



**PARLEMENT DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2017-2018

21 MARS 2018

**PROPOSITION DE RÉOLUTION**

**relative à l'introduction de tests de situation dans le cadre de la lutte contre la discrimination sur le marché du logement**

(déposée par Mme Zoé GENOT (F),  
MM. Alain MARON (F) et Arnaud VERSTRAETE (N))

**Développements**

En 2017, l'université de Gand a publié un rapport sur la discrimination au logement en Région bruxelloise<sup>1</sup>. L'étude a analysé la discrimination par des agents immobiliers sur le marché locatif privé à l'aide de deux outils différents : les tests de situation (correspondance et téléphoniques) et le *mystery shopping*. Au total ce sont 10.978 tests de correspondance via Immoweb, 1.542 tests de situation téléphonique, et 648 *mystery calls* qui ont été réalisés. Ont été analysés, les motifs de discrimination suivants : sur la base de l'origine ethnique, de la source des revenus, de l'âge, de la composition de la famille, et d'un handicap physique ou mental. Certains motifs – origine ethnique, source des revenus et composition de la famille – ont été également testés par genre. Au final, 11.180 logements bruxellois ont été sondés au moyen de tests de correspondances, 878 logements ont été testés via appels téléphoniques, et les *mystery calls* ont été effectués sur un échantillon de 576 agents immobiliers.

Les résultats de l'étude pour les tests de correspondance et les test de situation – où des candidatures similaires, à l'exception du marqueur testé pour discrimination, sont envoyées : celle d'un candidat test, et celle d'un candidat contrôle – sont sans appel :

<sup>1</sup> Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B., DiscrimibruX, Discrimination sur le marché locatif privé (agences immobilières) de la Région de Bruxelles-Capitale (Université de Gand, 2017).

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2017-2018

21 MAART 2018

**VOORSTEL VAN RESOLUTIE**

**betreffende de invoering van praktijktesten in het kader van de strijd tegen discriminatie op de huisvestingsmarkt**

(ingediend door mevrouw Zoé GENOT (F), de heren  
Alain MARON (F) en Arnaud VERSTRAETE (N))

**Toelichting**

In 2017 heeft de Universiteit Gent een rapport gepubliceerd over de discriminatie op de huisvestingsmarkt in het Brussels Gewest<sup>1</sup>. Het onderzoek heeft de discriminatie door vastgoedmakelaars op de particuliere huurmarkt geanalyseerd met behulp van twee verschillende instrumenten : de praktijktesten (briefwisseling en telefoongesprekken) en *mystery shopping*. In totaal, ging het over 10.978 tests via correspondentie met Immoweb, 1.542 telefoongesprekken en 648 *mystery calls*. De volgende redenen voor discriminatie werden geanalyseerd : etnische oorsprong, inkomstenbron, leeftijd, gezinssamenstelling en fysieke of mentale handicap. Sommige redenen – etnische oorsprong, bron van inkomsten en gezinssamenstelling – werden eveneens per gender getest. Uiteindelijk werden 11.180 Brusselse woningen gepeild via briefwisseling, 878 woningen via telefoongesprekken en de *mystery calls* werden uitgevoerd op basis van een steekproef bij 576 vastgoedmakelaars.

De bevindingen van het onderzoek voor de correspondentie- en praktijktesten – waarbij vergelijkbare kandidaturen, met uitzondering van het op discriminatie geteste kenmerk, werden verstuurd, te weten die van een testkandidaat en die van een controlekandidaat – spreken voor zich :

<sup>1</sup> Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B., DiscrimibruX, Discriminatie op de private huurmarkt (vastgoedagenschappen) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Universiteit Gent, 2017).

- les tests de correspondance montrent qu’il existe une très forte discrimination vis-à-vis des candidats à la location dont le nom est à consonance nord-africaine ou africaine subsaharienne. Dans 23 % des annonces de location, les hommes ayant un nom à consonance nord-africaine sont, en comparaison avec les candidats ayant un nom à consonance belge francophone, systématiquement traités de manière négative. Ce taux est de 21 % pour les hommes ayant un nom d’Afrique subsaharienne, de 12 % pour les femmes ayant un nom d’Afrique du nord et de 23 % pour les femmes ayant un nom d’Afrique subsaharienne ;
- la source des revenus est également un élément de discrimination. Dans un tiers des annonces, les candidats locataires percevant une allocation de chômage sont systématiquement traités de manière négative comparativement aux candidats ayant un salaire, y compris lorsque le niveau de ces deux revenus est identique ;
- une discrimination sur la base de l’âge, favorisant les candidats les plus âgés, a également été démontrée dans un cinquième des cas ;
- dans un septième des annonces, les candidats aveugles ayant un chien guide étaient également discriminés. Les candidats porteurs d’un handicap mental sont eux aussi discriminés, en dépit du fait qu’ils peuvent vivre de façon autonome, moyennant une assistance ;
- quelques différences ont également été relevées en fonction du genre, selon les catégories de discrimination.

*Le mystery calling* – un prétendu propriétaire introduit une demande de discrimination auprès d’un agent immobilier – a montré qu’environ un tiers des agents immobiliers de la Région bruxelloise répondent favorablement à la demande de discriminer les minorités ethniques et les personnes vivant avec des revenus sociaux.

