



Vlaams
Mensenrechten
Instituut

Advies over discriminatie op de private huurmarkt: Informatieopvraging en de één- derdereg

Advies nr. 2 van 2026
Uitgebracht op 19/05/2026



Reeks: Discriminatie op de woonmarkt en het recht op wonen

Het recht op wonen is een fundamenteel mensenrecht. Dit recht is verankerd in internationale, Europese en nationale regels, waaraan België zich heeft verbonden. Tegelijk is wonen een van de belangrijkste beleidsdomeinen binnen de bevoegdheden van de Vlaamse overheid. Het Vlaams Woonbeleid heeft een duidelijke missie en ambitieuze doelstellingen vervat in Artikel 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen:

“Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.”

Het Vlaams Mensenrechteninstituut (VMRI) heeft in zijn Strategisch plan 2025-2029, binnen zijn brede mandaat om de bescherming en bevordering van alle mensenrechten te waarborgen, ervoor gekozen om het recht op huisvesting/wonen bijzondere aandacht te geven. Het Vlaams Mensenrechteninstituut benadrukt hierbij zijn ambitie om discriminatie op de huur- en koopmarkt te bestrijden en het bewustzijn hierover bij alle betrokken partijen te vergroten.¹

Vanuit dit mandaat benadert het Vlaams Mensenrechteninstituut het Vlaams woonbeleid vanuit een mensenrechtelijk perspectief. Onze publicatie *Recht op wonen - Mensenrechtelijk kader* vormt hierbij het fundament.² Het schetst het juridisch kader van het recht op wonen op internationaal, Europees en nationaal niveau. Dit kader is richtinggevend voor alle adviezen binnen deze strategische doelstelling.

Discriminatie belemmert de toegang tot wonen, een essentiële voorwaarde om het recht op wonen te realiseren. Daarom neemt het Vlaams Mensenrechteninstituut zich voor om in de periode 2025-2029 een reeks adviezen te publiceren over discriminatie op de woonmarkt en het recht op wonen in Vlaanderen. Deze adviezen zullen voortbouwen op het eerder geschetste mensenrechtelijk kader en het verder concretiseren.

¹ VLAAMS MENSENRECHTENINSTITUUT, *Strategisch plan 2025-2029*, <https://www.vlaamsmensenrechteninstituut.be/sites/default/files/2025-09/VMRI-Strategisch%20plan%202025-2029-A4-vs11.pdf>

² VLAAMS MENSENRECHTENINSTITUUT, *Recht op wonen: Mensenrechtelijk kader*, zie <https://www.vlaamsmensenrechteninstituut.be/publicaties/mensenrechtelijk-kader-het-recht-op-wonen>



Inhoud

1. Inleiding	4
2. Wettelijk kader	6
3. Informatieopvraging bij private huur	9
4. De praktijk van de één-derderegeling	13
5. Conclusie en aanbevelingen	16



1. Inleiding

Het recht op wonen is een mensenrecht, verankerd in internationale en Europese verdragen en in de Belgische Grondwet. Toegang tot huisvesting is een essentiële voorwaarde om dit recht daadwerkelijk te realiseren. Dit recht moet zonder enige vorm van discriminatie voor iedereen gelden. Discriminatie op de huurmarkt schendt niet alleen het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel, maar belemmert ook de toegang tot het recht op wonen.³ In de praktijk worden veel mensen geconfronteerd met allerlei vormen van discriminatie wanneer zij een woning willen huren. Schaarste op de woonmarkt verhoogt het risico op discriminatie. In Vlaanderen is er een structureel tekort aan betaalbare woningen op de private huurmarkt, terwijl het aanbod aan sociale huisvesting ontoereikend blijft om aan de groeiende behoefte te voldoen.⁴ Door dit tekort ontvangen verhuurders en makelaars veel kandidaat-huurders waardoor ze selectiever kunnen zijn. Dit kan discriminatie in de hand werken. In die context komen de meest kwetsbare huurders, zoals de laagste inkomensgroepen, eenoudergezinnen, personen met een onzeker inkomen, personen met een handicap en personen met een buitenlandse herkomst, zelden als eerste in aanmerking.⁵

De meldingen en klachten bij het Vlaams Mensenrechteninstituut bevestigen de toenemende druk op het recht op wonen. In 2025 had 19 procent van de discriminatieklachten en 21 procent van de mensenrechtenmeldingen hierop betrekking. Deze klachten tonen uiteenlopende vormen van mogelijke discriminatie, zoals op basis van gezinssamenstelling, inkomen, sociale positie, herkomst, etniciteit en handicap.⁶

Discriminatie op de woonmarkt kan zich voordoen in alle fasen van het verhuurproces, van het eerste contact tot en met het afsluiten van de huurovereenkomst. In dit advies ligt de focus op de eerste fase, met name het moment van contactname, bezichtiging en kandidatuurstelling. Het Vlaams Mensenrechteninstituut ontvangt over deze fase in het verhuurproces regelmatig klachten en meldingen over voortijdige of excessieve informatieopvraging bij bezichtiging en kandidatuurstelling, evenals over de zogenoemde één-derdereg, waarbij van huurders wordt verwacht dat zij maximaal één derde van hun netto-inkomen besteden aan huur.

