



DISCRIMINATIE OP DE WONINGMARKT

**Brussel Huisvesting
onderneemt actie !**



BRUSSEL HUISVESTING
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL



Het selecteren van een huurder is op zich geen discriminerende handeling. Op grond van de contractuele vrijheid **kan een verhuurder de objectieve voorwaarden voor de verhuur** van zijn eigendom bepalen. Een kandidaat-huurder kan dus om gegronde redenen worden afgewezen.

Toch moeten alle verhuurders zich aan de wet houden en **mogen ze dus niet discrimineren**. Een reeks zogenaamde “beschermden” eigenschappen (zoals afkomst, handicap, leeftijd, geslacht, enz.) mogen dus niet worden gebruikt om een huurder te kiezen.

Deze toegankelijke brochure richt zich tot professionals in de sector en heeft een tweeledig doel:

1. **de gewestelijke wetgeving toelichten;**
2. **een reeks tips verstrekken om discriminatie te voorkomen.**



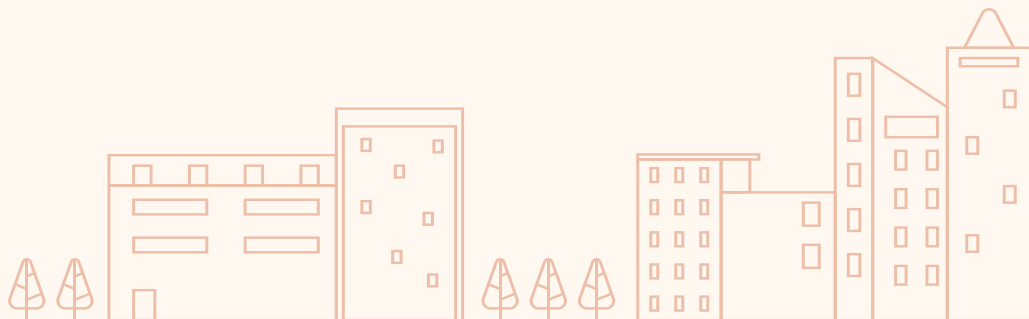
David Van Vooren
Directeur-generaal van Brussel Huisvesting





INHOUDSTAFEL

DISCRIMINATIE: WAAROVER GAAT HET?	7
AANZETTEN TOT DISCRIMINATIE: EEN VERBODEN PRAKTIJK	11
WELKE LEGITIEME INFORMATIE MAG WORDEN GEBRUIKT BIJ DE SELECTIE?	15
ONDERZOEK VAN DE KREDIETWAARDIGHEID VAN DE KANDIDAAT-HUURDER.....	19
DISCRIMINATIE BEWIJZEN.....	23
ENKELE TIPS	
• TIPS VOOR VERHUURDERS.....	27
• TIPS VOOR HUURDERS.....	31
• TIPS VOOR VASTGOEDMAKELAARS	32
NUTTIGE ADRESSEN	35





**DISCRIMINATIE:
WAAROVER GAAT HET?**



DISCRIMINATIE: WAAROVER GAAT HET?

Er is sprake van discriminatie wanneer een persoon in een vergelijkbare situatie zonder relevante rechtvaardiging ongunstiger wordt behandeld dan een andere persoon op basis van een of meer beschermde criteria.

➔ WELKE ZIJN DE BESCHERMDE CRITERIA?

Het Brussels Wetboek inzake de gelijkheid, de non-discriminatie en de bevordering van diversiteit¹ (in deze brochure kortweg het Brussels Wetboek inzake non-discriminatie genoemd) verbiedt discriminatie op basis van een exhaustieve lijst met verboden gronden die bekendstaan als “beschermd”.

- **nationaliteit**
- **zogenaamd ras**
- **huidskleur**
- **herkomst**
- **nationale of etnische afstamming**
- **verleden, huidige of toekomstige gezondheidstoestand**
- **handicap**
- **fysieke of genetische eigenschap**
- **burgerlijke staat**
- **geboorte**
- **vermogen**
- **sociale afkomst en sociale situatie**
- **leeftijd**
- **seksuele geaardheid**
- **geloof of levensbeschouwing**
- **politieke overtuiging**
- **syndicale overtuiging**
- **geslacht²**
- **taal**
- **verblijfsstatus**
- **gezinsverantwoordelijkheden (met inbegrip van alleen ouderschap)**
- **adoptie**

¹ Op 4 april 2024 heeft de Brusselse wetgever het Brussels Wetboek inzake de gelijkheid, de non-discriminatie en de bevordering van diversiteit aangenomen. Dit wetboek trad in werking op 16 oktober 2024 en vervangt Titel X “Gelijke behandeling en de bestrijding van discriminatie” van de Brusselse Huisvestingscode.

