

Oordeel 2024-1 van 26 juli 2024

Zaak 2024-0001

Indiener klacht: [...]

Verweerder: [...]  
vertegenwoordigd door advocaat G. Waeterloos



## Inhoud

Procedure.....	3
Feiten .....	3
Standpunt indiener klacht.....	4
Standpunt verweerder .....	4
Beoordeling door de Geschillenkamer .....	5
I. Directe discriminatie op de huurmarkt: algemene beginselen .....	5
II. Centrale kwestie in deze zaak: bewijs oorzakelijk verband .....	7
A. Bewijslast van de indiener van de klacht: algemene beginselen.....	7
B. Toepassing in deze zaak.....	8
Oordeel van de Geschillenkamer .....	10



De Geschillenkamer, samengesteld uit voorzitter Sarah Lambrecht, bijzitter Eva Brems en bijzitter Koen Lemmens, en bijgestaan door griffier Dorien Geeroms, spreekt het volgende oordeel uit:

### Procedure

De Geschillenkamer heeft de klacht ontvangen op 8 februari 2024.

De fase van het uitwisselen van standpunten en overtuigingsstukken werd afgerond op 31 mei 2024. De Geschillenkamer ontving volgende stukken:

- het standpunt van de verweerder van 29 maart 2024
- het antwoord van de indiener van de klacht van 30 april 2024
- het laatste antwoord van de verweerder van 31 mei 2024.

De Geschillenkamer behandelde de zaak tijdens een hoorzitting op 10 juni 2024. Op de hoorzitting was enkel de indiener van de klacht aanwezig.

### Feiten

De verweerder verhuurt appartementen in Gent. De indiener van de klacht uit in maart 2023 interesse in één van die appartementen dat op dat moment gerenoveerd wordt. De huurprijs en de start van de huur wijzigen echter regelmatig omdat de renovatie langer duurt dan gepland.

De indiener van de klacht en de verweerder hebben op 29 augustus 2023 een overleg voor het ondertekenen van een huurovereenkomst dat van start zou gaan op 1 oktober 2023. Ze tekenen de huurovereenkomst die dag uiteindelijk niet omdat ze het niet eens raken over de inhoud van het contract en de huurprijs.

In september 2023 volgt verdere communicatie tussen de indiener van de klacht en de verweerder. De indiener van de klacht stuurt op 4 september 2023 een brief naar de verweerder. Ze meldt daarin dat ze recht heeft op de Vlaamse





huurpremie en enkel kan genieten van die premie bij een maximale huurprijs van 790 euro per maand. Om de huurpremie te kunnen ontvangen, vraagt ze aan de verhuurder om de gevraagde naakte huurprijs van 850 euro per maand op te splitsen in 790 euro naakte huurprijs en 60 euro vaste gemeenschappelijke kosten voor de kelderruimte.

Op 11 september 2023 laat de verweerder aan de indiener van de klacht weten dat hij niet aan haar wenst te verhuren omdat ze zou hebben gelogen over de reden waarom de huurprijs niet meer dan 790 euro mocht bedragen.

De indiener van de klacht meent dat het huurcontract afsprong omdat zij recht heeft op een Vlaamse huurpremie en dient een klacht in bij het Vlaams Mensenrechteninstituut.

De klacht wordt op 8 februari 2024 aan de Geschillenkamer bezorgd.

### Standpunt indiener klacht

De indiener van de klacht stelt dat een appartement niet aan haar werd verhuurd toen de verhuurder vernam dat ze recht heeft op een Vlaamse huurpremie. Ze vindt dat ze daardoor gediscrimineerd werd door de verhuurder wegens haar vermogen en sociale positie.

De indiener van de klacht meent dat ze aan de verhuurder heeft bewezen dat ze voldoende financiële middelen had om de huur te betalen. Ze stelt dat de verhuurder dus geen enkele wettige reden kon inroepen om niet over te gaan tot het afsluiten van een huurovereenkomst.

### Standpunt verweerder

De verweerder betwist dat er sprake is van discriminatie op grond van vermogen en sociale positie.





De verweerder stelt dat de huurovereenkomst niet afsprong vanwege het recht van de indiener van de klacht op de huurpremie, maar wel wegens andere redenen:

- omdat hij enkel wilde verhuren aan de huurprijs van 850 euro per maand, en geen – in zijn woorden – “constructie van fictieve gemeenschappelijke kosten [wenste] op te zetten”;
- omdat hij vond dat er een vertrouwensbreuk was doordat de kandidaat-huurder als reden voor deze aanpassing gaf dat haar ouders haar enkel financieel wilden steunen bij een huurprijs van minder dan 800 euro;
- en omdat de verweerder vond dat een huurder-verhuurder relatie onmogelijk was geworden doordat de indiener van de klacht – in zijn woorden – “een leugenachtige houding had” en “steeds aanmatigender” werd.

### Beoordeling door de Geschillenkamer

De indiener van de klacht voert aan dat een appartement niet aan haar werd verhuurd toen de verhuurder vernam dat ze recht heeft op een Vlaamse huurpremie.

