Plan Samenleven, en in samenwerking met de VUB, UGent en organisaties zoals LEVL en Amal (voorheen IN-Gent). Unia, het VMRI en het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV) [1] hebben al discriminatiecases op basis van correspondentietesten behandeld, waardoor de effectiviteit nogmaals bewezen is. Cijfers uit verschillende steden liegen er niet om: Gent ging bijvoorbeeld van 26% discriminatie naar 10% [2] door de opvolging van de resultaten. Doordat makelaars en verhuurders weten dat ze gecontroleerd worden, discrimineren ze automatisch minder. Bovendien hangen er eventuele juridische gevolgen aan vast, wat afschrikkend werkt.

Er bestaat dus een breed draagvlak voor correspondentietesten onder de steden en het middenveld, maar er ontbreekt nog een Vlaams Actieplan rond huurdiscriminatie wat correspondentietesten als maatregel opneemt.

CONCRETE MAATREGELEN

1. Invoeren van periodieke, proactieve en juridische correspondentietesten op Vlaams niveau

- Correspondentietesten kunnen als monitoringsinstrument dienen: data moet geëvalueerd worden om trends te analyseren en maatregelen bij te sturen
- Om makelaars en private verhuurders te sensibiliseren, informeren en waar nodig te sanctioneren
- Individuele opvolging van makelaars en verhuurders die hardleers zijn (zie voorbeeld Gentse aanpak): verplichte vormingen over onbewuste vooroordelen en de antidiscriminatiewetgeving, sanctionering via BIV, VMRI of gerecht
- Het invoeren van correspondentietesten op Vlaams niveau zendt een sterk signaal naar makelaars en particuliere verhuurders dat het niet naleven van de antidiscriminatie wetten gesanctioneerd wordt.
- Op deze manier wordt de bestrijding van discriminatie niet overgelaten aan de goodwill van bepaalde lokale besturen, maar worden deze controles structureel ingebed.

2. Minimum aantal controles op naleving door de Vlaamse wooninspectie

- Specifieke verantwoordelijkheid binnen inspectoraat
- Klachtenlijn en meldpunten worden breder bekendgemaakt: per gemeente en VMRI
- Evaluatie en monitoring van de data

[1] <https://stad.gent/nl/samenleven-welzijn-gezondheid/diversiteit-gent/antidiscriminatie/praktijktesten-op-de-private-huurmarkt>

[2] <https://stad.gent/nl/samenleven-welzijn-gezondheid/diversiteit-gent/antidiscriminatie/praktijktesten-op-de-private-huurmarkt>

BREED DRAAGVLAK/ONDERZOEK

- **Plan Samenleven Actie 19** [3]
 - Plan Samenleven subsidieert en ondersteunt lokale besturen om correspondentietesten uit te voeren i.s.m. oa. LEVL en VUB koppelt er een actieplan aan vast
 - Al gebeurd in oa. Gent, Mechelen, Sint-Niklaas
- **VVSG**
 - www.vvsg.be/kennisitem/vvsg/praktijktesten
 - Lerend netwerk correspondentietesten van deelnemende steden
- **Andere steden:**
 - Genk en Beringen
 - Antwerpen
 - Leuven
 - Kortrijk
 - Brugge
 - Mechelen
 - Gent
- Zie **Pieter-Paul Verhaeghe en de vakgroep Sociologie aan de VUB** voor een uitgebreide uiteenzetting van de theorie, de onderzoeken en de praktijk.[4]
 - Ook arbeidseconoom Stijn Baert (UGent) en professor Miet Lamberts (KUL) werken hier aan mee
- Er bestaat onder **sociale en middenveldorganisaties** een groot draagvlak voor correspondentietesten op de huurmarkt. Zo wordt het gesteund door Decenniumdoelen, Orbit, UNHCR, Kifkif, Ella vzw, de Woonzaak en het gezamenlijke Platform praktijktesten.
- Ook binnen de **politiek** bestaat er een draagvlak voor.
- **Unia** steunt correspondentietesten en behandelde ze (toen ze nog bevoegd waren in Vlaanderen) als reële klacht. Ze schreven ook een aantal nota's over de rechtsgeldigheid en aanbevelingen voor de wetgeving:
 - www.unia.be/nl/wetgeving-aanbevelingen/rechtsgeldigheid-van-opnames-of-praktijktesten
 - www.unia.be/nl/wetgeving-aanbevelingen/aanbevelingen-van-unia/praktijktesten-20-enkele-nieuwe-voorstellen-van-unia
- **VMRI** erkent correspondentietesten want het behandelde reeds een case.

[3] <https://www.vlaanderen.be/plan-samenleven/doelstellingen-en-acties/non-discriminatie/actie-19-correspondentietesten-uitvoeren>

[4] <https://pieterpaulver.wordpress.com/tag/praktijktesten/>