² Volgens het Brussels Wetboek inzake non-discriminatie worden gronden zoals zwangerschap, bevalling, moederschap, vaderschap, co-ouderschap, co-moederschap, co-vaderschap, geassisteerde voortplanting, borstvoeding, adoptie, genderidentiteit, genderexpressie, seksuele kenmerken, alsook medische of sociale verandering gelijkgesteld met de beschermde (verboden) discriminatiegrond geslacht.

Het verbod op discriminatie geldt in alle fasen van het verhuurproces.

Deze voorbeelden zijn discriminerend:

- **Het wordt als discriminerend beschouwd om:**
 - ▶ in een advertentie vermeldingen op te nemen als “contract van onbepaalde duur vereist”, “geen OCMW-steuntrekkers” of “enkel een vrouw”;
 - ▶ de aanwezigheid van dieren te verbieden in de woning zonder een uitzondering te maken voor assistentiehonden;
 - ▶ de aanwezigheid van kinderen weigeren terwijl de woning groot genoeg is (zie pagina 28).
- **Als iemand zich aanbiedt om een woning te bezoeken**, het bezoek annuleren wanneer men vaststelt dat de persoon in kwestie een hoofddoek draagt of slechtziend is.
- **Bij de selectie van een kandidaat-huurder** eisen dat de door de kandidaat voorgestelde borgsteller een arbeidscontract van onbepaalde duur heeft.
- **In de loop van een huurovereenkomst** een zogeheten “redelijke” aanpassing weigeren aan een huurder met een handicap. Een dergelijke aanpassing kan bijvoorbeeld zijn een persoon met beperkte mobiliteit de toelating geven om een elektrische scooter te stallen in de gemeenschappelijke ruimte van een gebouw.
- Het verbreken van **een huurovereenkomst nadat deze gesloten werd**, omdat men te weten gekomen is dat het huurderskoppel homoseksueel is of dat de huurder een relatie heeft met iemand van buitenlandse origine.

En als de discriminatie onopzettelijk is?

Discriminatie hoeft niet opzettelijk te zijn om vastgesteld te worden.

Of het nu de bedoeling was te discrimineren of niet, als het wordt vastgesteld, moet het gestopt en aangepakt worden.



➔ EEN KLACHT INDIENEN OF EEN MELDING MAKEN

Elke persoon, vereniging of overheidsdienst kan een klacht indienen of een melding maken bij de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) van Brussel Huisvesting. Dat geldt ook als de auteur van de melding de feiten alleen maar heeft vastgesteld, zonder er zelf slachtoffer van te zijn. Een voorbeeld daarvan is het vinden van een discriminerend zoekertje.

Een melding of klacht kan gemaakt of ingediend worden via:

- ✓ het online formulier:
be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/discriminatie-op-de-huisvestingsmarkt
- ✓ het **papieren formulier** dat in de rubriek Huisvesting van de website “be.brussels” van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest staat en er kan worden gedownload.
- ✓ e-kiosken aan het onthaal van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (Zie pagina 35).

➔ HOE VERLOOPT DE PROCEDURE?

Na ontvangst van de klacht of melding wordt het dossier geanalyseerd om na te gaan of de feiten mogelijk een geval van discriminatie op de huisvestingsmarkt zijn. Er kan bijkomende informatie gevraagd worden.

- ▶ Als de verstrekte inlichtingen onvolledig zijn of geen eventuele inbreuk zouden vormen op aangelegenheden die tot het bevoegdheidsdomein van de DGHI behoren, zal de klacht of melding onontvankelijk verklaard worden.
- ▶ De DGHI kan een discriminatietest uitvoeren als dit noodzakelijk is om het bestaan van de inbreuk te kunnen aantonen.
- ▶ Als een klacht of melding gegrond is, kan aan de discriminatiepleger, nadat deze gehoord werd, een boete van 125 tot 6.200 euro worden opgelegd¹. Indien er bij de discriminatie opzet in het spel is, kan de boete zo vaak worden opgelegd als er slachtoffers van discriminatie zijn, tot een maximumbedrag van 20.000 euro alles samen. In bepaalde gevallen kunnen zelfs strafrechtelijke sancties worden opgelegd.
- ▶ Brussel Huisvesting kan echter geen compenserende maatregelen voor het slachtoffer uitspreken, zoals een vergoeding.