Tegelijk erkent het instituut dat verhuurders legitieme belangen en bezorgdheden hebben, waaronder het verzekeren van de correcte naleving van het huurcontract, de bescherming van hun eigendom en de wens om de solvabiliteit van kandidaat-huurders op een betrouwbare

³ Het instituut heeft het mensenrechtelijk kader met betrekking tot het recht op wonen beschreven:

<https://www.vlaamsmensenrechteninstituut.be/publicaties/mensenrechtelijk-kader-het-recht-op-wonen>

⁴ Eurostat, Interactive publication – Housing in Europe – 2025 edition, <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2025>; VLAAMSE OVERHEID, *Kandidaat-huurders en – kopers: cijfers*, <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/cijfers/kandidaat-huurders-en-kopers>

⁵ VERSTRAETE J. & VERMEIR D. Als laatste in de rij – Selectie en discriminatie op de private huurmarkt in Jaarboek Armoede en Ongelijkheid, 2025, p 183-200.

⁶ VLAAMS MENSENRECHTENINSTITUUT, *Mensenrechten in Vlaanderen – Stand van Zaken 2025*, 28 maart 2025, p. 21-24, https://www.vlaamsmensenrechteninstituut.be/sites/default/files/2025-03/Vlaams%20Mensenrechteninstituut_Stand%20van%20Zaken%20Mensenrechten%20in%20Vlaanderen%202024.pdf



manier te kunnen inschatten. Vanuit mensenrechtelijk perspectief komt het er dan ook op aan een juist evenwicht te vinden tussen het recht op eigendom van verhuurders enerzijds en het discriminatieverbod, het recht op privacy en het recht op wonen van huurders anderzijds.

In dit advies beschrijft het Vlaams Mensenrechteninstituut deze praktijken en plaatst ze binnen het mensenrechtelijk kader. Vervolgens worden een aantal aanbevelingen geformuleerd.



2. Wettelijk kader

Verhuurders mogen, binnen de grenzen van de contractvrijheid en het recht op eigendom, wettelijk vrij kiezen aan wie zij hun woning verhuren, maar die vrijheid is niet onbeperkt. De verhuurder mag namelijk niet discrimineren. Selectie is toegestaan, discriminatie niet. Het Gelijkekansendecreet verbiedt discriminatie binnen de bevoegdheden van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest, zowel in de publieke als in de private sector. Dit geldt expliciet voor domeinen zoals arbeid, onderwijs, gezondheidszorg, sociale bescherming en huisvesting. Met betrekking tot wonen betekent dit dat discriminatie bij het aanbod, de toegang tot en het gebruik van huisvesting decretaal verboden is, en dat er een verantwoordelijkheid rust op zowel verhuurders als overheden om gelijke toegang te waarborgen.⁷ Het Gelijkekansendecreet maakt een onderscheid tussen directe en indirecte discriminatie:

*“§ 1. Er is sprake van **directe discriminatie** als iemand minder gunstig wordt behandeld dan iemand anders in een vergelijkbare situatie wordt, is of zou worden behandeld, op grond van een of meer, werkelijke of vermeende, eigen of bij associatie toegekende, beschermde kenmerken, tenzij die ongunstige behandeling objectief wordt gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn.*

De rechtvaardigingsregel, vermeld in het eerste lid, is van toepassing onder voorbehoud van de bijzondere rechtvaardigingsregels, vermeld in artikel 23 tot en met 25ter.

*§ 2. Er is sprake van **indirecte discriminatie** als een ogenschijnlijk neutrale bepaling, maatstaf of handelswijze personen met een of meer werkelijke of vermeende, eigen of bij associatie toegekende beschermde kenmerken in vergelijking met andere personen kan benadelen, tenzij:*

- *die bepaling, maatstaf of handelswijze objectief wordt gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn;*
- *in het geval van indirect onderscheid op grond van een handicap aangetoond wordt dat geen redelijke aanpassingen getroffen kunnen worden.”⁸*

De **beschermde kenmerken** zijn geslacht, gezinsverantwoordelijkheden, leeftijd, seksuele oriëntatie, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, syndicale overtuiging, taal, gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische

⁷ Decreet houdende een kader voor het Vlaams gelijkheids- en gelijkebehandelingsbeleid, 10 juli 2008, https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=nl&caller=summary&pub_date=08-09-23&numac=2008203387

⁸ Art. 16 Decreet houdende een kader voor het Vlaams gelijkheids- en gelijkebehandelingsbeleid, 10 juli 2008, https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=nl&caller=summary&pub_date=08-09-23&numac=2008203387



eigenschap, sociale positie, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, of nationale of etnische afstamming.⁹

In dit advies ligt de nadruk op discriminatie op basis van vermogen op de private huurmarkt. Discriminatie op basis van vermogen houdt in dat een kandidaat-huurder wordt uitgesloten op basis van grootte, de aard of bron van het inkomen, zonder rechtvaardiging.¹⁰ Volgens rechtsleer bestaat vermogen uit inkomens (loon, vervangingsinkomen, alimentatie, kindergeld, ...), vermogensbestanddelen (spaargeld, onroerend goed, aandelen, ...) en zekerheden (borgstelling).¹¹

