

Oordeel 2024-9 van 30 september 2024

Zaak 2024-0006

Indiener klacht: [...]

Verweerder: SVR Consult





## Inhoud

Procedure.....	3
Feiten .....	4
Standpunt indiener klacht.....	5
Standpunt verweerder .....	6
Beoordeling door de Geschillenkamer .....	7
I.    Ontvankelijkheid van de klacht .....	7
A.    Belangvereiste .....	7
B.    Bevoegdheid van de Geschillenkamer en toepassingsgebied van het Gelijkekansendecreet.....	9
C.    Kennelijk roekeloze of tergende klacht.....	10
II.   Discriminatie op grond van handicap.....	11
III.  Behandeling van de discriminatieklacht .....	12
Oordeel van de Geschillenkamer .....	13





De Geschillenkamer, samengesteld uit voorzitter Sarah Lambrecht, bijzitter Jelle Flo en bijzitter Marie Spinoy, en bijgestaan door griffier Dorien Geeroms, spreekt het volgende oordeel uit:

### Procedure

De Geschillenkamer heeft de klacht ontvangen op 26 februari 2024.

De fase van het uitwisselen van standpunten en overtuigingsstukken werd afgerond op 4 juni 2024. De Geschillenkamer ontving volgende stukken:

- het standpunt van de verweerder van 15 april 2024
- het antwoord van de indiener van de klacht van 16 april 2024
- het laatste antwoord van de verweerder van 4 juni 2024
- een reactie op het laatste antwoord van verweer door de indiener van de klacht op 9 juni 2024

Nadat de verweerder het laatste antwoord had ingediend op 4 juni 2024 en de termijnen om standpunten uit te wisselen waren verstreken, heeft de indiener van de klacht op 9 juni 2024 nog een reactie gezonden aan de Geschillenkamer. Deze reactie is buiten de voorziene termijn voor het uitwisselen van standpunten en wordt uit de debatten geweerd. De Geschillenkamer houdt er geen rekening mee om tot haar oordeel te komen.

De Geschillenkamer behandelde de zaak tijdens een hoorzitting op 21 juni 2024. De indiener van de klacht was aanwezig. Voor de verweerder waren [...], één van de bestuurders van SVR Consult, en advocaat A. Cordie aanwezig.

Oordelen van de Geschillenkamer vermelden betrokken rechtspersonen bij naam tenzij er gewichtige redenen zijn om dat niet te doen.<sup>1</sup> De verweerder heeft de anonimisering van haar gegevens gevraagd en stelt dat de publicatie van haar rechtspersoonsgegevens haar economische belangen en goede reputatie dreigt te hypothekeren.

---

<sup>1</sup> Artikel 16, § 6, [VMRI-Decreet](#).





De decreetgever heeft bepaald dat de anonimisering van rechtspersonen slechts uitzonderlijk kan gebeuren. De verweerder toont niet aan dat haar economische en reputatieschade van een andere aard zou zijn dan die van gelijk welke andere rechtspersoon bij het vermelden van haar gegevens in een oordeel. Het toestaan van de anonimisering op grond daarvan zou de regel van openbaarheid uithollen. De Geschillenkamer wijst het verzoek om anonimisering af omwille van een gebrek aan gewichtige redenen.

### Feiten

De indiener van de klacht kocht op 27 oktober 2022 een appartement van de verweerder, die als bouwpromotor optrad, en de grondeigenaars.

De stad Leuven heeft op 20 november 2020 een omgevingsvergunning voor dit appartement verleend. Over de toegankelijkheid is in deze vergunning te lezen:

“Het project is gericht op de nieuwbouw van een meergezinswoning en een horecazaak. In het pand worden 8 appartementen ingericht. Er zijn geen toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus. Bijgevolg is de verordening toegankelijkheid niet van toepassing op de wooneenheden.

De horecazaak is kleiner dan 150m. De verordening is van toepassing op de toegang tot het gebouw.

De aanvraag dient te voldoen aan volgende voorschriften:

- Art. 11-12 Algemene bepalingen.
- Art. 14, 16 Bepalingen met betrekking tot looppaden
- Art. 18, 19 Bepalingen met betrekking tot niveauverschillen.
- Art. 22-25 Bepalingen met betrekking tot deuropeningen en toegangen.