Les auteurs recommandent la mise en place d’un dispositif complet prévoyant les différents volets : sensibilisation, formation, contrôle et poursuite judiciaire. La ville de Gand, ayant introduit le testing en octobre 2016, est citée en exemple<sup>2</sup>. « Nous plaidons pour une approche globale intégrée qui mise aussi bien sur la sensibilisation et la formation que sur le contrôle et la sanction. [...] cette étude a montré de manière objective que la discrimination est un problème de taille sur le marché locatif privé en Région de Bruxelles-Capitale. Nous recommandons que la Région de Bruxelles-Capitale contrôle ou fasse contrôler les agents immobiliers au moyen de tests pratiques et de *mystery shopping*. Une étude préalable sur le marché locatif gantois avait déjà montré que le fait de contrôler les agents immobiliers au moyen de tests pratiques permettait de réduire la discrimination ethnique de manière significative

- de correspondentietests tonen aan dat kandidaat huurders wier naam Noord-Afrikaans of Sub-Saharaans Afrikaans klinkt, zeer fors gediscrimineerd worden. In 23 % van de gevallen krijgen mannen met een Noord-Afrikaans klinkende naam, in vergelijking met de kandidaten met een Franstalig Belgisch klinkende naam, systematisch een negatief antwoord. Dat percentage bedraagt 21 % voor mannen met een Sub-Saharaanse naam, 12 % voor vrouwen met een Noord-Afrikaanse naam en 23 % van de vrouwen met een Sub-Saharaanse naam ;
- de bron van inkomsten is eveneens een discriminatiefactor. In een derde van de gevallen ontvangen de kandidaat-huurders die een werkloosheidsuitkering krijgen, systematisch een negatief antwoord in vergelijking met de kandidaten die een loon hebben, ook wanneer het niveau van die twee inkomsten hetzelfde is ;
- er is eveneens in een vijfde van de gevallen een discriminatie op basis van leeftijd aangetoond, waarbij de oudere kandidaten bevoordeeld worden ;
- in een zevende van de gevallen worden eveneens blinde kandidaten met een blindengeleide hond gediscrimineerd. De kandidaten met een mentale handicap worden eveneens gediscrimineerd, ondanks het feit dat ze autonoom kunnen leven, mits ze begeleiding krijgen ;
- er werden eveneens enkele verschillen volgens het geslacht opgetekend naargelang de categorieën van discriminatie.

*Mystery calling* – een zogezegde eigenaar vraagt een vastgoedmakelaar om discriminerend op te treden – heeft aangetoond dat ongeveer een derde van de vastgoedmakelaars in het Brussels Gewest inging op het verzoek om etnische minderheden en personen die een uitkering krijgen, te discrimineren.

De onderzoekers bevelen aan dat er een volledige regeling wordt ingevoerd die de volgende facetten omvat: bewustmaking, opleiding, controle en gerechtelijke vervolging. De stad Gent, die de praktijktesten in oktober 2016 heeft ingevoerd, wordt als voorbeeld aangehaald<sup>2</sup>. « We pleiten voor een geïntegreerde totaalaanpak die inzet op zowel sensibilisering en training als controle en sanctionering. [...] Dit onderzoek toonde [...] objectief aan dat discriminatie een groot probleem is op de private huurwoningmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. We bevelen aan dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vastgoedmakelaars controleert of laat controleren door middel van praktijktesten en *mystery shopping*. Voorgaand onderzoek op de Gentse huurwoningmarkt toonde reeds aan dat makelaars controleren door middel van praktijktesten de etnische discriminatie significant doet

2 Ibidem, p. 7.

2 Ibidem, p. 7.

(de 26 % à 10 %). [...] Une petite minorité a toutefois continué à pratiquer des discriminations. Suivant la politique anti-discriminatoire de Gand, nous proposons dès lors un plan d'action articulé autour de quatre phases. »<sup>3</sup>.

Le cas gantois a livré, fin 2017, ses premiers résultats, et ceux-ci sont nettement positifs. De novembre 2016 à novembre 2017, la discrimination a baissé depuis que le testing est opéré de façon systématique<sup>4</sup>. Les phases avancées par l'étude prévoient dans un premier temps le recours au *mystery calling* visant l'ensemble des agents immobiliers. Les agents échouant à ce premier test en seraient informés et participeraient à une phase d'information et de sensibilisation. Un nouveau contrôle serait mené en phase 3, sur la base de tests pratiques (correspondance et téléphonique) et non plus sur la base de *mystery calls*. Les agents récidivistes passeraient à la phase 4 et feraient l'objet de poursuites judiciaires. Les auteurs de l'étude recommandent que la Région bruxelloise porte plainte devant la chambre disciplinaire de l'IPI (Institut professionnel des agents immobiliers) et auprès d'Unia. La première peut lancer une enquête et retirer à l'agent son agrément; la seconde peut décider d'entreprendre des démarches judiciaires dans une procédure civile et/ou de poursuivre la remédiation.