Ongelijke behandeling kan onder bepaalde voorwaarden gerechtvaardigd worden in overeenstemming met het Gelijkheidsdecreet. Bij ongelijke behandeling op basis van vermogen geldt een **open rechtvaardigingssysteem**. De ongelijke behandeling kan gerechtvaardigd worden door een legitiem doel en als de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn. De Geschillenkamer van het Vlaams Mensenrechteninstituut zegt hierover het volgende: *“Zo kan een verhuurder iemand weigeren omdat die over een inkomen beschikt dat objectief te laag is in verhouding tot de gevraagde huurprijs. Een onderscheid op basis van de aard of de bron van het inkomen is daarentegen discriminerend op grond van vermogen.”*¹²

Rechtspraak heeft al bevestigd dat uitsluiting op basis van het ontvangen van leefloon¹³, begeleid worden door een medewerker van het OCMW¹⁴, het ontvangen van een huurpremie¹⁵ of het gebrek aan een arbeidscontract van onbepaalde duur¹⁶ discriminatie op basis van vermogen kan uitmaken. Een verhuurder mag daarentegen wel selecteren op basis van de solvabiliteit van de huurder. Het is legitiem om te controleren in welke mate de huurder in staat is om de huur en bijbehorende kosten te betalen.¹⁷ Zo kan een verhuurder iemand weigeren omdat het inkomen objectief te laag is in verhouding met de huurprijs.¹⁸ De beoordeling van de solvabiliteit moet echter gebaseerd zijn op objectieve criteria en een individuele beoordeling. Alle inkomensbronnen moeten gelijkwaardig worden beoordeeld. Automatische

⁹ Art. 15 Decreet houdende een kader voor het Vlaams gelijkheids- en gelijkebehandelingsbeleid, 10 juli 2008,

https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=nl&caller=summary&pub_date=08-09-23&numac=2008203387

¹⁰ VLAAMS MENSENRECHTENINSTITUUT, Oordeel 2024-1 van de Geschillenkamer, 26 juli 2024, p. 8,

https://www.vlaamsmensenrechteninstituut.be/sites/default/files/2024-07/2024-1_Oordeel%20Geschillenkamer_Ext.pdf; Het beschermd kenmerk vermogen/eigendom staat bovendien in artikel 14 van het EVMR en artikel 26 van het IVBPR

¹¹ VERSTRAETE J., VERMEIR D., DE DECKER P., & HUBEAU B., *Een Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt. De mogelijke rol van zelfregulering*. Leuven: Steunpunt Wonen, 2017, p. 26, <https://repository.uantwerpen.be/docman/irua/9f16d2/158429.pdf>

¹² VLAAMS MENSENRECHTENINSTITUUT, Oordeel 2024-1 van de Geschillenkamer, 26 juli 2024, p. 6-7,

https://www.vlaamsmensenrechteninstituut.be/sites/default/files/2024-07/2024-1_Oordeel%20Geschillenkamer_Ext.pdf;

¹³ Rb. Leuven 6 september 2018, <https://www.unia.be/nl/wetgeving-en-rechtspraak/rechtspraak/rechtbank-eerste-aanleg-leuven-6-september-2018>

¹⁴ Rb. Brussel 6 juni 2025, https://www.unia.be/files/2025_06_06-Trib.-Bruxelles.pdf

¹⁵ VLAAMS MENSENRECHTENINSTITUUT, Oordeel 2024-1 van de Geschillenkamer, 26 juli 2024, p. 8,

https://www.vlaamsmensenrechteninstituut.be/sites/default/files/2024-07/2024-1_Oordeel%20Geschillenkamer_Ext.pdf

¹⁶ Rb. Namen 5 mei 2015, TBO 2015, https://www.unia.be/files/2015_05_05_trib_namur.pdf

¹⁷ Rb. Namen 5 mei 2015, TBO 2015, 290-295, met noot HELSEN, F., ‘Selectie van huurders op basis van inkomen: normaal, noodzakelijk en legitiem’.

¹⁸ HvB Bergen 16 mei 2013, J.T. 2013, 845.



uitsluiting van bepaalde inkomensgroepen is daarbij niet toegestaan.¹⁹ Verhuurders en makelaars moeten het discriminatieverbod respecteren en dit in alle fasen van het verhuurproces: van het aanbieden van de woning, de bezichtiging, de selectie bij kandidatuurstelling tot tijdens de verhuurperiode.²⁰

¹⁹ Rb. Brussel (Fr.), 28 februari 2025, https://www.unia.be/files/2025_02_28-Trib.-Bruxelles.pdf

²⁰ VERSTRAETE J., VERMEIR D., DE DECKER P., & HUBEAU B., *Een Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt. De mogelijke rol van zelfregulering*. Leuven: Steunpunt Wonen, 2017, p. 27, <https://repository.uantwerpen.be/docman/irua/9f16d2/158429.pdf>



3. Informatieopvraging bij private huur

Voorbeeld van een klacht of melding bij het Vlaams Mensenrechteninstituut:

“Ik ben op zoek naar een woning om te huren en wou graag een bezoek inplannen. Ik krijg direct een inlichtingenfiche voor kandidaat-huurders opgestuurd die ik moest invullen. Hier werd al heel veel informatie gevraagd, zoals mijn loonfiches. Dit nog voor een bezoek. Ik wou niet al deze informatie delen voor het bezoek. Mijn bezoek werd dan ook geweigerd.”

