



GEWONE ZITTING 2024-2025

6 MAART 2025

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**ertoe strekkende de praktijktesten tegen
discriminatie op de woonmarkt in het Brussels
Gewest doeltreffender te maken**

(ingediend door de heer Mehdi TALBI (FR),
mevrouw Françoise DE SMEDT (FR), de heer Jan BUSSELEN
(NL), mevrouw Patricia PARGA VEGA (FR),
mevrouw Manon VIDAL (FR), de heren Petya OBOLENSKY
(FR), Abdourahmane BALDÉ (FR), Oliver RITTWEGER
de MOOR (FR), mevrouw Danaé MICHAUX MAIMONE (FR)
en de heer Octave DAUBE (FR))

SESSION ORDINAIRE 2024-2025

6 MARS 2025

PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE

PROPOSITION DE RÉOLUTION

**visant à renforcer l'effectivité des tests de
discrimination en matière de logement en
Région bruxelloise**

(déposée par M. Mehdi TALBI (FR), Mme Françoise
DE SMEDT (FR), M. Jan BUSSELEN (NL), Mmes Patricia
PARGA VEGA (FR), Manon VIDAL (FR), MM. Petya
OBOLENSKY (FR), Abdourahmane BALDÉ (FR), Oliver
RITTWEGER de MOOR (FR), Mme Danaé MICHAUX
MAIMONE (FR) et M. Octave DAUBE (FR))

Samenvatting*

In dit voorstel van resolutie wordt de gewestregering verzocht om extra middelen uit te trekken voor praktijktesten tegen discriminatie op de woonmarkt. Die testen worden geregeld door artikel 36 en volgende van het gezamenlijke decreet en ordonnantie van 4 april 2024 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie houdende het Brussels Wetboek inzake de gelijkheid, de non-discriminatie en de bevordering van diversiteit.

* Samenvatting opgesteld door de diensten van het parlement.

Résumé*

La proposition de résolution demande au gouvernement régional d'accorder des moyens supplémentaires aux tests de discrimination en matière de logement. Ces tests sont régis par les articles 36 et suivants des décret et ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles-Capitale, de la Commission communautaire commune et de la Commission communautaire française du 4 avril 2024 portant le Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité.

* Résumé établi par les services du Parlement.

Toelichting

Een vaststelling die alarmbellen doet afgaan

Brussel staat internationaal bekend als de tweede meest multiculturele stad ter wereld, na Dubai¹. Daar mogen we trots op zijn. Openheid en respect voor alle mensen in al hun diversiteit moeten waarden zijn die deel uitmaken van ons Brusselse DNA.

Bijna 45 jaar na de wet Moureau³ is het echter nog steeds zeer moeilijk om een woning te vinden voor iemand van vreemde origine. Die vaststelling geldt des te meer voor personen van Sub-Saharaanse of Noord-Afrikaanse herkomst. In een recente studie⁴ hebben onderzoekers aangetoond dat Marokkaanse Belgen in 20% van de gevallen en Congolese Belgen in 17% van de gevallen⁵ werden gediscrimineerd door vastgoedmakelaars. Dat fenomeen is nog toegenomen sinds de coronacrisis van 2020.

Uit het jaarverslag van Unia van 2022 over het Brussels Gewest bleek dat discriminatie op de woonmarkt de belangrijkste vorm van discriminatie is in Brussel⁹. Ze is structureel van aard en meestal gebaseerd op vermogen, herkomst of handicap. Het Unia-verslag wijst ook op de hevige concurrentie op de woonmarkt. Het is onmogelijk geworden om een betaalbare woning te vinden in Brussel. Vandaag staan meer dan 50.000 gezinnen in Brussel op de wachtlijst voor een sociale of openbare woning. Unia bevestigt het verband tussen het tekort aan (vooral openbare) woningen en het hoge aantal gevallen van discriminatie in Brussel.

Een ploeg van de RTBF toonde eind 2023 aan dat negen van de tien vastgoedkantoren zich medeplichtig maken aan discriminatie¹¹. Dat is een alarmerend cijfer. Dergelijke discriminatie beknót het grondwettelijke recht op huisvesting en is een vorm van geweld met negatieve gevolgen voor het dagelijkse leven van veel Brusselaars.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is er dus duidelijk niet in geslaagd om discriminatie op de woonmarkt een halt toe te roepen. Waarom aanvaarden wij dat een aanzienlijk deel van de bevolking nog steeds wordt gemarginaliseerd vanwege herkomst, naam of huidskleur?