Cette étude a été commandée par le Gouvernement bruxellois afin d'évaluer la discrimination réelle sur le marché locatif privé. Le Baromètre de la diversité – Logement<sup>5</sup>, paru en octobre 2014, montrait déjà cette réalité à la suite de l'enquête menée auprès des propriétaires et des agents immobiliers. Le baromètre révélait que 42 % des agents immobiliers avaient déjà répondu favorablement à la demande de propriétaires d'écarter les candidats d'origine étrangère. Seuls 14 % refusaient explicitement une demande discriminatoire sur la base de l'origine. Dans son Baromètre, le Centre évoque la possibilité de confier à l'inspection du logement la mission d'enquêter à la suite d'une plainte individuelle de discrimination<sup>6</sup>. « La régionalisation des matières liées au droit du bail pourrait être l'occasion d'étendre les compétences des services régionaux de l'inspection du logement à l'application de la réglementation antidiscrimination. Ces services devraient être outillés pour pouvoir effectuer des enquêtes et pour délivrer des sanctions financières en cas de plainte individuelle ou lors de contrôles auprès des agents immobiliers. »<sup>7</sup>. Dans ses recommandations politiques visant à lutter contre la discrimination, le Centre dit ceci : « Augmenter le risque d'être pris en défaut de discrimination en introduisant des tests de situation aux différents niveaux du processus de location. Les tests de situation nous semblent être les instruments les plus adaptés pour augmenter la possibilité de prendre en défaut un individu qui discrimine et ce tout au long du processus de location. En effet, la discrimination se déplace de l'annonce

dalen (van 26 % naar 10 %). [...] Een kleine minderheid van makelaars bleef echter discrimineren. In lijn met het antidiscriminatiebeleid in Gent stellen we daarom een actieplan met vier fasen voor<sup>3</sup>.

Eind 2017 zijn de eerste bevindingen van de Gentse casestudy meegedeeld, en die zijn ronduit positief. Van november 2016 tot november 2017 is de discriminatie gedaald sinds de tests systematisch worden uitgevoerd<sup>4</sup>. De fases waarvan in het onderzoek sprake is, voorzien in eerste instantie in het gebruik van *mystery calling* bij alle vastgoedmakelaars. De vastgoedmakelaars die voor die eerste test falen, zouden daarover geïnformeerd worden en deelnemen aan een voorlichtings- en bewustmakingsfase. In de derde fase zou er dan een nieuwe controle worden uitgevoerd op basis van praktijktesten (correspondentie en telefonie) en niet langer op basis van *mystery calls*. De recidiverende makelaars zouden overgaan naar fase vier en gerechtelijk vervolgd worden. De auteurs van het onderzoek bevelen aan dat het Brussels Gewest klacht indient bij de tuchtkamer van het BIV (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) en bij Unia. De eerste instantie kan een onderzoek opstarten en de erkenning van de vastgoedmakelaar intrekken. De tweede instantie kan beslissen om gerechtelijke stappen te zetten in een burgerlijke procedure en/of de remediëring voort te zetten.

Het onderzoek werd besteld door de Brusselse Regering, om de reële discriminatie op de particuliere huurmarkt te beoordelen. De Diversiteitsbarometer – Huisvesting<sup>5</sup>, die in oktober 2014 is verschenen, wees al op die realiteit na het onderzoek dat bij de eigenaars en vastgoedmakelaars werd uitgevoerd. Volgens de barometer, was 42 % van de vastgoedmakelaars ingegaan op het verzoek van eigenaars om kandidaten van vreemde origine niet in aanmerking te nemen. Slechts 14 % verwierp expliciet een verzoek om discriminatie op grond van oorsprong. Het Centrum spreekt in zijn barometer van de mogelijkheid om de huisvestingsinspectie op te dragen een onderzoek in te stellen na een individuele klacht wegens discriminatie<sup>6</sup>. « De regionalisering van de bevoegdheden inzake huurrecht kan worden aangegrepen om de gewestelijke huisvestingsinspectiediensten de opdracht te geven toe te zien op de toepassing van de antidiscriminatie wetten. Die diensten zullen over de nodige instrumenten moeten beschikken om onderzoeken te voeren en financiële sancties op te leggen bij een individuele klacht of tijdens controles bij vastgoedmakelaars. »<sup>7</sup>. In zijn aanbevelingen voor het beleid ter bestrijding van discriminatie, stelt het Centrum het volgende : « Vergroot de pakkans door praktijktesten in te voeren in verschillende fasen van het verhuurtraject. Praktijktesten lijken ons geschikte instrumenten om de pakkans van discriminatie doorheen verschillende fasen van het verhuurproces op te drijven. Discriminatie verplaatst zich immers van advertentie en contactname naar minder publiek zichtbare fasen in het

3 Ibidem, p. 75.

4 « Gentse aanpak werkt, slechts kleine minderheid vastgoedmakelaars blijft discrimineren », <http://persruimte.stad.gent>.

5 Baromètre de la diversité-Logement, Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations (Unia), 2014.

6 Ibidem, p. 30.

7 Ibidem.

3 Ibidem, p. 73.

4 « Gentse aanpak werkt, slechts kleine minderheid vastgoedmakelaars blijft discrimineren », <http://persruimte.stad.gent>.

5 Diversiteitsbarometer-Huisvesting, Interfederaal Centrum voor de Gelijkheid van Kansen en Bestrijding van Racisme en Discriminaties (Unia), 2014.

6 Ibidem, p. 30.

7 Ibidem.

et de la prise de contact à des niveaux moins publics et moins visibles du processus de location, comme la visite du bien ou les négociations du contrat de bail. Seuls les tests de situation peuvent mettre à nu la discrimination à ces niveaux-là. »<sup>8</sup>.