De nieuwbouw voldoet aan de verordening op toegankelijkheid. Momenteel wordt de aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd op vlak van toegankelijkheid. Elke aanpassing dient echter afgetoetst te worden aan de voorschriften op vlak van toegankelijkheid zodat hier zeker aan voldaan wordt.”

Tijdens de ruwbouwwerken in juni 2023 vroeg de indiener van de klacht aan de verweerder om rekening te houden met de toegankelijkheidsnorm.<sup>2</sup> Hij lijstte op

---

<sup>2</sup> [Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid](#) (“Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid”) van 5 juni 2009.





welke aanpassingen volgens hem moesten gebeuren om wel te voldoen aan deze regelgeving.

Op 30 oktober 2023 is het appartement voorlopig opgeleverd. Daarbij herhaalde de indiener van de klacht dat volgens hem de toegankelijkheidsnorm niet is nageleefd. De tegenpartij betwistte dat.

De klacht is op 26 februari 2024 aan de Geschillenkamer bezorgd.

### Standpunt indiener klacht

Volgens de indiener van de klacht voldoet het aan hem verkochte appartement niet aan de toegankelijkheidsregelgeving en maakt dat een discriminatie uit.

De overtreding van de toegankelijkheidsnorm blijkt volgens hem uit mailverkeer dat hij in juni-september 2023 heeft gevoerd met een adviseur Toegankelijkheid en Universal Design bij [Inter](#). Dit mailverkeer bevestigt de toepasselijkheid van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening voor toegankelijkheid en geeft aan dat de door hem doorgestuurde bouwplannen niet in overeenstemming zijn met deze toegankelijkheidsnorm. Een andere mail, van de deskundige bouwen bij de stad Leuven, van 11 oktober 2023, bevestigt dat de toegankelijkheidsregelgeving niet correct is toegepast en dat dus een omgevingsvergunning is afgeleverd die niet volledig conform is.

De indiener van de klacht stelt dat discriminatie plaatsvond doordat de stad Leuven een foute vergunning heeft afgeleverd maar ook door het niet-handelen van de tegenpartij. Die had moeten weten dat de toegankelijkheidsnorm gold en hoe ze die correct moest toepassen. Hij heeft bovendien tijdig gewezen op de nodige wijzigingen zodat het bouwproces wel conform de toegankelijkheidsvereisten kon worden afgewerkt. De verweerder heeft zijn klacht daarover zonder enige vorm van onderzoek naast zich neergelegd.





## Standpunt verweerder

De verweerder stelt dat de indiener van de klacht geen enkel belang heeft bij deze klacht. Hij toont niet aan waarom hij gediscrimineerd wordt of waarom er een discriminatie zou zijn en is zelf geen persoon met handicap. De klacht zou niet alleen ongegrond zijn, maar zelfs roekeloos en tergend. Volgens de verweerder is de bedoeling van de indiener van de klacht “niet te moeten betalen” en moet de klacht bij de Geschillenkamer worden begrepen in het kader van een bouwgeschil tussen de partijen. Daarnaast is niet aangetoond binnen welke Vlaamse bevoegdheden, binnen welk beschermd domein van het maatschappelijk leven en op grond van welke beschermde kenmerken er een discriminatie zou hebben plaatsgevonden.

Volgens de verweerder is het gebouw opgericht in overeenstemming met de goedgekeurde en vergunde plannen. De dienst Ruimtelijke Ordening van de stad Leuven is volgens haar correct de conformiteit met de Vlaamse stedenbouwkundige verordening voor toegankelijkheid nagegaan. De normen inzake toegankelijkheid zijn niet van toepassing op het gebouw en dit wordt correct zo weergegeven in de door het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven afgeleverde vergunning. De mails van Inter en de stad Leuven weerleggen dat niet aangezien de koper hen eenzijdig heeft benaderd en hen daarbij niet correct heeft geïnformeerd.