In steden waar onder meer voor onderzoeksdoeleinden praktijktesten op de huurmarkt werden uitgevoerd, zoals in Gent en Antwerpen, daalde het percentage discriminerende vastgoedkantoren sterk. Naar aanleiding van die testen spoorde de stad Gent vastgoedkantoren aan om hun personeel een opleiding te bieden. Het percentage discriminerende vastgoedkantoren daalde er bijgevolg van 26% naar 14%¹³. Een derde reeks “juridische” praktijktesten, waarbij hardleerse kantoren konden worden bestraft, maakte definitief een einde aan discriminatie bij het eerste contact met een

Développements

Constat alarmant

Bruxelles est une ville multiculturelle reconnue internationalement, la deuxième au monde après Dubai². Nous pouvons en être fiers. L’ouverture et le respect de chacun dans sa diversité devraient être des valeurs inscrites dans notre ADN bruxellois.

Pourtant, près de 45 ans après la Loi Moureau⁶, être d’origine étrangère y est toujours un frein au logement, en particulier quand on est d’origine subsaharienne ou maghrébine. Dans une étude récente,⁷ des chercheurs montraient que «les Belgo-Marocains étaient discriminés par les agents immobiliers dans 20 % des cas et les Belgo-Congolais dans 17 % des cas»⁸. Phénomène qui s’est encore accentué à la suite de la crise du Covid à partir de 2020.

Le rapport annuel bruxellois 2022 d’UNIA avait démontré que la discrimination au logement était la première forme de discrimination à Bruxelles¹⁰. Il pointe un problème structurel de discrimination au logement en Région Bruxelloise, en particulier sur base de la fortune, de l’origine ou du handicap. Le rapport d’UNIA évoque aussi la forte concurrence qui existe sur le marché. Trouver un logement abordable à Bruxelles est devenu mission impossible. Aujourd’hui ce sont plus de 50.000 familles bruxelloises qui sont en attente d’un logement social ou public. UNIA confirme le lien entre ce manque de logements — et notamment de logements publics — et le nombre élevé de cas de discriminations à Bruxelles.

Une équipe de la RTBF a montré fin 2023 que 9 agences immobilières sur 10 sont complices de discrimination¹², un chiffre alarmant. En faisant obstacle au droit constitutionnel au logement, ces discriminations constituent une violence qui a des conséquences néfastes sur le quotidien de très nombreux Bruxellois.

Face à ce constat, la Région de Bruxelles-Capitale affiche un bilan d’échec en matière de lutte contre les discriminations au logement. Comment tolérer qu’une partie significative de sa population continue à être marginalisée en raison de son origine, de son nom ou de la couleur de sa peau?

Là où des testings ont été appliqués sur le marché locatif, y compris pour des études, dans des villes comme Gand ou Anvers, le pourcentage des sociétés immobilières qui discriminent baisse sensiblement. Suite aux testings, la Ville de Gand a abordé des sociétés immobilières pour qu’elles forment leur personnel et, suite à cela le pourcentage des sociétés immobilières qui discriminent a baissé de 26 % à 14 %¹⁶. Une troisième vague de testings «juridiques», permettant de sanctionner s’il fallait les sociétés qui continuaient à discriminer, a fait disparaître complètement les

vastgoedmakelaar¹⁴. Ook in de stad Antwerpen daalde het percentage discriminerende vastgoedkantoren van 17% naar 10%¹⁵, nadat er praktijktesten op de huurmarkt waren uitgevoerd.

Het is nodig om op basis van strenge maatregelen proactief discriminatie op de huurmarkt op te sporen. Vastgoedkantoren die zich daaraan schuldig blijven maken, moeten zwaar worden gestraft.

Historiek van de praktijktesten op de woonmarkt in het Brussels Gewest

Verenigingen, vakbonden en denkers voeren al vijftien jaar strijd voor de invoering van praktijktesten op de arbeidsmarkt en op de woonmarkt. Het Brussels Parlement is mee op de kar gesprongen met de goedkeuring van de ordonnantie van 21 december 2018 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode teneinde de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting te versterken. Inspecteurs van Brussel Huisvesting kunnen voortaan gebruikmaken van praktijktesten om overtreders te betrappen, vaststellingen te doen en eventueel sancties op te leggen.

Aangezien de Brusselse regering zich onder druk gezet voelde en de balans met nul uitgevoerde praktijktesten tegen discriminatie ronduit belachelijk oogde, kwam zij in juni 2022 op de proppen met een nieuwe tekst om de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen. De regering beloofde in die tekst om proactieve praktijktesten tegen discriminatie in te voeren (zonder dat er nog cumulatieve voorwaarden zouden gelden). Ze voorzag ook in de mogelijkheid om sancties op te leggen. Daarnaast zouden de teams die het probleem in de praktijk bestrijden, worden uitgebreid. De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) wierf drie voltijds-equivalenten (VTE's) aan. Bovendien zou het voortaan ook mogelijk zijn om een beroep te doen op professionele acteurs en verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's) zouden ondersteuning krijgen om praktijktesten uit te voeren.

Die noodzakelijke aanpassingen waren ontegensprekelijk een stap in de goede richting. Volgens cijfers van het kabinet van de staatssecretaris voor Huisvesting heeft de DGHI iets meer dan 120 proactieve praktijktesten uitgevoerd sinds de ordonnantie in 2022 in werking is getreden.