Le Centre interfédéral pour l'égalité des chances (Unia) le rappelle dans sa note<sup>9</sup> de consultation sur la « problématique du bail d'habitation ». Le Centre y fait une série de recommandations, dont mener des campagnes d'information, de sensibilisation, afin que la législation antidiscrimination soit connue de tous, ainsi que les droits et devoirs du locataire et du propriétaire, comme le prévoit actuellement le Gouvernement. Il souligne aussi la nécessité d'instaurer de nouveaux instruments pour démontrer la discrimination. Comme souligné, si les annonces qui auparavant contenaient des mentions discriminatoires ont pratiquement disparu, les tests de situation montrent que la discrimination reste fort présente lors de l'étape suivante, celle du premier contact avec l'agent immobilier ou le propriétaire. La difficulté d'identifier la discrimination, et donc de la combattre, apparaît clairement. Unia donne deux pistes en la matière : confier à l'inspection du logement la mission d'enquêter à la suite d'une plainte individuelle de discrimination, et l'organisation de contrôles périodiques auprès des agents immobiliers en matière de discrimination.

Pour la première piste, le Centre évoque la possibilité, pour l'inspection, d'infliger une amende administrative en cas de violation de la réglementation antidiscrimination. Pour la seconde piste, le Centre souligne la nécessité d'actions plus proactives, comme les « *mystery calls* ». Le système envisagé est une approche préventive / de sensibilisation dans un premier temps en cas d'infraction, et une approche plus coercitive en cas de récidive. Aujourd'hui, malgré l'objectivation du phénomène de discrimination à la suite des enquêtes et études menées, et ses chiffres alarmants, le Gouvernement bruxellois ne prévoit qu'une phase de sensibilisation, via une campagne d'affichage et une formation spécifique proposée aux professionnels (les agents immobiliers). La Ministre en charge veut attendre les résultats d'un nouveau testing pour envisager des sanctions. Étant donné les recommandations claires des différents organismes et chercheurs, il semble urgent de jeter les bases d'un dispositif de lutte contre les discriminations qui soit efficace et le plus complet possible, et qui instaure le testing régulier, de même que le recours à des sanctions.

En 2015, Unia a reçu 154 signalements pour des discriminations au logement en lien avec l'origine des locataires, soit 16 de plus qu'en 2014. Ces chiffres sont par ailleurs bien en-deçà de la réalité, beaucoup de victimes de discrimination ne le signalant tout simplement pas. En novembre 2016, Unia lançait son outil de testing pour les

verhuurproces zoals het huisbezoek of de onderhandeling over het contract. Enkel praktijktests kunnen tot die fasen van het verhuurproces doordringen. »<sup>8</sup>.

Het Interfederaal Gelijkekansencentrum (Unia) brengt dat in herinnering in zijn consultatienota<sup>9</sup> over de « problematiek van de huurwetgeving ». Het Centrum doet er een reeks aanbevelingen, waaronder het voeren van voorlichtings- en bewustmakingscampagnes, opdat de antidiscriminatiewetgeving door iedereen gekend is, alsook de rechten en plichten van de huurder en de eigenaar, zoals de Regering thans bepaalt. Het onderstreept ook de noodzaak om nieuwe instrumenten in te voeren om discriminatie te bewijzen. Zoals onderstreept, zijn de advertenties die voorheen discriminerende vermeldingen bevatten, nagenoeg verdwenen, maar de praktijktesten tonen aan dat discriminatie zeer sterk aanwezig blijft in de volgende fase, die van het eerste contact met de vastgoedmakelaar of de eigenaar. Het probleem om discriminatie op te sporen en dus te bestrijden komt duidelijk naar voren. Unia verstrekt twee pistes op dat gebied : de huisvestingsinspectie belasten met een onderzoek na een individuele klacht over discriminatie en de organisatie van periodieke discriminatiecontroles bij vastgoedmakelaars.

Wat de eerste piste betreft, spreekt het Centrum van de mogelijkheid voor de inspectiedienst om een administratieve boete op te leggen in geval van overtreding van de antidiscriminatiewetgeving. Wat de tweede piste betreft, onderstreept het Centrum dat proactievere acties noodzakelijk zijn, zoals de « *mystery calls* ». Het overwogen systeem is een preventieve / sensibiliserende aanpak in een eerste fase in geval van overtreding en een strengere aanpak in geval van recidive. Vandaag voorziet de Brusselse regering, ondanks de objectivering van het discriminatiefenomeen na enquêtes en studies en de alarmerende cijfers ervan, enkel in een bewustmakingsfase via een affichecampagne en een specifieke opleiding voor de professionals (vastgoedmakelaars). De bevoegde minister wil de resultaten van een nieuwe test afwachten om sancties te overwegen. Gelet op de duidelijke aanbevelingen van de verschillende instellingen en onderzoekers, lijkt het dringend om de basis te leggen van een systeem ter bestrijding van discriminaties dat zo efficiënt en volledig mogelijk is en dat regelmatig tests invoert alsook het opleggen van straffen.

In 2015 heeft Unia 154 meldingen van discriminatie op de huisvestingsmarkt op grond van de oorsprong van de huurders ontvangen, zijnde 16 meer dan in 2014. Die cijfers liggen voorts lager dan de werkelijkheid, aangezien veel slachtoffers van discriminatie dat eenvoudigweg niet melden. In november 2016 heeft Unia zijn

<sup>8</sup> Ibidem, p. 238.