¹ Bedrag dat verhoogd wordt met opdecimen (artikel 54, §10, van het Brussels Wetboek inzake non-discriminatie). De opcentiemen zijn een coëfficiënt die momenteel 8 bedraagt. Deze coëfficiënt kan veranderen.



**AANZETTEN TOT
DISCRIMINATIE:
EEN VERBODEN
PRAKTIJK**



AANZETTEN TOT DISCRIMINATIE: EEN VERBODEN PRAKTIJK

Het is verboden een persoon te vragen om een andere welbepaalde persoon of een groep die gekenmerkt wordt door één van de beschermde criteria uit het Brussels Wetboek inzake non-discriminatie te discrimineren. Dat heet “aanzetten tot discriminatie”. Ingaan op een verzoek om te discrimineren is ook verboden.

In de praktijk zijn er drie veelvoorkomende situaties:

1. een verhuurder vraagt een vastgoedmakelaar om te discrimineren;
2. een verhuurder vraagt de vertrekkende huurder om te discrimineren;
3. een verhuurder ontvangt een vraag om te discrimineren van een derde partij.

1. VRAAG VAN DE VERHUURDER AAN DE VASTGOEDMAKELAAR

Ongeacht of de eigenaar zelf instaat voor het huurbeheer dan wel of hij deze taak uitbesteedt aan een vastgoedmakelaar, discriminatie blijft verboden. Een eigenaar die een vastgoedmakelaar vraagt om kandidaten te weigeren op basis van een bij wet beschermd criterium kan bijgevolg ook vervolgd worden.

Toegeven aan de eisen van een eigenaar ontslaat de makelaar niet van zijn verantwoordelijkheid. Als professionele verhuurders die onderworpen zijn aan een ethische code hebben vastgoedmakelaars bovendien een bijzondere verantwoordelijkheid.

Bijvoorbeeld: een vastgoedmakelaar discrimineert als hij kandidaten weigert die een leefloon ontvangen van het OCMW omdat de eigenaar al slechte ervaringen met hen heeft gehad. Hetzelfde geldt voor de eigenaar die de makelaar vraagt om deze kandidaat-huurders te weigeren.

2. VRAAG VAN DE VERHUURDER AAN DE VERTREKKENDE HUURDER

Een huurder die de woning waarin hij woont voor het einde van de huurovereenkomst wil verlaten, kan door de verhuurder worden gevraagd om een nieuwe huurder te zoeken.

Als de verhuurder daarbij discriminerende criteria oplegt aan de vertrekkende huurder, kan eerstgenoemde aansprakelijk worden gesteld.

Bijvoorbeeld: een verhuurder discrimineert als hij een vertrekkende huurder vraagt om de kandidatuur van een kandidaat-huurster te weigeren op grond van haar huidskleur. Hetzelfde geldt voor de vertrekkende huurder die op dit verzoek ingaat.

3. VRAAG VAN EEN DERDE PARTIJ AAN DE VERHUURDER

Soms oefent een derde partij druk uit op de verhuurder om discriminerende criteria te hanteren bij het kiezen van een huurder.

Dat kan gaan om een mede-eigenaar, een buur of een andere huurder. Door in te gaan op dit verzoek stelt de verhuurder zich bloot aan dezelfde risico's op vervolging en sancties als de vragende partij, ondanks het feit dat de vraag tot discriminatie niet van hem afkomstig is.

Bijvoorbeeld: een buur die de verhuurder vraagt om niet te verhuren aan een moslim pleegt, discrimineert. Hetzelfde geldt voor de verhuurder die op dit verzoek ingaat.

➔ WAT MOET JE DOEN ALS JE GEVRAAGD WORDT OM TE DISCRIMINEREN ?

1. Kies eerst voor dialoog.
2. Als de dialoog geen resultaat oplevert, **neem dan contact op met de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) van Brussel Huisvesting** (zie “nuttige adressen” op pagina 35).
3. De DGHI start de procedure voorzien door het Brussels Wetboek inzake non-discriminatie. **Op het einde van de procedure kan de persoon die vroeg om te discrimineren een administratieve boete opgelegd krijgen.**





**WELKE LEGITIEME
INFORMATIE MAG
WORDEN GEBRUIKT
BIJ DE SELECTIE?**



WELKE LEGITIEME INFORMATIE MAG WORDEN GEBRUIKT BIJ DE SELECTIE?