De indiener van de klacht had eventuele bezwaren daarnaast al bij de ondertekening van de notariële akte moeten signaleren en heeft het appartement juridisch aanvaard door de formele oplevering ervan.

De zaken die door de indiener van de klacht worden geëist (bredere inkomdeur, bredere toegangspaden, bredere toegangsdeuren,...) zijn volgens de verweerder manifest in strijd met de afgeleverde omgevingsvergunning die strikt moest worden gevolgd. Als de verweerder de plannen niet zou naleven en allerlei aanpassingen zou hebben gedaan zoals gevraagd door de indiener van de klacht, zou hij zelf een stedenbouwmisdrijf hebben gepleegd.





## Beoordeling door de Geschillenkamer

Volgens de indiener van de klacht is er sprake van een discriminatie omdat de toegankelijkheidsnormen niet gevolgd werden in het aan hem verkochte appartement.

De Geschillenkamer moet in deze zaak onderzoeken of er redenen zijn waarom de klacht onontvankelijk is en de Geschillenkamer deze dus niet kan onderzoeken (I), of er sprake is van een discriminatie op grond van handicap (II) en van de onzorgvuldige behandeling van een discriminatieklacht (III).

### I. Ontvankelijkheid van de klacht

Volgens de bouwpromotor is de klacht om verschillende redenen onontvankelijk en mag de Geschillenkamer deze dus niet behandelen. De indiener van de klacht zou geen belang hebben bij de klacht. Daarnaast zou hij niet aantonen waarom de klacht binnen het toepassingsgebied van het [Gelijkekansendecreet](#) en de bevoegdheid van de Geschillenkamer valt. Ten slotte gaat het volgens de verweerder over een roekeloze en tergende klacht.

De Geschillenkamer onderzoekt deze verschillende elementen achtereenvolgens.

#### A. Belangvereiste

Volgens de verweerder heeft de indiener van de klacht geen belang bij de klacht aangezien hij niet aantoont waarom hij gediscrimineerd wordt, waarom er een discriminatie zou zijn en zelf geen persoon met een handicap is.

Artikel 13, §1, van het [decreet van 28 oktober 2022 tot oprichting van een Vlaams Mensenrechteninstituut](#) (hierna: VMRI-decreet) bepaalt dat een discriminatieklacht bij het Vlaams Mensenrechteninstituut kan worden ingediend door:

- 1° de persoon die meent dat hij wordt gediscrimineerd, of zijn wettelijke vertegenwoordiger;
- 2° een instelling, vereniging of organisatie zoals bedoeld in artikel 41 van het decreet van 10 juli 2008 en in artikel 16 van het decreet van 8 mei 2002;
- 3° iedere andere persoon die een belang aantoont.



Een klacht kan alleen worden ingediend in naam van de persoon die meent dat hij wordt gediscrimineerd, als die persoon daarmee heeft ingestemd.”

De indiener van de klacht meent niet zelf te zijn gediscrimineerd en treedt niet op voor een organisatie. De Geschillenkamer moet daarom nagaan of de indiener van de klacht een belang aantoonst, zoals vereist in artikel 13, § 1, eerste lid, 3°, VMRI-decreet.<sup>3</sup>

Het is aan de Geschillenkamer om de inhoud van de belangvereiste te bepalen in lijn met de doelstellingen van het VMRI-decreet.<sup>4</sup>

Uit de parlementaire voorbereiding volgt dat de decreetgever beoogde de handhaving van het discriminatierecht te versterken en een laagdrempelige toegang tot het Vlaams Mensenrechteninstituut te verzekeren. Hierbij houdt de decreetgever uitdrukkelijk rekening met het feit dat het voor personen die menen te zijn gediscrimineerd niet altijd vanzelfsprekend of wenselijk is om zelf een klacht in te dienen of dit te vragen aan gespecialiseerde organisaties.<sup>5</sup> Dit vertaalt zich in een ruime regeling rond bijstand en vertegenwoordiging en in de mogelijkheid voor derden, individuen of organisaties, om in eigen naam een klacht in te dienen zonder dat de persoon die mogelijk gediscrimineerd zou zijn, hierbij betrokken moet worden.