Er is echter nog een hele weg af te leggen vooraleer we erin zullen slagen om structurele discriminatie terug te dringen door optimaal gebruik te maken van dat instrument, in de wetenschap dat er meer dan 200.000 huurwoningen zijn in Brussel. Bovendien gaf slechts één praktijktest aanleiding tot een grondiger onderzoek naar mogelijke discriminatie¹⁹.

discriminations au premier contact par les sociétés immobilières¹⁷. De même, après que la Ville d'Anvers a fait des testings sur le marché locatif, le pourcentage de sociétés immobilières discriminantes a baissé de 17 à 10 %¹⁸.

Il est impératif d'adopter des mesures fortes pour détecter proactivement les discriminations sur le marché locatif et sanctionner fermement les agences immobilières qui persistent dans de telles pratiques.

Historique du testing en matière de logement en Région bruxelloise

Le combat d'associations, de syndicats, d'intellectuels pour mettre en place une mesure comme le testing en est un d'une quinzaine d'années. En particulier dans le secteur de l'emploi, mais aussi celui du logement. Poussé dans le dos par cette vague, le Parlement bruxellois avait voté l'ordonnance du 21 décembre 2018 modifiant le Code bruxellois du logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement. Les inspecteurs de Bruxelles Logement pouvaient désormais recourir à des tests de discrimination («testings») pour détecter et constater des infractions et, le cas échéant, appliquer des sanctions.

En juin 2022, suite à la pression et au bilan ridicule du nombre de testings anti-discrimination effectivement réalisés (zéro), le gouvernement bruxellois a sorti un nouveau texte qui modifie le Code du logement. Il incluait la promesse de testings anti-discrimination proactifs (suppression des conditions cumulatives), avec possibilité de sanctions, ainsi qu'un renforcement des équipes chargées de combattre le phénomène sur le terrain. Trois agents équivalents temps plein (ETP) ont été embauchés au sein de la Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL), des acteurs professionnels pouvaient être recrutés et un soutien aux associations œuvrant à l'insertion par le logement (AIPL) était désormais prévu pour réaliser des testings.

Ces adaptations nécessaires ont constitué une avancée indéniable. Depuis l'entrée en vigueur de l'Ordonnance en 2022, la DIRL a réalisé un peu plus de 120 testings proactifs selon les chiffres du cabinet de la Secrétaire d'État au logement.

Mais le chemin reste encore long pour faire reculer la discrimination structurelle en utilisant cet outil de façon optimale, quand on met ces résultats en regard des plus de 200.000 biens de location à Bruxelles. En outre, un seul test pratique a donné lieu à une enquête plus approfondie sur une éventuelle discrimination²⁰.

Noodzaak om de wetgeving aan te passen

Om komaf te maken met discriminatie en de praktijktesten efficiënter te maken, moeten we nog een stap verder gaan en enkele nieuwe wijzigingen doorvoeren. Dat is het opzet van deze resolutie, die als doel heeft meer personeel in te zetten, een nutteloze administratieve hindernis weg te werken, de plaatselijke besturen bij te staan en een certificerende opleiding voor vastgoedmakelaars in te voeren. Dat moet het pad effenen naar een meer rechtvaardige en inclusieve huurmarkt voor alle Brusselaars.

Op de eerste plaats dient werk te worden gemaakt van de volgende vier aanpassingen, zodat we discriminatie op de woonmarkt beter kunnen bestrijden:

1. Meer personeel inzetten om praktijktesten tegen discriminatie uit te voeren

De cel praktijktesten van de DGHI uitbreiden door gespecialiseerde medewerkers in dienst te nemen die zich toeleggen op de bestrijding van discriminatie

Het zou zinvol zijn om de cel voor discriminatiebestrijding te versterken. Die cel bestaat momenteel uit 3 vte's: een juriste/projectverantwoordelijke en twee administratieve medewerkers. Uit informatie van het kabinet van de staatssecretaris voor Huisvesting blijkt dat die twee medewerkers taken dienen uit te voeren voor andere cellen van de DGHI, zolang enkele afwezige of vertrokken personeelsleden niet zijn vervangen. Aangezien discriminatie op de woonmarkt in het Brussels Gewest grote proporties aanneemt, is het echter aangewezen om binnen die cel alle krachten te bundelen en de leden ervan zich volledig te laten toeleggen op de aanpak van dat probleem.

Een extra halftijdse medewerker aanwerven voor elke VIH die praktijktesten uitvoert

Uit feedback vanop het terrein blijkt dat een vzw die zich inzet voor het recht op wonen en praktijktesten wil uitvoeren, een extra halftijdse medewerker nodig heeft om daar prioritair werk van te kunnen maken. Momenteel ontvangen VIH's die minstens tien praktijktesten per jaar uitvoeren, een bijkomende subsidie van 5.000 euro. Het zou beter en efficiënter zijn om deze essentiële spelers die mee voorop willen gaan in de strijd, te helpen door ze elk een extra halftijdse vte te laten aanwerven die zich bezighoudt met praktijktesten tegen discriminatie.