De verhuurder mag zijn huurder vrij en zonder discriminatie kiezen. De verhuurder mag evenwel, zoals bepaald in artikel 31, §1 van het Brussels Wetboek inzake non-discriminatie, **slechts een bepaald aantal inlichtingen opvragen**.

Hij mag de volgende algemene gegevens inwinnen, met naleving van de regelgeving betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer:

1. Voor het bezoek:

- ✓ **de naam en voornaam** van de kandidaat-huurder(s);
- ✓ **een manier om met de kandidaat-huurder te communiceren** (bv. een e-mailadres of een telefoonnummer).

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;

De verhuurder mag geen specifiek document opvragen, het is aan de kandidaat om te kiezen welke documenten hij wil verstrekken.

✗ Het is **verboden te vragen naar de herkomst** van de financiële middelen (zie pagina 20)!

- ✓ **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 de identiteit van de kandidaat-huurder** kan aantonen en zijn bekwaamheid om een huurovereenkomst aan te gaan (enkel een meerderjarige of een geëmancipeerde minderjarige mag een huurovereenkomst sluiten);
- ✓ **de burgerlijke stand van de kandidaat-huurder** indien deze gehuwd is of wettelijk samenwonend, rekening houdend met de bescherming van de gezinswoning zoals bedoeld in het Burgerlijk Wetboek.

De verhuurder mag geen andere informatie opvragen dan die vermeld op pagina 15.

Elk verzoek om bijkomende informatie dan wat wettelijk vereist is, is illegaal, zelfs als het antwoord niet vereist is.

Bijvoorbeeld:

Een verhuurder mag het volgende niet eisen:

- ✗ een uittreksel uit het strafregister
- ✗ de reden voor de verhuizing
- ✗ het aantal kinderen
- ✗ de contactgegevens van de werkgever
- ✗ de nationaliteit
- ✗ het beroepsstatuut van de kandidaat-huurder
- ✗ de loonfiche(s)
- ✗ ...

Bovendien moet de verhuurder, **als een kandidaat-huurder spontaan informatie of documenten bezorgt** (andere dan waarin het Brussels Wetboek inzake non-discriminatie voorziet), **deze weigeren**. Ze aanvaarden is illegaal.

Ook herinneren we eraan dat een verhuurder het recht heeft om zich te informeren of zijn huurder de woning correct onderhoudt. Maar daarbij mag hij zich evenwel niet laten leiden door vooroordelen of slechte ervaringen uit het verleden om kandidaat-huurders met een bepaald profiel af te wijzen.

Kandidatuurformulier voor het huren van een woning

In de rubriek Huisvesting van “be.brussels”, de website van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, staat **een standaard kandidatuurformulier voor het huren van een woning**, met alle wettelijke informatie en de bewijsstukken die een verhuurder mag vragen aan de kandidaat-huurder.







**ONDERZOEK VAN DE
KREDIETWAARDIGHEID
VAN DE KANDIDAAT-
HUURDER**



ONDERZOEK VAN DE KREDIETWAARDIGHEID VAN DE KANDIDAAT-HUURDER

Het onderzoek van de kredietwaardigheid van een kandidaat-huurder houdt in dat er wordt nagegaan of laatstgenoemde over voldoende financiële middelen beschikt om maandelijks de gevraagde huurprijs en de huurlasten te betalen.

➔ DE FINANCIËLE MIDDELEN VAN DE KANDIDAAT-HUURDER CONTROLEREN IS GEEN DISCRIMINATIE.

Een verhuurder besteedt volkomen terecht bijzondere aandacht aan het vermogen van de huurder om de huur stipt te betalen. Dit is zelfs het meest doorslaggevende criterium bij het selecteren van een huurder.

Een verhuurder mag nagaan of de financiële middelen van de kandidaat-huurder toereikend zijn om de huur te betalen. Weigeren om een appartement aan iemand te verhuren omdat diens financiële middelen objectief gezien te laag zijn in verhouding tot de gevraagde huurprijs, is geen discriminatie.

Bijvoorbeeld: Het is niet discriminerend om een woning met een huurprijs van 1.000 euro per maand niet te verhuren aan iemand die 1.300 per maand verdient en geen andere financiële middelen heeft.