<sup>9</sup> Note du Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations (Unia) : recommandations dans le cadre de la régionalisation du droit de bail.

<sup>8</sup> Ibidem, p. 238.

<sup>9</sup> Nota van het Interfederaal Centrum voor de gelijkheid van kansen en de bestrijding van racisme en discriminaties (Unia) : aanbevelingen in het kader van de regionalisering van de huurovereenkomst.

candidats locataires. « Les tests de situation, s'ils sont appliqués avec une méthodologie rigoureuse, peuvent contribuer de manière significative à l'objectivation de comportements discriminatoires. Unia plaide notamment pour que d'une part les testings soient mieux encadrés par le législateur, de façon à réduire l'incertitude sur la valeur probante de ces tests, et, d'autre part, pour que l'autorité publique prenne en charge elle-même l'organisation de ces testings, par exemple via les services d'inspection du travail ou du logement, dans des secteurs identifiés préalablement comme problématiques en termes de discrimination (emploi et logement surtout) »<sup>10</sup>, explique le Centre interfédéral.

Le RBDH – Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat – souligne les difficultés rencontrées par les victimes de discriminations. « La loi est là, mais en pratique, les discriminations sont difficiles à prouver. Et même si dans cette matière, la charge de la preuve incombe au défendeur, soit au bailleur ou à l'agent immobilier – à lui de prouver qu'il n'a pas discriminé – il faut tout de même des indices ou de fortes présomptions dans le chef de la victime pour espérer réparation. Ce qui explique sans doute pourquoi si peu de dossiers aboutissent en justice. Et quand on touche au critère de la fortune, le plus répandu, mais aussi le plus polémique on l'a dit, pas facile de constituer un dossier qui a une chance de succès. »<sup>11</sup>. Pour faire évoluer le débat sur la preuve, il y a le testing, souligne encore le RBDH, évoquant la possibilité de charger l'administration régionale de cette mission de contrôle.

Dans le cadre de la régionalisation du bail, l'ordonnance du 27 juillet 2017 insère dans le titre X du Code du Logement un chapitre IV/1 intitulé « Principe de non-discrimination et justifications »<sup>12</sup>. L'article 200*bis*, dans les dispositions générales rappelle que « [...] le bailleur choisit librement et sans discrimination son locataire ». Le chapitre inséré « détermine les informations ainsi que les justificatifs qu'un bailleur est autorisé à requérir du candidat preneur sélectionné lors de la conclusion du contrat de bail ». Sont reprises ensuite les données exigibles du candidat preneur sélectionné. Si l'initiative est positive, le dispositif est insuffisant, notamment parce qu'il arrive après qu'une discrimination ait pu avoir lieu. Il autorise aussi, tout en cadrant les choses, que le bailleur demande un certain nombre de documents qui peuvent fonder une discrimination (entre autres les preuves de revenus et la composition de ménage), y compris à un stade contractuel. L'article 200*ter* spécifie bien que « Ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement »... tout en autorisant le bailleur à demander au candidat preneur de fournir des documents attestant « le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation ». Si ces données ne peuvent, explicitement, être utilisées pour refuser un logement, il semble évident qu'elles peuvent néanmoins, de

testinstrument voor de kandidaat-huurders gelanceerd. « Als de praktijktesten strikt worden toegepast, kunnen ze significant bijdragen tot de objectivering van discriminerend gedrag. Unia pleit er onder meer voor dat de praktijktesten enerzijds beter worden geregeld door de wetgever om de onzekerheid over hun bewijswaarde te verminderen en anderzijds dat de overheid zelf de organisatie van die tests in handen neemt, bijvoorbeeld via de arbeids- of huisvestingsinspectiediensten in sectoren die vooraf geïdentificeerd zijn als problematisch op het gebied van discriminatie (vooral arbeids- en huisvestingsmarkt) »<sup>10</sup>, aldus het Interfederaal Centrum.

De BBRoW – Brusselse Bond voor het Recht op Wonen – onderstreept de problemen die slachtoffers van discriminaties ondervinden. « De antidiscriminatiewet bestaat dus, maar discriminatie is moeilijk te bewijzen. Zelfs wanneer het aan de verdedigende partij – verhuurder of immokantoor – toekomt om aan te tonen dat ze niet discrimineren, moet de vragende partij – de kandidaat-huurder – sterke aanwijzingen aanbrengen om enige kans op slagen te hebben. Dat is een van de redenen waarom zo weinig gevallen tot voor de rechter komen. »<sup>11</sup>. Om het debat over het bewijs te doen evolueren, zijn er de praktijktesten, zoals de BBRoW nog onderstreept, die van de mogelijkheid spreekt om het gewestelijk bestuur met die controleopdracht te belasten.