Door de krapte op de woonmarkt en het grote aantal kandidaat-huurders, vragen makelaars en verhuurders bijkomende informatie op bij kandidaat-huurders, nog voor de bezichtiging of bij de kandidatuurstelling.²¹ In de praktijk gaat het vaak om meer persoonlijke gegevens dan wettelijk toegestaan. Deze praktijk wordt doorgaans verantwoord door de hoge concurrentie op de huurmarkt en het grote aantal kandidaten per woning, waarbij men al een eerste selectie wil maken, maar kan op gespannen voet komen te staan met de regelgeving die de privacy van kandidaat-huurders moet beschermen en discriminatie moet tegengaan.

Artikel 7 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt welke informatie kan worden opgevraagd: *“Een verhuurder mag aan een kandidaat-huurder alleen de documenten opvragen die noodzakelijk zijn om na te gaan of de kandidaat-huurder aan zijn huurdersverplichtingen zal kunnen voldoen”*.²²

In tegenstelling tot Brussel²³ en Wallonië²⁴ (die in hun wetgeving een gedetailleerde lijst van opvraagbare gegevens hebben opgenomen), hanteert Vlaanderen een open norm. Er wordt niet expliciet in de wet opgesomd welke informatie wanneer opgevraagd kan worden.

Wel verduidelijkt de memorie van toelichting bij het Vlaams Woninghuurdecreet dat het aantal documenten dat gevraagd kan worden aan de kandidaat-huurder beperkt moet worden tot die documenten waarvoor een verhuurder een rechtmatig belang heeft. Deze beperking dient zowel om discriminatie tegen te gaan als om de privacy van kandidaten te beschermen.²⁵ De

²¹ VERHAEGHE P.-P., VERSTRAETE J., VERMEIR D., & DE DECKER P. *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel, 2020, https://www.researchgate.net/publication/342109008_Discriminatie_toegankelijkheid_en_betaalbaarheid_op_de_huurwoningmarkt_in_Mechelen

²² Decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, 9 november 2018, <https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1029963&geannotteerd=true>

²³ Artikel 32, Gezamenlijk decreet en ordonnantie 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, 4 april 2024, https://etaamb.openjustice.be/nl/decreet-van-04-april-2024_n2024003444.html

²⁴ Artikel 6, Decreet betreffende de woninghuurovereenkomst, 15 maart 2018, https://etaamb.openjustice.be/nl/decreet-van-15-maart-2018_n2018201408.html

²⁵ Memorie van toelichting bij ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, <https://www.vlaamsparlement.be/nl/parlementaire-documenten/parlementaire-initiatieven/1260512>



memorie van toelichting licht toe dat dat de documenten die opgevraagd kunnen worden beperkt blijven tot: “*die documenten waarvoor een verhuurder een rechtmatig belang heeft*” en “*een verhuurder mag echter enkel die documenten opvragen die voor hem strikt noodzakelijk zijn voor de verhuur van zijn woning. Er moet dus een rechtmatig belang zijn voor het opvragen van documenten en de gevraagde informatie mag niet verder gaan dan noodzakelijk is*”. De memorie van toelichting stelt verder: “*Daarbij gaat het bijvoorbeeld over een document dat de identiteit van de kandidaat-huurder aantoont, een document dat de woonplaats van de kandidaat-huurder aantoont en een document dat het inkomen van de kandidaat-huurder aantoont. Het opvragen van documenten die peilen naar de gezondheidstoestand of het gerechtelijk verleden van de huurder is verboden, aangezien deze informatie niet relevant is voor de verhuurder om na te gaan of de kandidaat-huurder zijn huurdersverplichtingen zal kunnen nakomen*”.²⁶

Het principe van huurdersverplichtingen in artikel 7 is algemeen geformuleerd, waardoor er in de praktijk vragen rijzen over de concrete invulling. Daarom heeft de voormalige Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (nu: Gegevensbeschermingsautoriteit) in haar Aanbeveling nr. 01/2009 expliciet aangegeven welke informatie van de kandidaat-huurders op welk moment kan worden gevraagd.²⁷ Al voor de inwerkingtreding van de nieuwe Europese gegevensbeschermingsregels was de aanbeveling van de toenmalige Commissie dat voor een bezichtiging enkel de naam, voornaam en contactgegevens zouden mogen worden verzameld. Pas bij de kandidatuurstelling kan er meer informatie opgevraagd worden. Op basis van deze aanbeveling ontwikkelde het Agentschap Wonen in Vlaanderen een gestandaardiseerde inlichtingenfiche.²⁸

Voorbeeld van een klacht of melding bij het Vlaams Mensenrechteninstituut

“Ik ben sinds kort op zoek naar een nieuw pand om te huren. Ik ervaar dat zowel immokantoren als private verhuurders veel private gegevens vragen zowel voor een bezoek als wanneer ik mij kandidaat stel. Als ik weiger om delen van mijn gegevens te geven wordt mijn bezoek geweigerd. De verhuurder zegt dat andere huurders dit wel doen, dus ik word niet geselecteerd.”