➔ DE OORSPRONG EN DE AARD VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN MOGEN NIET IN AANMERKING WORDEN GENOMEN OM EEN WONING NIET TOE TE KENNEN.

Het Brussels Wetboek inzake non-discriminatie verbiedt discriminatie op basis van iemands “vermogen” (financiële middelen). De verhuurder mag rekening houden met de financiële middelen van de kandidaat-huurder, maar op een objectieve en redelijke manier.

Een verhuurder **mag zich dus niet baseren op de aard** (bijvoorbeeld: loon, uitkeringen, spaargeld, enz.) **of de herkomst** (OCMW, werkloosheidsuitkering, invaliditeitsuitkering, enz.) van de financiële middelen om de kredietwaardigheid van de kandidaat-huurder te beoordelen.

Bijvoorbeeld: een verhuurder mag een kandidaat-huurder niet weigeren enkel en alleen omdat hij financiële tegemoetkomingen zoals een werkloosheids- of invaliditeitsuitkering ontvangt.

➔ DE HUURPRIJS VERGELIJKEN MET DE FINANCIËLE MIDDELEN VAN DE KANDIDAAT-HUURDER.

De vergelijking van het bedrag van de huur ten opzichte van de financiële middelen van de kandidaat-huurder is de belangrijkste indicator om de proportionaliteit van een weigering te beoordelen, maar het is niet het enige criterium.

De verhuurder mag van de kandidaat-huurder niet systematisch een minimumbedrag aan financiële middelen eisen dat uitsluitend op basis van een rekenkundige bewerking wordt vastgesteld. Dit heeft tot gevolg dat mensen worden uitgesloten zonder rekening te houden met hun specifieke situatie en dat ze dus gediscrimineerd worden enkel en alleen op basis van hun vermogen.

Bijvoorbeeld: een verhuurder mag niet eisen dat de financiële middelen van de kandidaat-huurder minstens drie keer de huurprijs bedragen. Dit is wettelijk niet toegestaan, hoewel het een gangbare praktijk is.

➔ DE VOLLEDIGE ANALYSE VAN DE FINANCIËLE SITUATIE VAN DE KANDIDAAT-HUURDER.

Het onderzoek van de kredietwaardigheid van een kandidaat-huurder moet geval per geval gebeuren, zonder a priori een categorie mensen of inkomens uit te sluiten (zoals bv. werklozen, personen met een handicap, uitkeringsgerechtigden, enz.).

Bijvoorbeeld: bij het bedrag van de werkloosheidsuitkering moeten het bedrag van de kinderbijslag, het eventuele alimentatiegeld en alle andere financiële middelen die het huishouden ontvangt, worden opgeteld.

De verhuurder moet alle kandidaturen geval per geval onderzoeken en rekening houden met alle financiële middelen (bv. inkomen, kinderbijslag, overheidssteun, onderhoudsbijdragen, enz.) waar de kandidaat-huurder over beschikt.

De kandidaat kan de verhuurder ook andere garanties voorleggen om aan te tonen dat hij in staat is de huur te betalen (zoals b.v. een borgsom, financiële reserves, enz.).

Bijvoorbeeld: de verhuurder mag zich niet beperken tot enkel het onderzoeken van het bedrag aan beroepsinkomsten van de kandidaat-huurder, omdat dit onmiddellijk alle andere financiële middelen uitsluit waarover de kandidaat-huurder zou kunnen beschikken.

De Sociale Verhuurkantoren

De kredietwaardigheid en betrouwbaarheid van een kandidaat-huurder kunnen nooit volledig worden gewaarborgd. Verhuurders die dat willen, kunnen dit risico echter verkleinen door bijvoorbeeld gebruik te maken van de diensten van een sociaal verhuurkantoor (SVK).

Meer informatie is beschikbaar op de website van de Brusselse Federatie van de Sociale Verhuurkantoren:

▶ www.fedsvk.be/te-huur-zetten-met-een-s-v-k





DISCRIMINATIE BEWIJZEN



DISCRIMINATIE BEWIJZEN

Discriminatie bewijzen kan moeilijk zijn.