Met deze doelstellingen moet de Geschillenkamer rekening houden bij de invulling van de belangvereiste in artikel 13, § 1, eerste lid, 3°, VMRI-decreet. Die belangvereiste houdt in dat een persoon of organisatie die klacht indient moet kunnen aantonen dat die door de vermeende discriminatie rechtstreeks en ongunstig zou kunnen worden geraakt.

De indiener houdt voor dat hij wordt geconfronteerd met een discriminatie, die zou voortvloeien uit eigenschappen van het appartement dat aan hem is verkocht. Als gevolg hiervan zou hij vermogensschade kunnen lijden, doordat hij nu eigenaar zou zijn van een appartement dat niet beantwoordt aan een van toepassing zijnde toegankelijkheidsnorm, eerder dan van een appartement dat wel beantwoordt aan een toegankelijkheidsnorm. Hij zou dus rechtstreeks en ongunstig kunnen worden geraakt, als eigenaar van een appartement, dat

---

<sup>3</sup> Artikel 13, § 3, [VMRI-decreet](#).

<sup>4</sup> [Parl. St. Vlaams Parlement, 2021-2022, nr. 1357/1](#), 31. Zie hierover ook [GwH 10 oktober 2013, nr. 133/2013](#), B.3.1. en [Parl. St. Vlaams Parlement, 2021-2022, nr. 1357/1](#), 91.

<sup>5</sup> [Parl. St. Vlaams Parlement, 2021-2022, nr. 1357/1](#), 31-32.





eigenschappen zou bevatten die een discriminatie doen ontstaan, en waarvoor de verkoper van dat appartement moet instaan. Dat belang is onderscheiden van het algemeen belang dat iedere persoon erbij heeft dat het Gelijkekansendecreet steeds in acht wordt genomen (*actio popularis*).<sup>6</sup>

De klacht is niet onontvankelijk omdat de indiener niet zou doen blijken van het vereiste belang.

### B. Bevoegdheid van de Geschillenkamer en toepassingsgebied van het Gelijkekansendecreet

De Geschillenkamer beoordeelt klachten van discriminatie “in alle aangelegenheden die onder de bevoegdheden van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest vallen”.<sup>7</sup> De aangevoerde discriminatie heeft betrekking op een appartement in Wilsele en waarvoor de stad Leuven een omgevingsvergunning heeft afgeleverd. Het Vlaamse Gewest is bevoegd voor ruimtelijke ordening, waaronder de fysieke toegankelijkheid, en de bestrijding van discriminatie in dit domein.<sup>8</sup> Het verzekeren van toegankelijkheid is ook een vorm van bijstand aan personen waarvoor de Vlaamse Gemeenschap bevoegd is.<sup>9</sup> De zaak betreft dus aangelegenheden die onder de bevoegdheden van het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap vallen.

De Geschillenkamer is bevoegd om klachten over discriminatie zoals bedoeld in het Gelijkekansendecreet te beoordelen.<sup>10</sup> Dit vereist onder meer dat de beweerde discriminatie plaatsvindt in een van de domeinen van het maatschappelijk leven die dat decreet vermeldt<sup>11</sup> en dat de beweerde discriminatie verband houdt met een beschermd kenmerk uit dat decreet.<sup>12</sup>

---

<sup>6</sup> Zie in die zin o.m. [GwH 24 oktober 2019, nr. 160/2019](#), B.3.2; [GwH 1 oktober 2020, nr. 132/2020](#), B.5.3.

<sup>7</sup> Artikel 6 [VMRI-decreet](#). Artikel 14 [VMRI-decreet](#) in samenhang met artikel 20 [Gelijkekansendecreet](#).

<sup>8</sup> Artikel 6, §1, I, 1° [Bijzondere Wet Hervorming Instellingen](#). Vgl. over de bestrijding van discriminatie in dit domein: artikel 6, §2, 4° [Gelijkekansendecreet](#); [Parl. St. Vlaams Parlement, 2013-2014, nr. 2420/1](#), 27.