In het kader van de regionalisering van de huurovereenkomst voegt de ordonnantie van 27 juli 2017 in titel X van de Huisvestingscode een hoofdstuk IV/1 in, met als opschrift « Beginsel van non-discriminatie en rechtvaardigheden »<sup>12</sup>. Artikel 200*bis* – algemene bepalingen herinnert eraan dat « [...] de verhuurder zijn huurder vrij en zonder discriminatie kiest ». Het ingevoegde hoofdstuk « bepaalt de informatiegegevens alsmede de rechtvaardigheden die een verhuurder bij de geselecteerde kandidaat-huurder kan inwinnen tijdens het sluiten van de huurovereenkomst ». Vervolgens worden de gegevens vermeld die van de geselecteerde kandidaat-huurder kunnen worden opgeëist. Het initiatief is weliswaar positief, maar de regeling is ontoereikend, onder meer omdat er al discriminatie had kunnen plaatsvinden. De regeling biedt weliswaar een algemeen kader, maar staat ook toe dat de verhuurder een aantal documenten vraagt, wat discriminatie kan zijn (onder meer de bewijzen van inkomen en de gezinssamenstelling), ook tijdens het sluiten van de overeenkomst. Artikel 200*ter* specificeert wel degelijk het volgende : « Noch de oorsprong noch de aard van de middelen mogen door de verhuurder in aanmerking worden genomen om een woning te weigeren » ... maar staat de verhuurder toe om de kandidaat-huurder te vragen documenten te verstrekken

10 Discrimination au logement : Unia lance son outil de testing pour les candidats locataires, 4 novembre 2016. [www.unia.be](http://www.unia.be).

11 Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, « Oser sanctionner la discrimination », novembre 2017.

12 Ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, 27 juillet 2017, Région de Bruxelles-Capitale.

10 Discriminatie op de huisvestingsmarkt: Unia lanceert test om discriminatie huurmarkt te bewijzen, 4 november 2016, [www.unia.be](http://www.unia.be).

11 Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, « Discriminatie moet bestraft worden », november 2017.

12 Ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, 27 juli 2017, Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

fait et implicitement, être utilisées pour le faire. Sinon, du reste, à quoi pourraient-elles bien servir au bailleur ?

Dans son accord de majorité (2014-2019), le Gouvernement bruxellois annonce qu'il « fera de la lutte contre les discriminations et le racisme le fil rouge de toutes les politiques mises en place ». Pour ce faire, l'accord précise que « La Région jouera pleinement son rôle dans le nouveau Centre interfédéral pour l'égalité des chances. Dans les limites de ses missions, la Région déterminera par ordonnance, pour ses propres compétences, les cas où le Centre est habilité à ester en justice. ».

En 2017, le Gouvernement bruxellois, donnant suite à une proposition de résolution introduite au Parlement, a déposé un projet d'ordonnance « visant à lutter contre les discriminations en matière d'emploi en Région de Bruxelles-Capitale » en juillet 2017. Après les travaux parlementaires, le texte a été voté en octobre 2017. Cette ordonnance organise le testing sur le marché de l'emploi. La Ministre du Logement a fait le lien avec les auditions qui se sont tenues en Commission des Affaires économiques quant à la compétence de la Région en la matière<sup>13</sup> : « La Région est bien compétente étant donné que l'emploi est en grande partie une compétence régionale. Le même raisonnement s'applique donc, par la force des choses, au secteur du logement, également de compétence régionale ».

Pourtant, la Ministre du Logement n'a pas mis en place un tel dispositif en ce qui concerne le logement. Fin 2017, elle annonçait, suite aux résultats pourtant accablants de l'étude de l'Université de Gand, une nouvelle campagne d'information et de sensibilisation au premier trimestre 2018. Est prévue également une campagne de formation pour les agents immobiliers. La Ministre envisage un « re-testing » afin d'évaluer l'impact de ces campagnes<sup>14</sup>. Les exemples précédents de baromètres et de testing montrent que, si l'information et la sensibilisation ont un certain effet, ces mesures ne suffisent pas à éradiquer la discrimination. D'où l'importance de mettre en place, en plus des mesures via différents tests, un volet plus répressif. C'est le sens de la présente proposition de résolution.

Zoé GENOT (F)  
Alain MARON (F)  
Arnaud VERSTRAETE (N)

13 Commission du Logement, 10 novembre 2017, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

14 Commission du Logement, 17 novembre 2017, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

waaruit blijkt « het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt of de raming ervan ». Die gegevens kunnen weliswaar niet uitdrukkelijk worden gebruikt om een woning te weigeren, maar het lijkt evident dat ze niettemin in de praktijk en impliciet daartoe kunnen worden gebruikt. Welk nut zouden ze anders voor de verhuurder hebben ?

De Brusselse regering kondigt in haar meerderheidsakkoord (2014-2019) aan dat ze « van de strijd tegen discriminatie en racisme de rode draad [zal] maken van haar beleidsvorming ». Daartoe preciseert het akkoord het volgende : « Het Gewest zal ten volle zijn rol spelen in het nieuwe interfederaal centrum voor gelijke kansen. Binnen de perken van zijn opdrachten zal het Gewest via een ordonnantie in het licht van zijn eigen bevoegdheden bepalen in welke gevallen het Centrum gemachtigd is in rechte op te treden. ».

In 2017 heeft de Brusselse regering, ingevolge een voorstel van resolutie dat bij het Parlement was ingediend, in juli 2017 een ontwerp van ordonnantie ingediend « inzake het bestrijden van discriminatie op het vlak van tewerkstelling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ». Na de parlementaire werkzaamheden werd de tekst aangenomen in oktober 2017. Die ordonnantie organiseert de praktijktesten op de arbeidsmarkt. De minister bevoegd voor Huisvesting heeft de link gelegd met de hoorzittingen die plaatshadden in de commissie voor de Economische Zaken over de bevoegdheid van het Gewest ter zake<sup>13</sup> : « Het Gewest is wel degelijk bevoegd, aangezien werkgelegenheid grotendeels een gewestelijke bevoegdheid is. Dezelfde redenering is dus van toepassing op de huisvestingssector, eveneens een gewestelijke bevoegdheid ».