Ondanks deze aanbeveling en gestandaardiseerde inlichtingenfiche blijkt, onder anderen, uit onze ontvangen meldingen en klachten dat verhuurders en makelaars vaak bijkomende of voortijdige informatie opvragen, nog voordat de kandidaat effectief in aanmerking komt voor

²⁶ Memorie van toelichting bij ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, <https://www.vlaamsparlement.be/nl/parlementaire-documenten/parlementaire-initiatieven/1260512>

²⁷ COMMISSIE VOOR DE BESCHERMING VAN DE PERSOONLIJKE LEVENSSFEER, Aanbeveling nr. 01/2009, 18 maart 2009, <https://www.datenschutzbeförde.be/publications/aanbeveling-nr-01-2009.pdf>; HUBEAU B., & VERMEIR D., Een evaluatie van het woninghuurrecht – Deel II, Steunpunt Wonen, Leuven, 2015, 255 p., https://archieff.steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Ad-hoc-opdrachten/ad-hoc-10_evaluatie-van-de-huurwetgeving-deel-ii_eind

²⁸ AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN, *Discriminatie op de huurmarkt*, maart 2023, <https://www.vlaanderen.be/publicaties/discriminatie-op-de-huurmarkt>



een woning. Kandidaten worden bijvoorbeeld gevraagd om de bron van hun inkomen te specificeren, meerdere loonfiches te bezorgen, referentiebrieven van vorige verhuurders of werkgevers aan te leveren, of zelfs persoonlijke motivatiebrieven te schrijven om hun kandidatuur kracht bij te zetten.²⁹ Digitale platformen versterken deze trend door het verzamelen en delen van uitgebreide persoonlijke gegevens technisch te “faciliteren”, waardoor de grens tussen noodzakelijke en overmatige informatieopvraging steeds meer onder druk komt.

Voorbeeld van een klacht of melding bij het Vlaams Mensenrechteninstituut

“Ik wil graag melding doen over een makelaar. Ik moet alvorens ik een bezoek kan krijgen bij een appartement dat ik wil huren, een huurdersprofiel aanmaken en invullen. Hier wordt al voor het bezoek gevraagd om mijn inkomensbron door te geven. Als ik dit niet doe kan ik geen bezoek krijgen.”

Deze praktijk kan om verschillende redenen problematisch zijn:

Ten eerste verhoogt voortijdige of bijkomende informatieopvraging, door het verzamelen van uitgebreide financiële en persoonlijke gegevens (bij bezichtiging of kandidatuurstelling), het risico op discriminatie. Verhuurders hebben het legitieme doel om zich te verzekeren van een solvabele huurder, maar het opvragen van bijkomende informatie tijdens de fase van eerste contact is niet noodzakelijk voor dit doel. Wanneer verhuurders al voor de selectieprocedure inzicht krijgen in de aard van het inkomen, bijvoorbeeld of het gaat om loon, leefloon of een vervangingsuitkering, kan dit leiden tot bewuste of onbewuste uitsluiting van bepaalde kandidaten. Zo blijkt uit cijfers van de woonsurvey 2023 dat 29% van de verhuurders een andere kandidaat-huurder zouden zoeken wanneer een kandidaat-huurder die afhankelijk is van een huurwaarborg via het OCMW zich aandient.³⁰ Minder ingrijpende methoden (zoals gefaseerde informatie-opvraging: eerst enkel identiteits- en contactgegevens, later pas een solvabiliteitstoets) volstaan en laten toe om met de bezorgdheden van verhuurders rekening te houden. Bovendien kunnen financiële documenten onbedoeld informatie prijsgeven over andere beschermde kenmerken, zoals afkomst, gezondheid of gezinssamenstelling, waardoor ook het risico op discriminatie verder toeneemt. Daarnaast is het opvragen van informatie over gezondheidstoestand, gerechtelijk verleden of andere beschermde kenmerken die niet

²⁹ Zie bijvoorbeeld: YACHOU S., & COPPENS E., ‘Ik moest loonfiches en naam van huidige huisbaas geven. Nog vóór het bezoek’: makelaars stellen onwettige eisen aan kandidaat-huurders’, *Het laatste nieuws* 29 maart 2025, <https://www.hln.be/binnenland/exclusief-ik-moest-loonfiches-en-naam-van-huidige-huisbaas-geven-nog-voor-het-bezoek-makelaars-stellen-onwettige-eisen-aan-kandidaat-huurders~ab1be93b5/>; KESTELEYN E., & CORNELIS A., ‘Alleenstaande moeder Eva zoekt jaar lang naar huurwoning: “OCMW wilde me naar daklozencentrum sturen”’, *VRT NWS*, 5 januari 2025, <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2025/12/16/krappe-huurmarkt-getuigenis-onmogelijke-zoektocht-naar-een-huurw/>

³⁰ DE SMALEN D., & VAN DEN BROECK K. *Wonen in Vlaanderen anno 2023*. Steunpunt Wonen, 2025, p. 81, https://steunpuntwonen.be/wp-content/uploads/2025/05/WP01_Woonsurvey-2023_EIND.pdf



relevant zijn voor het nagaan van de huurderverplichtingen van de kandidaat-huurder verboden.³¹