2. De bewoordingen "niet-uitlokkend" schrappen, want dat administratieve concept staat de uitvoering van praktijktesten tegen discriminatie onnodig in de weg

Momenteel is er slechts één voorwaarde waaraan een discriminatietest moet voldoen: hij mag niet van uitlokkende aard zijn. Dat wil zeggen dat de test "zich moet

Nécessité d'une actualisation législative

Il est nécessaire aujourd'hui d'aller encore plus loin en procédant à de nouvelles modifications, afin d'éliminer les discriminations et de rendre l'outil testing plus efficace. C'est l'objet de cette résolution, qui vise à renforcer les moyens humains, supprimer un obstacle administratif inutile, soutenir les pouvoirs locaux et instaurer une formation certifiante pour les agents immobiliers. Ainsi nous pourrions progresser vers un marché locatif plus équitable et inclusif pour toutes les Bruxelloises et les Bruxellois.

Cette actualisation devrait en priorité s'articuler autour de quatre points qui renforceraient le combat contre les discriminations au logement:

1. Renforcement des moyens humains pour la réalisation de testings anti-discrimination

Engager des agents spécialisés qui se concentrent sur la lutte contre les discriminations pour renforcer la cellule testings de la DURL

Il serait utile de renforcer la cellule de lutte contre les discriminations constituées actuellement de 3 ETP: une juriste/chargée de projets et deux agents chargés des tâches administratives. Selon les informations du cabinet de la Secrétaire d'État au logement, les deux agents sont contraints d'accomplir des tâches pour d'autres cellules de la DURL dans l'attente d'un remplacement de membres du personnel absents ou partis. Vu l'ampleur des discriminations au logement en Région bruxelloise, il convient de concentrer des forces dans cette cellule, avec des agents qui travaillent spécifiquement sur cette matière.

Engager un mi-temps supplémentaire pour chaque AIPL qui réalise des testings

Des retours de terrain, il apparaît qu'une ASBL active dans le droit au logement qui veut réaliser des testings aurait besoin d'un mi-temps en plus pour pouvoir faire ce travail en priorité. Actuellement les AIPL qui réalisent un minimum de dix tests par an reçoivent un subside supplémentaire de 5.000 euros. Pour pouvoir mieux aider ces acteurs de terrain indispensables et ceux qui souhaiteraient s'engager dans ce combat, il serait plus efficace de leur permettre d'engager chacun un ½ ETP en plus, dédié à la mise en place de tests anti-discrimination.

2. Supprimer la notion de «caractère non-provoquant» qui constitue un obstacle administratif inutile à la réalisation de tests anti-discrimination

Désormais, la seule condition exigée est celle liée au caractère non provocant du test de discrimination. C'est-à-dire qu'il doit se borner à créer l'occasion de mettre à

beperken tot het creëren van de gelegenheid om een discriminerende praktijk aan het licht te brengen door een procedure voor het verstrekken van informatie aan potentiële huurders, het selecteren van huurders en het afsluiten van een huurovereenkomst zonder overdrijven na te bootsen". Die voorwaarde kan echter een obstakel vormen voor sommige spelers, ook al blijkt uit de rechtspraak dat het begrip uitlokking niet van toepassing is op de noodzakelijke bestrijding van discriminatie en dat het systeem van proactieve praktijktesten niet indruist tegen het verbod op uitlokking of de vereiste van het rechtmatig verkregen bewijs.

Volgens de vaste rechtspraak van de hoven en rechtbanken is er geen sprake van uitlokking wanneer een ambtenaar het plegen van een strafbaar feit niet oplegt. Proactieve praktijktesten, waarbij enkel feiten worden vastgesteld die bij andere gelegenheden dan de inspectie ook zouden zijn begaan, zijn volkomen wettig.

Het Hof van Cassatie, de Raad van State en het Grondwettelijk Hof hebben zich daarover al meermaals uitgesproken. Uit de vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie blijkt het volgende: *"Wanneer het opzet om het misdrijf te plegen is ontstaan buiten enig optreden van de politieambtenaar of van een derde handelend op het uitdrukkelijk verzoek van deze ambtenaar, deze zich heeft beperkt tot het scheppen van de gelegenheid om vrij een strafbaar feit te plegen in zodanige omstandigheden dat hij de uitvoering ervan kan vaststellen en aan de dader ruimte gelaten wordt om vrij met zijn misdadig voornemen te breken, is er geen sprake van provocatie"*²¹. De Raad van State heeft zich reeds gebogen over de bevoegdheid van de inspectiedienst om zonder voorafgaande klacht praktijktesten en mystery shopping uit te voeren naar aanleiding van de wijziging van de wetgeving inzake het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, die in die mogelijkheid voorziet voor de FSMA (de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten). Bij die wetswijziging heeft de Raad van State geen bezwaar geformuleerd.²² Ook het Grondwettelijk Hof heeft zich reeds over deze kwestie uitgesproken en geoordeeld dat praktijktesten geen probleem vormen, aangezien ze uitgaan van de vaststelling dat een slachtoffer van discriminatie zich doorgaans in een zwakke positie bevindt ten opzichte van de dader, hetgeen een dergelijke maatregel noodzakelijk kan maken.²³