Daarom hoeven kandidaat-huurders of huurders die zich gediscrimineerd voelen geen formeel bewijs van deze discriminatie voor te leggen. Ze moeten echter wel bepaalde elementen kunnen aanreiken op basis waarvan ze vermoeden dat ze gediscrimineerd zijn. Bijvoorbeeld:

- ✔ getuigenissen;
- ✔ opnames. Het opnemen van een gesprek zonder medeweten van de gesprekspartner om discriminatie op het gebied van huisvesting aan te tonen, is toegestaan;
- ✔ e-mailverkeer;
- ✔ opvallende tegenstrijdigheden in het verloop van het huurproces.



De situatietest

Een situatietest kan ook gebruikt worden als bewijselement voor het vermoeden van discriminatie. De test **vergelijkt de manier waarop twee aanvragen worden behandeld** van personen waarvan het profiel verschilt op vlak van één specifiek kenmerk (hun afkomst bijvoorbeeld).

Bijvoorbeeld: Een persoon met een buitenlands klinkende naam stuurt een e-mail naar een vastgoedmakelaar waarin hij een afspraak vraagt om een woning te bezichtigen. De makelaar antwoordt hem via e-mail dat de woning reeds verhuurd is. Een vriend van hem, met een Belgisch klinkende naam, stuurt een uur later een e-mail met hetzelfde verzoek naar dezelfde makelaar en krijgt een afspraak om het pand te bezichtigen. Het resultaat van deze test vormt een vermoeden van discriminatie, dat de verhuurder zal moeten weerleggen.

De “mystery client test”

De mystery client is een reële of fictieve kandidaat die een vraag stelt aan een eigenaar of een vastgoedmakelaar, om na te gaan of het gegeven antwoord conform de wet is.

Eerste voorbeeld: een fictieve kandidaat-huurder die contact opneemt met een particuliere verhuurder om zijn kandidatuur in te dienen omdat hij een werkloosheidsuitkering ontvangt.

Tweede voorbeeld: een fictieve verhuurder contacteert een vastgoedkantoor om zijn woning te huur te stellen. Hij verduidelijkt dat kandidaturen van mensen van etnische origine moeten worden uitgesloten.

Deze test heeft als doel na te gaan of het antwoord van de verhuurder (een particuliere verhuurder in het eerste voorbeeld en een vastgoedkantoor in het tweede voorbeeld) conform de wet is.

Andere nuttige tips

Op de website van Unia worden een aantal **praktische tips** gegeven die kandidaat-huurders helpen om bewijselementen te verzamelen:

- ▶ www.unia.be/nl/sensibilisering-en-preventie/tools/raciale-discriminatie-op-de-huisvestingsmarkt-hoe-bewijs-je-het





ENKELE TIPS



ENKELE TIPS

➔ TIPS VOOR VERHUURDERS

Een model van “formulier voor kandidaatstelling” voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is beschikbaar in de rubriek Huisvesting van “be.brussels”, de website van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit formulier bevat alle nuttige informatie die een verhuurder mag vragen aan een kandidaat-huurder.

Als een huurder met een handicap bepaalde aanpassingen aan de woning vraagt, kan Unia of een gespecialiseerde instantie de verhuurder helpen om deze vraag te beantwoorden en het redelijke karakter ervan te beoordelen.

Bij het schrijven van de advertentie:

- formuleer de huurvoorwaarden:
 - ✓ eenvoudig
 - ✓ duidelijk
 - ✓ zonder discriminerende vermelding
- preciseer het bedrag:
 - ✓ van de huurprijs
 - ✓ van de gemeenschappelijke lasten

Bij de selectie van de kandidaat-huurder:

- objectieve selectiecriteria gebruiken:
 - ✓ vermogen om de huur te betalen
 - ✓ oppervlakte van het goed
 - ✓ inrichting van de ruimte
 - ✓ enz.

Bij de beoordeling van de kredietwaardigheid van de kandidaat-huurder:

- Baseer je op het bedrag aan financiële middelen ten opzichte van de gevraagde huurprijs, maar ook op de andere waarborgen die de kandidaat biedt.
- Houd rekening met alle soorten financiële middelen die de kandidaat beslist heeft te verstrekken:
 - ✓ tijdelijke arbeidsovereenkomst
 - ✓ sociale uitkering of uitkering voor personen met een handicap
 - ✓ kinderbijslag
 - ✓ onderhoudsgeld
 - ✓ pensioen
 - ✓ enz.
- Eis geen specifieke garanties, maar laat de kandidaat hierin vrij.
- Analyseer elke kandidatuur afzonderlijk en vermijd om slechte ervaringen uit het verleden met bepaalde huurders te veralgemenen.