<sup>9</sup> Artikel 5, §1, II, 4° [Bijzondere Wet Hervorming Instellingen](#). Vgl. [Parl. St. Vlaams Parlement, 2013-2014, nr. 2420/1](#), 27.

<sup>10</sup> Artikel 13, §1 [VMRI-decreet](#).

<sup>11</sup> Artikel 20 [Gelijkekansendecreet](#).

<sup>12</sup> Artikel 15bis [Gelijkekansendecreet](#).





De feiten hebben betrekking op de verkoop van een appartement. Het Gelijkekansendecreet is van toepassing met betrekking tot “het aanbod van, de toegang tot, de levering en het genot van goederen en diensten die publiekelijk beschikbaar zijn -al dan niet tegen betaling-”.<sup>13</sup> De feiten vallen dus binnen het materieel toepassingsgebied van het Gelijkekansendecreet.

De aangevoerde discriminatie houdt verband met een beweerde overtreding van de [Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid](#). Deze verordening hangt nauw samen met het verzekeren van de gelijkwaardige participatie van personen met een handicap in de samenleving.<sup>14</sup> Het is dus mogelijk dat een inbreuk op deze toegankelijkheidsnorm verband houdt met een discriminatie op basis van het beschermde kenmerk handicap.

De Geschillenkamer is niet materieel onbevoegd om kennis te nemen van de klacht.

### C. Kennelijk roekeloze of tergende klacht

Een klacht is niet ontvankelijk wanneer zij “kennelijk roekeloos of tergend is”.<sup>15</sup>

Volgens de verweerder is de ingediende klacht tergend en roekeloos omdat de indiener van de klacht er enkel op uit zou zijn niet te moeten betalen in het kader van een bouwgeschil tussen beide partijen. De indiener van de klacht zou daarbij manifest te kwader trouw handelen.

De verweerder houdt voor maar staaft niet dat de indiener enkel zou worden gedreven door een bedoeling om zich te onttrekken aan zijn betalingsverplichtingen. Zelfs indien dat zo zou zijn, wat niet is aangetoond, vloeit daaruit op zich niet voort dat de indiener van de klacht te kwader trouw zou zijn, of dat zijn klacht tergend of roekeloos zou zijn. Het benaastigen van vermogensrechtelijke belangen is op zichzelf genomen legitiem. De verweerder levert niet het bewijs van kwade trouw. Uit geen enkel stuk of document blijkt dat de indiener van de klacht te kwader trouw zou handelen bij het indienen van zijn klacht. Ook het loutere gegeven dat tussen partijen nog een ander geschil

---

<sup>13</sup> Artikel 20, eerste lid, 6° [Gelijkekansendecreet](#).

<sup>14</sup> Vgl. [Parl. St. Vlaams Parlement, 2023-2024, nr. 1937/1](#), 8-9.

<sup>15</sup> Artikel 13, §3, 3° [VMRI-decreet](#).





voor de rechter hangende is, betekent niet dat de indiener van de klacht te kwader trouw zou zijn, of tergend en roekeloos zou handelen, of geen klacht zou mogen indienen bij de Geschillenkamer. Overigens stelt de Geschillenkamer ook vast dat de indiener van de klacht zich bij het indienen van de klacht op een normaal zorgvuldige manier heeft gedragen.

De klacht is niet kennelijk roekeloos of tergend.

## II. Discriminatie op grond van handicap

Volgens de indiener van de klacht vond een discriminatie plaats doordat het aan hem verkochte appartement niet aan de toegankelijkheidsregelgeving voldoet en maakt dat een discriminatie uit.

Voor het aantonen van een discriminatie moet de indiener van de klacht feiten aanvoeren die een vorm van discriminatie kunnen doen vermoeden. Het is dan aan de verweerder om te bewijzen dat er geen discriminatie is.

De toegankelijkheidsregelgeving heeft onder meer als doelstelling de gelijkwaardige participatie van personen met een handicap te realiseren en geeft mee uitvoering aan het recht op toegankelijkheid in het [VN-Verdrag inzake de Rechten van Personen met een Handicap](#). Toegankelijkheid is nauw verwant met het verbod van discriminatie op grond van handicap.