3. De plaatselijke besturen meer armslag en steun geven om discriminatie op de woonmarkt te bestrijden

De plaatselijke besturen spelen een sleutelrol in de strijd tegen discriminatie. De gemeentelijke bevoegdheden en het feit dat de plaatselijke besturen dicht bij de burgers en de verenigingen op het terrein staan, vormen essentiële hefboomen om actie te ondernemen. Steeds meer steden en gemeenten willen zelf initiatieven nemen om discriminatie op de woonmarkt op hun grondgebied tegen te gaan, maar

jour une pratique discriminatoire en reproduisant, sans excès, un processus de transmission d'informations à de potentiels locataires, de sélection de locataires et de conclusion de contrat de bail». Mais il s'agit d'une condition qui peut bloquer certains acteurs, alors même que la jurisprudence nous indique que la notion de provocation ne s'applique pas dans le cas de la lutte nécessaire contre la discrimination et que le système de tests proactifs ne viole pas l'interdiction de provocation ni l'exigence de loyauté de la preuve.

Il ressort de la jurisprudence constante des Cours et Tribunaux qu'il n'est pas question de provocation lorsque l'agent de l'État n'oblige pas à commettre une infraction. Un testing proactif qui se borne à constater des faits qui auraient par ailleurs été commis à d'autres occasions que lors du contrôle de l'Inspection ainsi opéré, est parfaitement légal.

Que ce soit, la Cour de cassation, le Conseil d'État ou la Cour Constitutionnelle, la Justice s'est déjà largement prononcée là-dessus. Il ressort ainsi d'une jurisprudence constante de la Cour de cassation qu'il *«n'est pas question de provocation lorsque l'intention de commettre l'infraction est née indépendamment de toute intervention du fonctionnaire de police ou d'un tiers agissant à la demande expresse de ce fonctionnaire, ce dernier s'étant borné à créer l'occasion de commettre librement un fait punissable en des circonstances telles qu'il peut en constater la perpétration tout en laissant l'opportunité à l'auteur de renoncer librement à son entreprise délictueuse»*²⁴. Le Conseil d'État s'est lui déjà penché sur la question du pouvoir de l'inspection d'effectuer des tests de situation et du mystery shopping sans plainte préalable, lors de la modification de la législation relative au contrôle du secteur financier et des services financiers qui prévoit la possibilité pour la FSMA (l'Autorité des services et marchés financiers). Le Conseil d'État n'a, à l'occasion de cette modification législative, formulé aucune objection.²⁵ La Cour Constitutionnelle s'est enfin elle aussi déjà prononcée en la matière et a estimé que les tests de situation ne posent pas de problème puisqu'ils reposent sur le constat qu'une victime de discrimination est généralement en position de faiblesse par rapport à l'auteur de l'acte, ce qui peut nécessiter une telle mesure.²⁶

3. Soutenir et renforcer les pouvoirs locaux dans leurs politiques de lutte contre les discriminations dans le domaine du logement

Les pouvoirs locaux sont des acteurs incontournables de la lutte contre les discriminations. Les compétences communales, la proximité de l'autorité locale avec les citoyens et les acteurs de terrain sont des leviers indispensables à notre action. De plus en plus de villes et de communes souhaitent mener des actions propres de lutte contre les discriminations dans le domaine du

beschikken vaak niet over de nodige middelen om dat te doen. Dat is bijvoorbeeld het geval voor steden die vaak dure praktijktesten willen uitvoeren en die bewustmakingsactiviteiten en opleidingen voor particuliere verhuurders en vastgoedmakelaars willen organiseren.

In deze resolutie herhalen we de oproep van Unia aan de gewestelijke overheid om dergelijke initiatieven via projectoproepen financieel te ondersteunen door specifieke budgetten ter beschikking te stellen en om lokale initiatieven voor het delen van goede praktijken ter bestrijding van discriminatie²⁷ te ondersteunen en aan te moedigen.

4. Zorgen voor structurele opleidingen over de antidiscriminatiewetgeving voor alle vastgoedmakelaars

Vastgoedmakelaars discrimineren vandaag helaas nog steeds bepaalde categorieën van kandidaat-huurlers op grond van een beschermd criterium (bron van financiële inkomsten, herkomst, handicap, seksuele geaardheid, leeftijd, enz.). In sommige gevallen is dat te wijten aan een gebrek aan kennis van de antidiscriminatiewetgeving, die nog steeds niet aan bod komt in de verschillende aangeboden opleidingen. Vandaag is het alleen verplicht om een zeer beperkte onlinecursus te volgen.