De Geschillenkamer moet in deze zaak beoordelen of er sprake is van een directe discriminatie door de verhuurder op grond van vermogen of sociale positie.

#### I. Directe discriminatie op de huurmarkt: algemene beginselen

Een directe discriminatie vindt plaats:

- als iemand minder gunstig wordt behandeld;
- dan hoe anderen, in een vergelijkbare situatie, behandeld zouden worden;
- vanwege een beschermd kenmerk (oorzakelijk verband);





- tenzij die ongunstige behandeling objectief wordt gerechtvaardigd.<sup>1</sup>

De indiener van de klacht voert aan:

- dat de huurovereenkomst met de verhuurder plots afsprong en dat ze hierdoor minder gunstig werd behandeld;
- dan hoe andere kandidaat-huurders, in een vergelijkbare situatie, behandeld zouden worden;
- zodra duidelijk werd dat ze recht heeft op een Vlaamse huurpremie (oorzakelijk verband).

De Geschillenkamer onderzoekt deze elementen in twee stappen. De eerste stap is vervuld als de indiener van de klacht feiten kan aanvoeren die het bestaan van een discriminatie kunnen doen vermoeden. In deze zaak moet de indiener van de klacht aannemelijk maken dat er een oorzakelijk verband is tussen het niet doorgaan van de huurovereenkomst en het feit dat ze een huurpremie geniet. Als de indiener van de klacht een vermoeden van discriminatie kan aanvoeren, moet de verweerder vervolgens kunnen bewijzen dat er geen sprake is van een discriminatie.<sup>2</sup> De verweerder kan dit bewijs leveren door het vermoeden van de indiener van de klacht te weerleggen of de ongunstige behandeling te rechtvaardigen.

Het discriminatieverbod wordt dus niet geschonden als er een rechtvaardiging is voor de ongunstige behandeling. Het onderscheid dat een verhuurder maakt tussen verschillende kandidaat-verhuurders kan objectief gerechtvaardigd zijn. Dat is het geval wanneer hiermee een legitiem doel wordt nagestreefd en de middelen om dit doel te bereiken passend en noodzakelijk zijn.<sup>3</sup> 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

---

<sup>1</sup> Artikel 16, § 1, [Gelijkekansendecreet](#). Er gelden ook bijzondere rechtvaardigingsregels, zie artikelen 23 tot 25ter [Gelijkekansendecreet](#). Die zijn niet van toepassing op een mogelijke discriminatie op grond van vermogen of sociale positie op de huurmarkt.

<sup>2</sup> Artikel 36, § 1, [Gelijkekansendecreet](#).

<sup>3</sup> Artikel 16, § 1, [Gelijkekansendecreet](#).





van vermogen.<sup>4</sup> Een onderscheid omdat een persoon recht heeft op een sociale woning kan een discriminatie op grond van sociale positie uitmaken.

Voor de vaststelling van een discriminatie is een bewijs van opzet of enige andere specifieke drijfveer van de verhuurder niet vereist.<sup>5</sup>

Het verbod op discriminatie geldt in alle fasen van het verhuurproces: bij de advertentie, bij een plaatsbezoek, bij contacten met de kandidaat-huurder of tijdens de looptijd van de huurovereenkomst.

## II. Centrale kwestie in deze zaak: bewijs oorzakelijk verband

In deze zaak stelt de indiener van de klacht dat de discriminatie heeft plaatsgevonden bij contacten tussen haar en de verhuurder voor het afsluiten van de huurovereenkomst. Beide partijen geven andere verklaringen waarom de huurovereenkomst niet doorging.

### A. Bewijslast van de indiener van de klacht: algemene beginselen

De Geschillenkamer gaat eerst na of de indiener van de klacht voldoende aannemelijk maakt dat er sprake is van een oorzakelijk verband tussen de minder gunstige behandeling en een beschermd kenmerk. In deze zaak moet de indiener van de klacht aannemelijk kunnen maken dat haar recht op een huurpremie aan de oorzaak ligt van het afspringen van de huurovereenkomst. Dit is de eerste stap van de tweestapstest. Het is niet nodig om aan te tonen dat discriminatie de enige of zelfs de meest waarschijnlijke verklaring is die uit de bewezen feiten kan worden afgeleid.

In eerste instantie is het aan de indiener van de klacht om feiten aan te voeren die een discriminatie kunnen doen vermoeden. De Geschillenkamer moet echter waarborgen dat de verwezenlijking van de doelstellingen van het Gelijkekansendecreet niet in het gedrang kan worden gebracht doordat de verweerder bepaalde informatie weigert te verstrekken. De Geschillenkamer

---

<sup>4</sup> Zie in die zin over de toekenning van een huurwaarborg van het OCMW: de reguleringsimpactanalyse voor het Gelijkekansendecreet in [Parl.St. Vlaams Parlement, 2007-08, nr. 1578/1](#), 110.