Bij het opstellen van het huurcontract:

- Vermeld in de huurovereenkomst dat de woning slechts plaats biedt aan een bepaald aantal personen gezien de oppervlakte ervan. Ter herinnering: het aantal mensen dat in een woning kan wonen, hangt af van de oppervlakte¹:
 - ▶ 1 persoon: minimaal 18 m²
 - ▶ 2 personen: minimaal 28 m²
 - ▶ 3 personen: minimaal 33 m²
 - ▶ 4 personen: minimaal 37 m²
 - ▶ 5 personen: minimaal 46 m²
 - ▶ Meer dan 5 personen: minimaal 46 m² + 12 m² per extra persoon

Voor gemeubileerde woningen en studentenkoten wordt de minimale oppervlakte teruggebracht tot 12 m² voor één persoon en tot 18 m² voor twee personen.

¹ Zoals bepaald in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (art. 4, § 2).

Vanaf januari 2026 worden de minimale oppervlakenormen gewijzigd. Bekijk de volgende pagina voor meer informatie:
<https://be.brussels/nl/huisvesting/nieuwe-minimale-woningkwaliteitsnormen-vanaf-2026>





➔ TIPS VOOR HUURDERS

Algemeen:

- Controleer in artikel 32, § 1 het Brussels Wetboek inzake non-discriminatie (zie pagina 15) of de door de verhuurder opgevraagde informatie wel wettelijk bepaald is. **Geef geen enkele andere informatie.**
- Bied de verhuurders voldoende garanties voor de betaling van de huur en het onderhoud van het goed: bewijs van financiële middelen (ongeacht de oorsprong of aard ervan) en/of financiële reserves, borgstelling door een derde, enz.
- Huurders met een handicap die bepaalde aanpassingen aan hun woning nodig hebben, kunnen daarvoor advies en ondersteuning krijgen van Unia of een gespecialiseerde organisatie.

Bij het bezoek aan de woning:

- Neem een getuige mee.
- Neem indien mogelijk het gesprek tussen jou en de verhuurder op, zodat je deze opname later als bewijs kan gebruiken in het kader van een eventuele klacht.

Bij een vermoeden van discriminatie:

- Verzamel bewijselementen (bv. de uitwisseling van e-mails of sms'en, screenshots, een kopie van de vastgoedadvertentie, opnames, enz.).
- Maak een melding van of dien een klacht in bij de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/discriminatie-op-de-huisvestingsmarkt/klacht-aangifte-van-discriminatie) of bij Unia.
- Als er een vastgoedmakelaar bij het verhuurproces betrokken is, kan ook een klacht worden ingediend bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV): www.biv.be/klachten.

➔ TIPS VOOR VASTGOEDMAKELAARS

Algemeen:

- Win informatie in over de wettelijkheid van bepaalde praktijken, bepaalde selectiecriteria en het eisen van bepaalde documenten bij de selectie van een huurder. **Bij twijfel over de wettelijkheid van de gevraagde informatie:**
 - ✓ Bestudeer de wettekst, namelijk artikel 32, § 1 het Brussels Wetboek inzake non-discriminatie (zie pagina 15).
 - ▶ Een sjabloon voor een kandidatuurformulier voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is beschikbaar In de rubriek Huisvesting van “be.brussels”, de website van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit formulier bevat alle nuttige informatie die een verhuurder mag vragen aan een kandidaat-huurder.
- Informeer de klant over het begrip van de redelijke aanpassingen voor kandidaat-huurders met een handicap en over de bestaande overheidssteun om de uitvoering van deze aanpassingen te helpen financieren.

Bij het opstellen van de makelaars- of mandaatovereenkomst:

- Voeg een non-discriminatieclausule toe. Een modelclausule is beschikbaar op de [website van het BIV](#) in de rubriek “Documenten en formulieren”.

Bij het schrijven van de advertentie:

- Vermeld de huurprijs en het bedrag van de gemeenschappelijke lasten in alle zoekertjes.

Bij de selectie van de kandidaat-huurders:

(formulier, gesprek, gegevensverwerking, voorstelling aan de klant)

- Maak een rechtstreekse, objectieve en proportionele correlatie tussen de huurprijs en het geheel van financiële middelen van de kandidaat-huurder, ongeacht de oorsprong of de aard van deze middelen.
- Houd geen rekening met:
 - ✗ gegevens die niet rechtstreeks verband houden met de contractuele verplichtingen van de kandidaat;
 - ✗ selectievereisten die discriminerend zouden zijn.
- Bezorg alle ingediende kandidaturen aan de verhuurder, ook al vermoed je dat sommige ervan geweigerd zullen worden.