In deze resolutie herhalen we de oproep van Unia aan de gewestelijke overheid om alle toekomstige vastgoedmakelaars, ongeacht de opleiding die ze volgen, structureel en verplicht een specifieke module over antidiscriminatiewetgeving te laten volgen als onderdeel van hun beroepsopleiding en om alle reeds actieve vastgoedmakelaars stelselmatig bij te scholen over dat onderwerp.

logement sur leur territoire, mais manquent souvent des moyens nécessaires pour le faire. C'est par exemple le cas des villes qui souhaitent effectuer des campagnes de testing, souvent coûteuses, et initier des actions de sensibilisation et de formation auprès des bailleurs privés et des agences immobilières.

Cette résolution reprend ici la demande d'Unia aux autorités régionales de soutenir financièrement ces initiatives à travers le lancement d'appels à projets mettant à disposition des budgets spécifiques et plus globalement de soutenir et favoriser les dynamiques locales d'échanges de bonnes pratiques en matière de lutte contre les discriminations²⁸.

4. Former de manière structurelle tous les agents immobiliers à la législation anti-discrimination

Aujourd'hui, des agences immobilières continuent hélas à discriminer certaines catégories de candidats locataires sur la base d'un critère protégé (provenance de leurs rentrées financières, origine, handicap, orientation sexuelle, âge...). Dans certains cas, il s'agit d'une méconnaissance de la législation anti-discrimination qui n'est, à l'heure actuelle, toujours pas enseignée dans le cadre des différentes formations dispensées. Seul le suivi d'un cours en ligne, très restreint, est aujourd'hui obligatoire.

Cette résolution relaye ici la demande d'Unia aux autorités régionales que tous les futurs agents immobiliers, quelle que soit la filière suivie, bénéficient structurellement et obligatoirement d'un module spécifique sur la législation anti-discrimination dans le cadre de leur formation certifiante et que tous les agents immobiliers déjà en activité soient systématiquement formés sur ces questions dans le cadre de leur formation continue.

Mehdi TALBI (FR)
 Françoise DE SMEDT (FR)
 Jan BUSSELEN (NL)
 Patricia PARGA VEGA (FR)
 Manon VIDAL (FR)
 Petya OBOLENSKY (FR)
 Abdourahmane BALDÉ (FR)
 Oliver RITTWEGER de MOOR (FR)
 Danaé MICHAUX MAIMONE (FR)
 Octave DAUBE (FR)

¹ <https://www.lesoir.be/598266/article/2024-06-29/comment-bruxelles-est-devenue-cosmopolite>

² <https://www.lesoir.be/598266/article/2024-06-29/comment-bruxelles-est-devenue-cosmopolite>

³ Deze wet werd aangenomen op 30 juli 1981 en bestraft bepaalde daden ingegeven door racisme of xenofobie.

⁴ Pieter-Paul Verhaeghe & Abel Ghekiere (2020) The impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination on the housing market, European Societies, DOI: 10.1080/14616696.2020.1827447

⁵ https://www.rtb.be/info/societe/detail_la-discrimination-a-la-location-pour-les-belgo-marocains-a-presque-double-depuis-le-confinement?id=10609003

⁶ Votée le 30/07/81, elle tend à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie.

⁷ Pieter-Paul Verhaeghe & Abel Ghekiere (2020) The impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination on the housing market, European Societies, DOI: 10.1080/14616696.2020.1827447

⁸ https://www.rtb.be/info/societe/detail_la-discrimination-a-la-location-pour-les-belgo-marocains-a-presque-double-depuis-le-confinement?id=10609003

⁹ https://www.unia.be/files/Regionaal_jaarverslag_2022_Brussel.pdf

¹⁰ https://www.unia.be/files/Rapport_annuel_r%C3%A9gional_2022_Bruxelles.pdf

⁶ <https://www.rtb.be/article/location-d-un-appartement-nos-agences-immobili%C3%A9res-discriminent-de-fa%C3%A7on-r%C3%A9guli%C3%A8re-11284844>

¹² <https://www.rtb.be/article/location-d-un-appartement-nos-agences-immobili%C3%A9res-discriminent-de-fa%C3%A7on-r%C3%A9guli%C3%A8re-11284844>

¹³ https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20171212_03239069

¹⁴ <https://stad.gent/nl/samenleven-welzijn-gezondheid/diversiteit-gent/antidiscriminatie/praktijktesten-op-de-private-huurmarkt>

¹⁵ https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20220420_95308042

¹⁶ https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20171212_03239069

¹⁷ <https://stad.gent/nl/samenleven-welzijn-gezondheid/diversiteit-gent/antidiscriminatie/praktijktesten-op-de-private-huurmarkt>