Ten tweede kan het een inbreuk vormen op het recht op privacy van de kandidaat-huurder. Dit recht is onder meer vervat in artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en artikel 22 van de Grondwet. Meer specifieke wetgeving (zoals bijvoorbeeld de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en andere toepasselijke wetgeving over de bescherming van persoonsgegevens) verduidelijkt een aantal basisprincipes waaraan elke gegevensverzameling moet voldoen, zoals onder meer wettigheid, specificiteit (doelbinding) en proportionaliteit.³² Enkel die informatie die relevant en proportioneel is in functie van het beoogde doel kan opgevraagd worden. Het opvragen van (maar ook aanvaarden van spontaan gegeven) excessieve persoonlijke of financiële gegevens bij bezichtiging is daarmee mogelijk in strijd, bijvoorbeeld bij gebrek aan een rechtmatig belang of noodzaak om loonfiches te vragen om een bezichtiging te verkrijgen.³³ Dit is anders wanneer er daadwerkelijk een kandidatuurstelling voor een specifieke woning wordt ingediend waarbij een beoordeling van de solvabiliteit van de kandidaat gebeurt. Nadat bij een eerste contact naam, voornaam en contactgegevens gevraagd werden, kan bij de kandidatuurstelling bijkomende informatie gevraagd worden zoals bewijs van solvabiliteit en andere identiteitsgegevens voor de opmaak van het huurcontract.³⁴

Gelet op bovenstaande bezwaren is het aangewezen dat de Vlaamse decreetgever op voldoende bindende wijze verdere verduidelijking biedt, zodat zowel verhuurders als kandidaat-huurders precies weten welke informatie mag worden opgevraagd, op welk moment in het verhuurproces dit geoorloofd is, en op welke manier deze gegevens mogen worden verwerkt en bewaard. Recent werd het Vlaams woninghuurdecreet en het Vlaams Actieplan Antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt geëvalueerd, waarbij verschillende beleidsopties werden overwogen.³⁵

³¹ HUBEAU B., & VERMEIR D., Een evaluatie van het woninghuurrecht – Deel II, Steunpunt Wonen, Leuven, 2015, 255 p., https://archief.steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Ad-hoc-opdrachten/ad-hoc-10_evaluatie-van-de-huurwetgeving-deel-ii_eind; COMMISSIE VOOR DE BESCHERMING VAN DE PERSOONLIJKE LEVENSSFEER, Aanbeveling nr. 01/2009, 18 maart 2009, <https://www.datenschutzbehörde.be/publications/aanbeveling-nr-01-2009.pdf>; TIMMERMANS, R. 'Screening van aspirant-huurders, inlichtingenfiches en beperkingen door informatiele privacy', *Huur*, 2012, 163-166.; Memorie van toelichting bij ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, <https://www.vlaamsparlement.be/nl/parlementaire-documenten/parlementaire-initiatieven/1260512>

³² Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG

³³ COMMISSIE VOOR DE BESCHERMING VAN DE PERSOONLIJKE LEVENSSFEER, Aanbeveling nr. 01/2009, 18 maart 2009, <https://www.datenschutzbehörde.be/publications/aanbeveling-nr-01-2009.pdf>; AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN, *Evaluatie van het Vlaams Woninghuurdecreet*, mei 2024, p. 26, <https://www.vlaanderen.be/publicaties/evaluatie-van-het-vlaams-woninghuurdecreet>; TIMMERMANS, R. 'Screening van aspirant-huurders, inlichtingenfiches en beperkingen door informatiele privacy', *Huur*, 2012, 163-166.

³⁴ Zie voetnoot 48

³⁵ AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN, *Evaluatie van het Vlaams Woninghuurdecreet*, mei 2024, <https://www.vlaanderen.be/publicaties/evaluatie-van-het-vlaams-woninghuurdecreet>; VERSTRAETE, J., Evaluatie Vlaams Actieplan Antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt, Steunpunt Wonen, 2026, https://steunpuntwonen.be/wp-content/uploads/2026/03/Ad-hoc_Evaluatie-Vlaams-Actieplan-Antidiscriminatiebeleid-op-de-Private-Huurmarkt_EIND-1.pdf; Inspiratie kan bijvoorbeeld worden gehaald uit artikel 32, Gezamenlijk decreet en ordonnantie 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, 4 april 2024, https://etaamb.openjustice.be/nl/decreet-van-04-april-2024_n2024003444.html of artikel 6, Decreet betreffende de woninghuurovereenkomst, 15 maart 2018, https://etaamb.openjustice.be/nl/decreet-van-15-maart-2018_n2018201408.html (Het Grondwettelijk Hof heeft dit artikel getoetst aan de Grondwet en verdere toelichting gegeven over welke informatie gevraagd kan worden: GwHof 13 februari 2020, 23/2020, <https://nl.const-court.be/public/n/2020/2020-023n.pdf>)



4. De praktijk van de één-derdereg

Voorbeeld van een klacht of melding bij het Vlaams Mensenrechteninstituut

“Ik ben een alleenstaande moeder met twee kinderen en op zoek naar een huurwoning. Ik krijg steeds de melding dat ze de één-derdereg volgen, zelfs om het pand te bezoeken. Ik ontvang een zwangerschapsuitkering en heb daardoor geen kans om een bezoek te krijgen, laat staan om een woning te huren.”

Een andere veel voorkomende praktijk op de private huurmarkt is de toepassing van de zogenaamde één-derdereg. Deze houdt in dat een verhuurder van een kandidaat-huurder verlangt dat deze een maandelijks netto-inkomen heeft van minstens driemaal de huurprijs, oftewel dat de huurprijs maximaal één-derde van het netto-inkomen bedraagt. Deze regel heeft geen rechtstreekse wettelijke basis en is gegroeid uit de praktijk. Heel wat verhuurders en makelaars gebruiken deze regel om in te schatten of een kandidaat-huurder in de financiële mogelijkheid is om de woonst te huren en om wanbetaling te vermijden. Dit past binnen de rol van de makelaar om de meest solvabele huurder te bepalen.