<sup>5</sup> Artikel 36, § 4, [Gelijkekansendecreet](#).





moet dus rekening houden met alle elementen die een discriminatie kunnen doen vermoeden. Ze beoordeelt die elementen als een geheel.<sup>6</sup>

### B. Toepassing in deze zaak

De indiener van de klacht heeft recht op een Vlaamse huurpremie. Deze maandelijkse huurpremie wordt onder bepaalde voorwaarden toegekend aan private huurders met een lager inkomen die al meerdere jaren op de wachtlijst staan voor een sociale woning. Om te kunnen genieten van de Vlaamse huurpremie mag de naakte huurprijs een bepaald maximumbedrag niet overschrijden. In 2024 bedraagt de maximale huurprijs in de centrumsteden 792,43 euro per maand voor een zelfstandige woning als alleenstaande.

Als een verhuurder niet wenst te verhuren aan iemand omdat die een Vlaamse huurpremie ontvangt, behandelt die de kandidaat-huurder minder gunstig omwille van haar vermogen (bron van het inkomen) en sociale positie (recht op een sociale woning). Een verhuurder mag rekening houden met de hoogte van het inkomen, maar niet met de aard of de bron van het inkomen. In dat geval is er sprake van een directe discriminatie op grond van vermogen en sociale positie.

De Geschillenkamer gaat dus eerst na of de indiener van de klacht feiten aanvoert die kunnen doen vermoeden dat de huurovereenkomst afspiong omwille van haar recht op een Vlaamse huurpremie.

De indiener van de klacht stelt dat ze in maart 2023 mondeling was overeengekomen om vanaf juli 2023 het appartement van verweerder te huren dat toen gerenoveerd werd. Ze zou dan al hebben meegegeven dat de huurprijs voor haar minder dan 800 euro per maand moest bedragen zonder de reden hiervoor te vermelden. De verweerder betwist dat daarover een akkoord bestond. De huurprijs en de start van de huur zijn echter regelmatig gewijzigd omdat de renovatie langer duurde dan gepland.

Toen de indiener van de klacht de huurovereenkomst wilde ondertekenen bij de verhuurder op 29 augustus 2023, ontstond er discussie over de inhoud van de huurovereenkomst en de vermelde huurprijs.

---

<sup>6</sup> Zie in die zin [HvJ \(GK\) 16 juli 2015, C-83/14](#), § 78-80; [HvJ 19 april 2012, C-415/10](#), § 36-42.







Tijdens het bezoek heeft de indiener van de klacht vastgesteld dat er in de huurovereenkomst een aantal zaken stonden die niet in overeenstemming waren met het Vlaams Woninghuurdecreet. Ze heeft de verhuurder hierop attent gemaakt en gevraagd dit aan te passen.

Ook stelt ze dat de huurprijs van 850 euro die op de huurovereenkomst stond, hoger bleek te zijn dan wat voordien was overeengekomen. Ze heeft op dat ogenblik getracht met de verhuurder af te stemmen en gevraagd of hij een amendement wilde toevoegen met een opsplitsing van vaste kosten voor de kelderruimte. Op die manier zou de huur niet boven het maximumbedrag uitstijgen. Ze had aangegeven dat haar ouders anders niet meer zouden bijspringen.

In haar brief van 4 september 2023 verzoekt de indiener van de klacht vervolgens de verhuurder om de gevraagde huurprijs op te splitsen in 790 euro naakte huurprijs en 60 euro vaste gemeenschappelijke kosten voor de kelderruimte, zodat ze haar huurpremie kan behouden.

Op 11 september 2023 stuurt de verhuurder naar de indiener van de klacht dat ze het appartement niet aan haar zullen verhuren, omdat ze gelogen zou hebben over de reden waarom de huurprijs geen 850 euro, maar maximum 790 euro mocht bedragen. Dit zou in beginsel kunnen doen vermoeden dat haar recht op een Vlaamse huurpremie minstens heeft bijgedragen tot het afspringen van de huurovereenkomst.

De indiener van de klacht toont aan dat partijen geruime tijd de huur van het appartement hebben besproken, en ook dat er tegenstrijdige communicatie is geweest vanwege de verhuurder.

Toch is de Geschillenkamer van oordeel dat er te weinig voorligt dat aannemelijk maakt dat de verhuurder niet wenste te verhuren aan de indiener van de klacht vanwege haar recht op een huurpremie. Uit de chronologie van de onderbouwde feiten blijkt dat de onenigheid over de huurprijs en de inhoud van de huurovereenkomst bleef aanhouden en dat dit aan de oorsprong lag van de vertrouwensbreuk.





Voor de Geschillenkamer is het dan ook onvoldoende aannemelijk dat het afsluiten van de huurovereenkomst niet is doorgedaan omdat de indiener van de klacht recht heeft op een Vlaamse huurpremie. De Geschillenkamer besluit dat er geen vermoeden van discriminatie vaststaat.

### Oordeel van de Geschillenkamer

Om die redenen oordeelt de Geschillenkamer dat er geen directe discriminatie op grond van vermogen of sociale positie overeenkomstig het Gelijkekansendecreet kan worden vastgesteld.

Voorzitter  
Sarah Lambrecht

Griffier  
Dorien Geeroms