¹⁸ https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20220420_95308042

¹⁹ <https://www.lavenir.net/regions/bruxelles/2024/11/26/discrimination-a-bruxelles-un-seul-test-sur-le-marche-du-travail-60-sur-le-marche-locatif-en-2024-alors-quattendons-nous-PI3QX6UJOZA2JM7XZLKRHLZMEU/>

²⁰ <https://www.lavenir.net/regions/bruxelles/2024/11/26/discrimination-a-bruxelles-un-seul-test-sur-le-marche-du-travail-60-sur-le-marche-locatif-en-2024-alors-quattendons-nous-PI3QX6UJOZA2JM7XZLKRHLZMEU/>

²¹ Cass. 4 maart 2014, RG nr. P.14.0333.N/1.

²² Zie advies nr. 52.870/2 van de Raad van State van 5 maart 2013.

²³ Grondwettelijk Hof, 6 oktober 2004, nr. 157/2004, § B.84.

²⁴ Cass. 4 mars 2014, RG n°P.14.0333.N/ 1.

²⁵ Voir avis n° 52.870/2 du Conseil d'État du 5 mars 2013

²⁶ Cour Constitutionnelle, 6 octobre 2004, n°157/2004, § B.84.

²⁷ <https://www.unia.be/nl/kennis-aanbevelingen/aanbevelingen-huisvesting-2024?lang=nl> en https://www.unia.be/files/Memorandum_NL_2023.pdf

²⁸ <https://www.unia.be/fr/connaissances-recommandations/recommandations-logement-2024> et https://www.unia.be/files/Memorandum_FR_2023.pdf

VOORSTEL VAN RESOLUTIE**ertoe strekkende de praktijktesten tegen discriminatie op de woonmarkt in het Brussels Gewest doeltreffender te maken**

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

Gelet op de wet van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde door racisme of xenofobie ingegeven daden;

Gelet op Europese richtlijn 2004/113 houdende toepassing van het beginsel van gelijke behandeling van mannen en vrouwen bij de toegang tot en het aanbod van goederen en diensten, beter bekend als de “goederen- en dienstenrichtlijn”;

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

Gelet op de ordonnantie van 5 mei 2017 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie en ter bevordering van gelijke behandeling;

Gelet op de ordonnantie van 21 december 2018 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode teneinde de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting te versterken;

Gelet op de ordonnantie van 9 juni 2022 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de gelijke behandeling van vrouwen en mannen en discriminatiebestrijding;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 juni 2023 tot vaststelling van een gestandaardiseerd document met de informatie die door de verhuurder opgevraagd kan worden, in uitvoering van artikel 200ter, §2 van de Brusselse Huisvestingscode;

Gelet op het gezamenlijke decreet en ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie van 4 april 2024 houdende het Brussels Wetboek inzake de gelijkheid, de non-discriminatie en de bevordering van diversiteit;

Overwegende dat Brussel de op een na meest diverse stad ter wereld is;

Overwegende dat uit studies is gebleken dat “Marokkaanse Belgen in 20% van de gevallen en Congolese Belgen in 17% van de gevallen werden gediscrimineerd door vastgoedmakelaars”;

Overwegende dat het eerste jaarverslag van Unia over het Brussels Gewest aantoont dat discriminatie op de woonmarkt de belangrijkste vorm van discriminatie is in Brussel;

PROPOSITION DE RÉSOLUTION**visant à renforcer l'effectivité des tests de discrimination en matière de logement en Région bruxelloise**

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie;

Vu la directive européenne 2004/113 mettant en œuvre le principe de l'égalité de traitement entre les femmes et les hommes dans l'accès à des biens et services et la fourniture de biens et services, dite «directive biens et services»;

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

Vu l'ordonnance du 5 mai 2017 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination et à promouvoir l'égalité de traitement;

Vu l'ordonnance du 21 décembre 2018 modifiant le Code bruxellois du Logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement;

Vu l'Ordonnance du 9 juin 2022 modifiant le Code bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juin 2023 instaurant un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur, en exécution de l'article 200ter, § 2, du Code bruxellois du Logement;

Vu le décret et ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles-Capitale, de la Commission communautaire commune et de la Commission communautaire française du 4 avril 2024 portant le Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité;

Considérant que Bruxelles est la 2e ville la plus diverse au monde;

Considérant que des études montrent que «les Belgo-Marocains étaient discriminés par les agents immobiliers dans 20 % des cas et les Belgo-Congolais dans 17 % des cas»;

Considérant que le premier rapport annuel régional bruxellois d'UNIA démontre que la discrimination au logement est la première forme de discrimination à Bruxelles;

Overwegende dat negen van de tien slachtoffers van discriminatie geen klacht indienen;

Overwegende dat een enquête van de RTBF eind 2023 heeft aangetoond dat negen van de tien vastgoedmakelaars zich medeplichtig maken aan discriminatie;