De minister bevoegd voor Huisvesting heeft een dergelijke regeling voor de huisvesting evenwel niet ingevoerd. Eind 2017 kondigde ze, na de nochtans verpletterende bevindingen van het onderzoek van de Universiteit van Gent, voor het eerste kwartaal 2018 een nieuwe voorlichtings- en bewustmakingscampagne aan, alsook een opleidingscampagne voor de vastgoedmakelaars. De minister overweegt een « re-testing » om de impact van die campagnes te evalueren<sup>14</sup>. De vorige voorbeelden van barometers en testing tonen aan dat voorlichting en bewustmaking weliswaar een bepaald effect hebben, maar dat die maatregelen niet volstaan om discriminatie uit de wereld te helpen. Vandaar het belang om, naast maatregelen in de vorm van verschillende tests, een repressief luik in te voeren. Dat is de strekking van dit voorstel van resolutie.

13 Commissie voor de Huisvesting, 10 november 2017, Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

14 Commissie voor de Huisvesting, 17 november 2017, Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

## PROPOSITION DE RÉSOLUTION

### relative à l'introduction de tests de situation dans le cadre de la lutte contre la discrimination sur le marché du logement

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu la Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale, conclue au sein des Nations Unies, signée par la Belgique le 17 août 1967 et ratifiée le 7 août 1975 ;

Vu la directive 2000/43/CE du Conseil du 29 juin 2000 relative à la mise en œuvre du principe de l'égalité de traitement entre les personnes sans distinction de race ou d'origine ethnique ;

Vu la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie, modifiée par la loi du 10 mai 2007 ;

Vu la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination ;

Vu la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre la discrimination entre les femmes et les hommes ;

Considérant l'étude commandée par la Région bruxelloise en 2017, ses résultats et les recommandations des auteurs ;

Considérant les études similaires menées à Gand en 2015 ;

Considérant les résultats probants obtenus par la Ville de Gand après une année de testing systématique sur le marché privé du logement ;

Considérant les annonces faites en matière de lutte contre les discriminations par le Gouvernement bruxellois ;

Considérant les recommandations en la matière du Centre interfédéral pour l'égalité des chances ;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- de faire de la lutte contre la discrimination une des missions de la Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL), avec un renforcement ad hoc des moyens de cette Direction ;
- de charger la Direction de l'Inspection régionale du Logement d'organiser des tests sur le marché locatif privé bruxellois ;

## VOORSTEL VAN RESOLUTIE

### betreffende de invoering van praktijktesten in het kader van de strijd tegen discriminatie op de huisvestingsmarkt

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

Gelet op het internationaal verdrag inzake de uitbanning van alle vormen van rassendiscriminatie, gesloten binnen de Verenigde Naties, ondertekend door België op 17 augustus 1967 en geratificeerd op 7 augustus 1975 ;

Gelet op richtlijn 2000/43/EG van de Raad van 29 juni 2000 houdende toepassing van het beginsel van gelijke behandeling van personen ongeacht ras of etnische afstamming ;

Gelet op de wet van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde door racisme of xenofobie ingegeven daden, gewijzigd door de wet van 10 mei 2007 ;

Gelet op de wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie ;

Gelet op de wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van discriminatie tussen vrouwen en mannen ;

Overwegende het onderzoek waartoe het Brussels Gewest opdracht heeft gegeven in 2017, de conclusies ervan en de aanbevelingen van de onderzoekers ;

Overwegende soortgelijke onderzoeken die in 2015 in Gent werden uitgevoerd ;

Overwegende de overtuigende conclusies waartoe de stad Gent is gekomen na een jaar systematisch testen op de particuliere huisvestingsmarkt ;

Overwegende de aankondigingen die de Brusselse Regering heeft gedaan op het gebied van de strijd tegen discriminaties ;

Overwegende de aanbevelingen ter zake van het Interfederaal Gelijkekansencentrum ;

Verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijk Regering :

- van de strijd tegen discriminatie een van de opdrachten van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) te maken en daartoe haar middelen uit te breiden ;
- de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie opdracht te geven praktijktesten op de Brusselse particuliere huisvestingsmarkt uit te voeren ;