Deze regel raakt vooral kwetsbare huurders met een lager inkomen, alleenstaanden of personen met een vervangingsuitkering.³⁶ Daarnaast toont onderzoek aan dat vrouwen vaker tijdelijke of deeltijds contracten hebben.³⁷ De structurele kwetsbaarheid van bepaalde huurders blijkt ook uit de cijfers van de Woonurvey 2023. Zo blijkt dat 49 procent van de private huurders een woonquote heeft van 30 procent. Dit betekent dat ze meer dan 30 procent van hun beschikbare huishoudinkomen uitgeven aan huur. Deze cijfers tonen aan dat het hanteren van een absolute grens van één-derde voorbehouden aan huur kan leiden tot uitsluiting van een groot deel van de huurderspopulatie. Bovendien worden personen in het laagste inkomenskintiel hier disproportioneel door geraakt.³⁸ Onderzoek op de Mechelse woningmarkt in 2019 toont daarnaast aan dat een persoon met leefloon, indien de één-derdereg wordt toegepast door de verhuurder, geen enkele huurwoning op de private huurmarkt zou vinden.³⁹ Het onderzoek toont een sterke mismatch tussen de laagste inkomens, de huurprijzen van woningen op de private huurmarkt en de zogenaamde één-derdereg die gehanteerd wordt. Personen in kwetsbare posities hebben bijgevolg vaak

³⁶ VERSTRAETE J. & VERMEIR D. 'Als laatste in de rij – Selectie en discriminatie op de private huurmarkt in Jaarboek Armoede en Ongelijkheid' in COENE J., DEGERICKX H., DEWILDE C., D'HERTOGE M., GHYS T., HUBEAU B., MARCHAL S., REMMEN R. en VAN HOOTEGEM H. (red.) *Jaarboek Armoede en Ongelijkheid*, Acco Learn, 2025, 183-200.

³⁷ INSTITUUT VOOR DE GELIJKHEID VAN VROUWEN EN MANNEN, *Vrouwen in kwetsbare situaties op de arbeidsmarkt*, 2025, <https://igvm-iefh.belgium.be/nl/documentatie/vrouwen-kwetsbare-situaties-op-de-arbeidsmarkt>

³⁸ DE SMALEN D., & VAN DEN BROECK K. *Wonen in Vlaanderen anno 2023*. Steunpunt Wonen, 2025, https://steunpuntwonen.be/wp-content/uploads/2025/05/WP01_Woonurvey-2023_EIND.pdf

³⁹ Het onderzoek beperkte zich tot advertenties op immoweb.



alternatief dan meer dan één-derde van hun inkomen te besteden aan huur op de private huurmarkt.⁴⁰

Voorbeeld van een klacht of melding bij het Vlaams Mensenrechteninstituut

“Ik ben momenteel werkstudent en studeer binnenkort af. Ik krijg tijdens mijn studie een uitkering van de VDAB. Ik wil graag verhuizen en heb al tientallen verhuurders en makelaars aangeschreven. De eerste vraag die ze stellen is steeds mijn netto-inkomen. Ik krijg daarop het antwoord dat ik niet genoeg verdien om het pand te bezichtigen op basis van de één-derderegule, zelfs wanneer ik hen zeg dat ik voldoende spaargeld heb. In de fiches, voorafgaand aan een huisbezoek wordt er enkel naar loonfiches gevraagd, mijn spaargeld doet er niet toe. Mijn uitkering is te laag om een woning te vinden volgens de één-derderegule.”

De rechtbank van eerste aanleg in Brussel oordeelde recent dat het gebruik van de één-derderegule geschikt kan zijn om de solvabiliteit van een huurder te evalueren, maar dat deze niet als absolute (of “mechanische en blokkerende”) weigeringsgrond mag worden toegepast. De regule moet soepel moet worden geïnterpreteerd en moet ruimte laten voor een individuele beoordeling.⁴¹ Andere rechtspraak bevestigt dat een verhuurder de solvabiliteit van een kandidaat-huurder steeds geval per geval moet beoordelen. Zo werd een verhuurder veroordeeld door de rechtbank van eerste aanleg van Namen omdat hij louter selecteerde op basis van een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur en op basis van een minimuminkomen. De rechter oordeelde dat hij hiermee huurders uitsluit die toch solvabel kunnen zijn, zoals gepensioneerden, personen met inkomen uit vermogen en personen met uitkering. De criteria gaan verder dan noodzakelijk om het vereiste doel, een solvabele huurder, te bereiken.⁴² De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, oordeelde recent dat de toepassing van de één-derderegule in het kader van de Brusselse Huisvestingscode op zich geen verboden discriminatie op grond van vermogen vormt. Deze regule kan dienen als legitiem en proportioneel middel om de solvabiliteit van kandidaat-huurders te beoordelen en kadert binnen een individuele en concrete beoordeling van de kandidatuur, na de bezichtiging.⁴³

De toepassing van de één-derde regule maakt een onderscheid op basis van het beschermd kenmerk vermogen. Bij ongelijke behandeling op basis van vermogen geldt een open

⁴⁰ VERSTRAETE J. & VERMEIR D. ‘Als laatste in de rij – Selectie en discriminatie op de private huurmarkt in Jaarboek Armoede en Ongelijkheid’ in COENE J., DEGERICKX H., DEWILDE C., D’HERTOGE M., GHYS T., HUBEAU B., MARCHAL S., REMMEN R. en VAN HOOTEGEM H. (red.) *Jaarboek Armoede en Ongelijkheid*, Acco Learn, 2025, 183-200.