Overwegende dat meer dan 14 steden (Gent, Antwerpen, Aalst, Ninove, Brugge, Sint-Niklaas, Luik, Namen, Charleroi, Bergen, Mechelen, Genk, Kortrijk, Leuven enz.) reeds praktijktesten hebben uitgevoerd om discriminatie op de woonmarkt te meten en onder de aandacht te brengen;

Overwegende dat de stad Gent vastgoedkantoren naar aanleiding van die praktijktesten heeft aangespoord om hun personeel een opleiding te bieden en dat het percentage discriminerende vastgoedkantoren daardoor is gedaald van 26% naar 14%. Een derde reeks "juridische" praktijktesten, waarbij kantoren die bleven discrimineren, zo nodig konden worden gestraft, maakte volledig komaf met discriminatie bij het eerste contact met een vastgoedmakelaar;

Overwegende dat de stad Antwerpen door praktijktesten uit te voeren op de huurmarkt, het percentage discriminerende vastgoedkantoren wist te verlagen van 17% naar 10%;

Verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

- de cel praktijktesten van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) uit te breiden door gespecialiseerde medewerkers aan te werven die zich toeleggen op de bestrijding van discriminatie;
- de aanwerving van een extra halftijdse medewerker te financieren voor elke vereniging voor integratie via huisvesting (VIH) die praktijktesten uitvoert;
- te onderzoeken in welke mate het concept "van niet-uitlokkende aard" de uitvoering van een praktijktest tegen discriminatie belemmert;
- de plaatselijke besturen meer middelen te geven om discriminatie op de woonmarkt beleidsmatig te bestrijden door praktijktesten tegen discriminatie met een speciaal daarvoor bestemd budget via projectoproepen financieel te ondersteunen en lokale initiatieven voor het delen van goede praktijken ter bestrijding van discriminatie te ondersteunen en aan te moedigen;

Considérant que 9 victimes sur 10 de discrimination ne déposent pas plainte;

Considérant qu'une enquête de la RTBF a montré fin 2023 que 9 agences immobilières sur 10 sont complices de discrimination;

Considérant que plus de 14 villes (Gand, Anvers, Alost, Ninove, Bruges, Saint-Nicolas, Liège, Namur, Charleroi, Mons, Malines, Genk, Courtrai, Leuven...) ont déjà réalisé des testings pour mesurer et sensibiliser contre les discriminations sur le marché de logement;

Considérant que suite aux testings, la Ville de Gand a abordé des sociétés immobilières pour qu'elles forment leur personnel et que suite à cela le pourcentage des sociétés immobilières qui discriminent a baissé de 26 % à 14 %. Une troisième vague de testings « juridiques », permettant de sanctionner s'il fallait les sociétés qui continuaient à discriminer, a fait disparaître complètement les discriminations au premier contact par les sociétés immobilières;

Considérant que suite aux testings réalisés par la Ville d'Anvers sur le marché locatif, le pourcentage de sociétés immobilières discriminantes a baissé de 17 % à 10 %;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale:

- d'engager des agents spécialisés qui se concentrent sur la lutte contre les discriminations pour renforcer la cellule testings de la Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL);
- de financer l'embauche d'un mi-temps supplémentaire pour chaque association œuvrant à l'insertion par le logement (AIPL) qui réalise des testings;
- d'analyser dans quelle mesure la notion d'absence de « caractère provocant » constitue une entrave à la réalisation d'un test de discrimination;
- de renforcer les pouvoirs locaux dans leurs politiques de lutte contre les discriminations dans le domaine du logement en soutenant financièrement les initiatives de tests de discrimination, à travers le lancement d'appels à projets mettant à disposition des budgets spécifiques, et plus globalement de soutenir et de favoriser les dynamiques locales d'échanges de bonnes pratiques en matière de lutte contre les discriminations;

- er bij de federale regering voor te pleiten om alle vastgoedmakelaars, ongeacht de opleiding die ze volgen, structureel en verplicht een cursus te laten volgen over antidiscriminatiewetgeving als onderdeel van hun beroepsopleiding, en alle reeds actieve vastgoedmakelaars stelselmatig bij te scholen over dat onderwerp.

- de plaider auprès du gouvernement fédéral pour une formation structurelle et obligatoire de tous les agents immobiliers à la législation anti-discrimination, quelle que soit la filière suivie, dans le cadre de leur formation certifiante et que tous les agents immobiliers déjà en activité soient systématiquement formés sur ces questions dans le cadre de leur formation continue.

Mehdi TALBI (FR)

Françoise DE SMEDT (FR)

Jan BUSSELEN (NL)

Patricia PARGA VEGA (FR)

Manon VIDAL (FR)

Petya OBOLENSKY (FR)

Abdourahmane BALDÉ (FR)

Oliver RITTWEGGER de MOOR (FR)

Danaé MICHAUX MAIMONE (FR)

Octave DAUBE (FR)