- de suivre les recommandations issues de l'étude DISCRIMIBRUX et de mettre en place un dispositif en quatre phases pour lutter contre les discriminations sur le marché privé du logement ;
- de formuler annuellement des objectifs ambitieux assortis d'un nombre minimum de contrôles ciblés à réaliser par l'Inspection du logement ;
- de retenir expressément les tests de situation en tant qu'instruments de contrôle du respect du cadre légal existant. Pour ce faire, il peut conférer à l'inspection du logement bruxelloise la compétence de ne pas révéler sa qualité d'inspecteur dans les cas de discrimination et, partant, de réaliser ou de faire réaliser des tests de situation sur le marché locatif privé, en ce compris des inspections inopinées ;
- de prévoir les conditions d'organisation de tests de situation ;
- de rédiger un code de déontologie à l'attention des inspecteurs du logement bruxellois ;
- de sévir à l'égard des agents immobiliers et propriétaires multirécidivistes en matière de discrimination ;
- d'établir un plan d'action bruxellois de lutte contre la discrimination au logement sous la forme d'un instrument bisannuel d'évaluation et de stratégie assorti d'objectifs concrets et de budgets suffisants ;
- de présenter chaque année un rapport sur l'avancement du plan d'action au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale et au Conseil de la non-discrimination et de la diversité en Région de Bruxelles-Capitale ;
- d'améliorer l'enregistrement des signalements de discrimination et d'informer davantage sur les possibilités de signalement ;
- de mettre en place une campagne d'information et de sensibilisation contre la discrimination à grande échelle, cette campagne devant cibler les agents immobiliers, les propriétaires et les candidats locataires ;
- de développer des outils périodiques d'analyse quantitative et qualitative permettant de poser un diagnostic plus précis de la discrimination ; le baromètre de la diversité, qui fournit des informations ciblées pour développer des politiques adaptées, pourra être davantage développé à cette fin ;
- de aanbevelingen uit het onderzoek DISCRIMIBRUX te volgen en een systeem in vier fasen op te zetten om discriminaties op de particuliere huisvestingsmarkt te bestrijden ;
- jaarlijks ambitieuze doelstellingen te formuleren die gepaard gaan met een minimaal aantal gerichte controles die door de Huisvestingsinspectie moeten worden uitgevoerd ;
- praktijktesten uitdrukkelijk te beschouwen als instrumenten om de naleving van het bestaande wettelijke kader te controleren. Daartoe kan zij de Brusselse huisvestingsinspectie de bevoegdheid geven om haar hoedanigheid van inspecteur niet bekend te maken in de gevallen van discriminatie en bijgevolg praktijktesten uit te voeren of te laten uitvoeren op de particuliere huisvestingsmarkt, met inbegrip van onaangekondigde inspecties ;
- de voorwaarden voor de organisatie van praktijktesten te bepalen ;
- een deontologische code voor de Brusselse huisvestingsinspecteurs op te stellen ;
- streng op te treden tegen vastgoedmakelaars en eigenaars die meermaals betraapt zijn op discriminatie ;
- een Brussels actieplan ter bestrijding van discriminatie op de huisvestingsmarkt op te stellen in de vorm van een tweejaarlijks evaluatie- en strategisch instrument met concrete doelstellingen en toereikende budgetten ;
- elk jaar aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement en de Raad voor Non-discriminatie en Diversiteit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een verslag voor te stellen over de uitvoering van het actieplan ;
- de registratie van meldingen van discriminatie te verbeteren en meer informatie te verschaffen over de meldingsmogelijkheden ;
- een grootschalige voorlichtings- en bewustmakingscampagne tegen discriminatie op te zetten, die gericht is op de vastgoedmakelaars, de eigenaars en de kandidaat-huurders ;
- te zorgen voor periodieke tools voor een kwantitatieve en kwalitatieve analyse om een nauwkeurigere diagnose van de discriminatie te stellen : de diversiteitsbarometer, die specifieke informatie verstrekt om een aangepast beleid te voeren, zal daartoe verder ontwikkeld kunnen worden ;



- de déterminer par ordonnance, pour ses propres compétences, les cas où le Centre interfédéral pour l'égalité des chances est habilité à ester en justice ;
  - de donner, dans le cadre du droit d'injonction positive bruxellois, mandat aux parquets pour mener une politique active de poursuites en cas de constat d'une discrimination par l'inspection bruxelloise. À cet égard, il est essentiel que l'inspection du logement bruxelloise puisse réaliser des tests de situation et des « appels mystères » afin de détecter et de constater les discriminations, et de permettre ainsi aux autorités judiciaires de procéder aux poursuites qui s'imposent ;
  - d'œuvrer, avec les autres entités, à une mise en œuvre d'un plan d'action interfédéral de lutte contre le racisme, tel qu'il avait été promis en 2001 après la Conférence mondiale contre le racisme, la discrimination raciale, la xénophobie et l'intolérance qui y est associée, qui s'est tenue à Durban, en Afrique du Sud, du 31 août au 7 septembre 2001.
- bij ordonnantie, voor zijn eigen bevoegdheden, de gevallen te bepalen waarin het Interfederale Gelijkheidscentrum ertoe gemachtigd is in rechte op te treden ;
  - in het kader van het positief Brussels injunctierecht, een mandaat aan de parketten te verlenen om een actief vervolgingsbeleid te voeren bij vaststelling van discriminatie door de Brusselse inspectie. Daarbij is het van essentieel belang dat de Brusselse huisvestingsinspectie praktijktesten kan uitvoeren en gebruik kan maken van « mystery calls » om de discriminaties op te sporen en vast te stellen en opdat de gerechtelijke overheden de vereiste vervolgingen kunnen instellen ;
  - met de andere deelgebieden te werken aan de uitvoering van een interfederaal actieplan ter bestrijding van racisme, zoals in 2001 was beloofd na afloop van de « World Conference against Racism, Racial Discrimination, Xenophobia and Related Intolerance » die plaatshad in Durban, in Zuid-Afrika, van 31 augustus tot 7 september 2001.

Zoé GENOT (F)  
Alain MARON (F)  
Arnaud VERSTRAETE (N)