De indiener van de klacht verwijst ter ondersteuning naar twee mails waaruit volgens hem blijkt dat Inter en de deskundige bouwen van de stad Leuven bevestigen dat niet voldaan is aan de toegankelijkheidsnorm. Uit de voorgelegde onderdelen van de mailconversaties blijkt echter niet welke informatie de indiener van de klacht aan Inter en de deskundige bouwen bezorgde en dus evenmin op basis van welke informatie zij die conclusie zouden hebben getrokken. Het is bovendien niet duidelijk dat alle mails betrekking hebben op het appartementsgebouw waarover deze zaak gaat. De indiener van de klacht brengt geen andere elementen aan die het beweerde gebrek aan toegankelijkheid aannemelijk maken, dit in verband brengen met een vorm van discriminatie of op een andere wijze een discriminatie kunnen doen vermoeden.



De Geschillenkamer is daarom van oordeel dat onvoldoende aanwijzingen voorhanden zijn die een vorm van discriminatie aannemelijk maken.

De Geschillenkamer oordeelt dan ook dat er geen discriminatie op grond van handicap vastgesteld kan worden.

### III. Behandeling van de discriminatieklacht

Volgens de indiener van de klacht heeft de verweerder in strijd met het discriminatieverbod gehandeld door zijn klacht over het gebrek aan toegankelijkheid zonder enige vorm van onderzoek naast zich neer te leggen.

De Geschillenkamer gaat daarom na of er sprake is van de onzorgvuldige behandeling van een discriminatieklacht.

De Geschillenkamer herinnert eraan dat het discriminatieverbod niet enkel oplegt om af te zien van behandelingen die een discriminatie inhouden, maar ook positieve verplichtingen met zich meebrengt.<sup>15</sup> Dat betekent dat voor wie goederen en diensten aanbiedt, er ook plichten bestaan om discriminatie te voorkomen, aan te pakken en, als er melding van gemaakt wordt, deze meldingen zorgvuldig te behandelen.<sup>16</sup> Dat vereist een kwalitatief en objectief onderzoek van de klacht.<sup>16</sup>

De onzorgvuldige behandeling van een discriminatieklacht vooronderstelt dat een discriminatieklacht werd voorgelegd aan de verweerder. Een discriminatieklacht kan formeel of informeel, mondeling of schriftelijk, gedaan worden. Het is voldoende dat uit de inhoud van de klacht kan blijken dat die gaat over een mogelijke discriminatie.

De stukken voorgelegd aan de Geschillenkamer zijn echter onvoldoende om te kunnen doen vermoeden dat de indiener van de klacht een discriminatieklacht bezorgde aan de verweerder. Wat betreft het contact tussen de partijen zelf, legt de indiener van de klacht een mail voor van 13 juni 2023 waarin hij de tegenpartij

---

<sup>16</sup> Zie [Oordeel 2024-6](#), II en [Oordeel 2024-7](#), III.B.



vraagt “rekening te houden met de toegankelijkheidsnorm”, de vereisten van die norm opsomt en besluit “maar dat weet uw architect wel”. Uit de toon en inhoud van deze mail blijkt niet dat dit om een klacht gaat. Verder wordt daarin geen enkel verband gelegd met een benadeling of discriminatie op basis van een door het Gelijkekansendecreet beschermd kenmerk. De indiener van de klacht reikt geen andere elementen aan die aannemelijk maken of en zo ja, wanneer een discriminatieklacht werd bezorgd aan de tegenpartij en wat de inhoud van de klacht zou zijn.

Aangezien de indiener van de klacht niet aannemelijk maakt dat die een discriminatieklacht voorlegde bij de tegenpartij, kan er geen onzorgvuldige behandeling van een discriminatieklacht worden vastgesteld.

### Oordeel van de Geschillenkamer

De Geschillenkamer oordeelt dat er geen schending van het discriminatieverbod kan worden vastgesteld overeenkomstig het Gelijkekansendecreet. Er kan daarnaast geen onzorgvuldige behandeling van een discriminatieklacht worden vastgesteld.

Voorzitter  
Sarah Lambrecht

Griffier  
Dorien Geeroms