Bij het opstellen van het huurcontract:

- Bepaal met de klant welke objectieve voorwaarden erin moeten worden opgenomen. Bijvoorbeeld:
 - ✓ het aantal bewoners
 - ✓ de nabuurschapsregels
 - ✓ het huishoudelijke reglement



NUTTIGE ADRESSEN



NUTTIGE ADRESSEN

➔ IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie van Brussel Huisvesting is in het bijzonder bevoegd voor het behandelen van gevallen van discriminatie op de woningmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Er kan melding gemaakt worden van of een klacht ingediend worden via:

- ✓ het online formulier:
be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/discriminatie-op-de-huisvestingsmarkt
- ✓ het **papieren formulier** dat in de rubriek Huisvesting van de website “be.brussels” van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest staat en er kan worden gedownload.
- ✓ de e-kiosken aan het onthaal van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel: **Sint-Lazarusplein 2, 1035 Brussel**

Contactgegevens:



Sint-Lazarusplein 2, 1035 Brussel



0800 40 400 (druk op 3 in het menu)

Telefoonpermanenties van maandag tot vrijdag (van 9u tot 12u)



discri.dirl@sprb.brussels



be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/discriminatie-op-de-huisvestingsmarkt

➔ OP NATIONAAL NIVEAU



Institut pour l'égalité
des femmes et des hommes



Instituut voor de gelijkheid
van vrouwen en mannen

Het Instituut voor de gelijkheid van vrouwen en mannen is de bevoegde overheidsinstelling voor discriminatie op vlak van gender.

Contactgegevens:



Victor Hortaplein 40 te 1060 Brussel



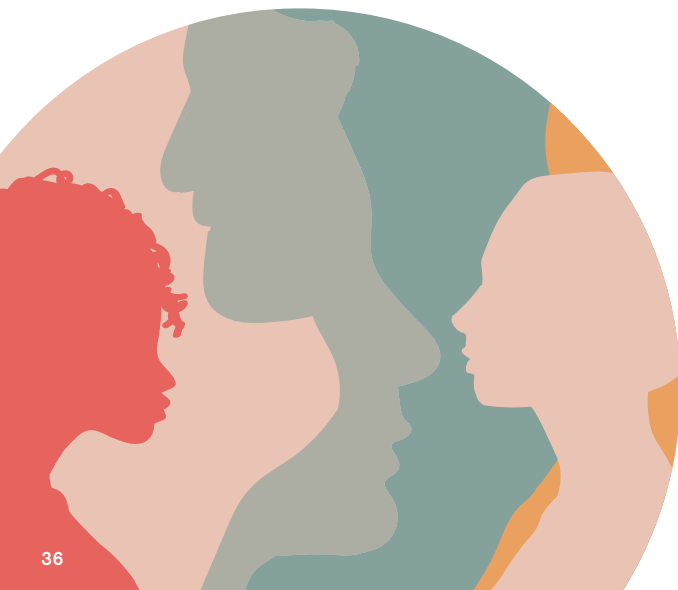
02/233 44 00



gelijkheid.manvrouw@igvm.belgie.be



www.igvm-iefh.belgium.be





Unia is de onafhankelijke openbare instelling die discriminatie bestrijdt en gelijkheid bevordert (met uitzondering van discriminatie op vlak van gender).

Contactgegevens:



Victor Hortaplein 40, bus 40 te 1060 Brussel



0800/12 800 (vanuit België)
of 02/212 30 00



[online contactformulier](#)

www.unia.be/nl/contact-opnemen-met-unia/contactformulier



www.unia.be



© **Brussel Huisvesting**

Alle rechten voorbehouden

Uitgebreide informatie vindt u op de website van
Brussel Huisvesting:

www.huisvesting.brussels

Lay-out en illustratie :

Cel Communicatie, Brussel Huisvesting

© Fotocredits : AdobeStock

Verantwoordelijke uitgever : David Van Vooren
Discriminatie op de woningmarkt.
Brussel Huisvesting onderneemt actie !
Brussel, Januari 2025



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Sint-Lazarusplein 2 • 1035 Brussel
T +32 (0)800 40 400

huisvesting@gob.brussels
www.huisvesting.brussels