⁴¹ Rb. Brussel (Fr.), 28 februari 2025, https://www.unia.be/files/2025_02_28-Trib.-Bruxelles.pdf: De rechter oordeelde dat de één-derde regule soepel moet worden toegepast.

⁴² Rb. Namen 5 mei 2015, TBO 2015, 290-295, met noot HELSEN, F., ‘Selectie van huurders op basis van inkomen: normaal, noodzakelijk en legitiem’; VERSTRAETE J., VERMEIR D., DE DECKER P., & HUBEAU B., *Een Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt. De mogelijke rol van zelfregulering*. Leuven: Steunpunt Wonen, 2017, p. 28, <https://repository.uantwerpen.be/docman/irua/9f16d2/158429.pdf>

⁴³ RvS 30 maart 2026, 266.224.



rechtvaardigingssysteem. Het nagaan van de solvabiliteit van een huurder is een legitiem doel. De één-derderegels kan in dat kader een passend hulpmiddel zijn. Echter, een strikte of mechanische toepassing van deze regel, waarbij huurders automatisch worden uitgesloten als hun inkomen niet minstens drie keer de huurprijs bedraagt, lijkt niet noodzakelijk om het doel te bereiken. Er bestaan minder strikte alternatieven die hetzelfde doel dienen, zoals een genuanceerde solvabiliteitsbeoordeling per kandidaat. Rechtspraak bevestigt dat een individuele beoordeling van kandidatuurstelling vereist is. Daarnaast moeten alle inkomensbronnen (loon, uitkering, spaargeld, borgstelling) gelijkwaardig worden meegewogen. De selectie van de kandidaat-huurder moet bijgevolg gebeuren op basis van een objectieve en individuele beoordeling van de solvabiliteit van de kandidaat-huurder.

Het gebrek aan duidelijke richtlijnen en de open norm in de regelgeving vergroot de kans dat financiële selectiecriteria worden gebruikt als *de facto* uitsluitingsmechanisme, wat de toegang tot de huurmarkt voor financieel kwetsbare groepen verder beperkt. Om rechtszekerheid te bevorderen, is het wenselijk dat de Vlaamse decreetgever op voldoende bindende wijze bijkomende duidelijkheid schept over het onderscheid tussen toegelaten selectie en verboden discriminatie op basis van vermogen, door expliciet te omschrijven op welke basis de solvabiliteit mag worden beoordeeld en welke criteria daarbij geoorloofd zijn.



5. Conclusie en aanbevelingen

Het Vlaams Mensenrechteninstituut ontvangt regelmatig klachten over het opvragen van voortijdige of excessieve persoonlijke informatie bij kandidaat-huurders bij het huren van een woning. Deze praktijken kunnen het recht op privacy schenden en het risico op discriminatie vergroten. Daarnaast, wordt de zogenaamde één-derdereg, waarbij de verhuurder een netto-inkomen van minstens drie keer de huur vraagt aan de huurder, te vaak als absoluut criterium gehanteerd zonder individuele beoordeling van de kandidaat-huurder. Dit kan uitsluiting tot gevolg hebben, meer bepaald voor de meest kwetsbare huurders.

Tegelijk erkent het Vlaams Mensenrechteninstituut de legitieme rechten en belangen van verhuurders, waaronder het recht op eigendom en de behoefte om de solvabiliteit van kandidaat-huurders op een zorgvuldige en betrouwbare manier te beoordelen.

Op basis van deze vaststellingen formuleert het Vlaams Mensenrechteninstituut de volgende aanbevelingen:

1. Regelgeving met betrekking tot de informatieopvraging
 - Zorg voor duidelijke en bindende richtlijnen over welke informatie mag worden opgevraagd, op welk moment in het verhuurproces op welke manier deze gegevens mogen worden verwerkt en bewaard.
2. Objectieve en individuele beoordeling van solvabiliteit
 - Leg vast dat de selectie van huurders voldoende objectief en individueel moet gebeuren, zonder automatische uitsluiting op basis van de bron van het inkomen of van bepaalde inkomensgroepen.
3. Sensibilisering en bewustwording
 - Versterk het bewustzijn bij verhuurders en makelaars over discriminatie op de private huurmarkt en het juridisch kader, met bijzondere aandacht voor het onderscheid tussen toegelaten selectie en verboden discriminatie, alsook voor de manier waarop de bezorgdheden van verhuurders kunnen worden beoordeeld binnen de grenzen van het non-discriminatierecht en het recht op wonen.



- Voer gerichte sensibiliseringscampagnes om vooroordelen en stereotypen over personen met een lager inkomen, vervangingsinkomen of uitkering te doorbreken.

Deze aanbevelingen staan of vallen met een consequente handhaving. Alleen door duidelijke regelgeving, bewijsvoering, effectieve handhaving en blijvende sensibilisering kan discriminatie op de private huurmarkt daadwerkelijk worden teruggedrongen en het recht op wonen voor iedereen worden gegarandeerd, met respect voor zowel de bescherming van kandidaat-huurders als de rechtmatige belangen van verhuurders.