De Geschillenkamer

Oordeel 2025-20 van 27 juni 2025

Zaak 2024-0041

Indiener klacht: [...]

Verweerder: WiL (Wonen in Limburg)

Vlaams Mensenrechten Instituut

Inhoud

Procedure 3
Feiten 4
Standpunt indiener klacht 5
Standpunt verweerder 6
Beoordeling door de Geschillenkamer 7
I. Indirecte discriminatie op grond van gezondheidstoestand of handicap 7
A. Algemene beginselen 8
B. Vermoeden van discriminatie en weerlegging 8
Oordeel van de Geschillenkamer 10

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

Procedure

De Geschillenkamer heeft de klacht ontvangen op 16 december 2024.

De fase van het uitwisselen van standpunten en overtuigingsstukken werd afgerond op 1 april 2025. De Geschillenkamer ontving volgende stukken:

- het standpunt van de verweerder van 10 februari 2025
- het antwoord van de indiener van de klacht van 11 maart 2025
- het antwoord van de verweerder van 1 april 2025.

In dit dossier gaven beide partijen aan dat zij niet wensten gehoord te worden tijdens een hoorzitting. In dat geval verloopt de procedure voor de Geschillenkamer volledig schriftelijk.

De Geschillenkamer heeft over een aantal aspecten bijkomende informatie opgevraagd bij de indiener van de klacht en de verweerder, in overeenstemming met artikel 19 Besluit samenstelling en procedure Geschillenkamer. De verweerder heeft deze informatie bezorgd op 20 mei 2025 en de indiener van de klacht op 21 mei 2025. De verweerder heeft zijn standpunt over de bijkomende informatie van de indiener bezorgd aan de Geschillenkamer op 5 juni 2025. De indiener van de klacht heeft zijn standpunt over de bijkomende informatie van de indiener bezorgd aan de Geschillenkamer op 16 juni 2025.

Feiten

De indiener van de klacht is sinds 2007 huurder van een sociale woning: een appartement met twee slaapkamers in Tessenderlo. Volgens hem beantwoordt dit appartement niet aan zijn noden, die verband houden met zijn leeftijd en zijn gezondheidstoestand/handicap. Hij is 65 jaar, en geeft aan dat hij artrose heeft en twee nieuwe heupen nodig heeft. Hij stelt dat hij moeilijk trappen kan nemen. Hij geeft aan dat dit tien jaar geleden nog minder dwingend was, maar doorheen de jaren een steeds groter probleem is gaan vormen.

Na de toewijzing van het appartement in 2007 is hij altijd kandidaat-huurder voor een sociale woning gebleven, omdat hij een gelijkvloerse woning wil. Hij wil in Tessenderlo blijven wonen en is niet bereid om te verhuizen naar een andere gemeente.

De indiener van de klacht stelt dat de woonmaatschappij Wonen in Limburg, de verweerder, hem sinds 2007 telkens onterecht naar achteren schuift op de wachtlijst voor een nieuwe sociale huurwoning. Hij stelt ook dat de woonmaatschappij bij specifieke toewijzingsbeslissingen onvoldoende rekening houdt met zijn gezondheidstoestand/handicap en zijn leeftijd.

In januari 2015 kreeg de indiener van de klacht van de woonmaatschappij een aanbod voor één van 16 nieuw gebouwde sociale woningen in Tessenderlo. Hij weigerde dit aanbod omdat alle 16 woningen twee verdiepingen hadden, terwijl hij een gelijkvloerse woning nodig heeft. Sinds 2015 heeft hij geen nieuw aanbod voor een sociale huurwoning meer ontvangen.

Op 27 maart 2024 heeft hij een discriminatieklacht ingediend bij de woonmaatschappij over zijn plaats op de wachtlijst. Op 12 april 2024 voegde hij hieraan een discriminatieklacht toe over een specifieke toewijzingsbeslissing in zijn nadeel. De woonmaatschappij heeft hierop geantwoord en daarbij verduidelijkt waarom een plaats op de wachtlijst kan wijzigen, onder meer omdat andere kandidaten met een “hogere prioriteit” naar voren schuiven op de lijst. Voor de indiener van de klacht volstond dit antwoord niet. Hij diende op 27 mei 2024 een discriminatieklacht in bij Wonen in Vlaanderen, gevolgd door een

klacht bij de Vlaamse Ombudsdienst op 3 juli 2024. Op 15 augustus 2024 diende hij een discriminatieklacht in bij het Vlaams Mensenrechteninstituut.

De klacht werd op 16 december 2024 aan de Geschillenkamer bezorgd.

Standpunt indiener klacht

De indiener van de klacht stelt dat de woonmaatschappij hem op twee manieren discrimineert op grond van zijn gezondheidstoestand/handicap en leeftijd. Ten eerste schuift zij hem al 17 jaar onterecht naar achteren op de wachtlijst voor een nieuwe sociale huurwoning. Ten tweede houdt zij bij specifieke toewijzingsbeslissingen onvoldoende rekening met zijn handicap en leeftijd.

De indiener van de klacht stelt dat zijn huidige sociale huurwoning niet aan zijn noden beantwoordt. Hij heeft die woning in 2007 enkel aanvaard omdat hij toen al vier jaar op de wachtlijst van kandidaat-huurders stond en vreesde dakloos te worden. Hij bleef ook na 2007 op de lijst van kandidaat-huurders staan, omdat hij omwille van zijn gezondheidstoestand/handicap (en later ook zijn leeftijd) een gelijkvloerse woning nodig heeft.

De indiener van de klacht begrijpt niet waarom zijn plaats op de wachtlijst voortdurend wijzigt. Hij voldoet nochtans aan twee voorrangsregels uit artikel 6.27 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen: hij is 65+ en hij heeft een beperking. Volgens hem zou hij eigenlijk helemaal bovenaan de wachtlijst moeten staan.

De indiener van de klacht erkent dat de woonmaatschappij hem verschillende keren heeft uitgenodigd om in gesprek te gaan om zijn keuze te verruimen. Hij heeft die uitnodigingen steeds geweigerd, omdat hij een specifieke nood heeft aan een gelijkvloerse woning en alleen in het centrum van Tessenderlo wil wonen. Hij wil niet dat de woonmaatschappij hem een andere keuze opdringt.

De indiener van de klacht stelt dat de woonmaatschappij ook bij individuele toewijzingsbeslissingen onvoldoende rekening houdt met zijn gezondheidstoestand/handicap en leeftijd. Midden 2015 heeft de woonmaatschappij een toegankelijke woning in Tessenderlo niet aan hem

toegewezen, maar aan iemand die lager op de wachtlijst stond dan hij. Toen die persoon een jaar later overleed, kende de woonmaatschappij de woning opnieuw aan iemand anders toe. De indiener van de klacht betwijfelt of deze persoon een hogere prioriteit had dan hij. Ook in 2024 heeft de woonmaatschappij volgens hem twee toegankelijke woningen in Tessenderlo verhuurd aan personen met een minder hoge prioriteit dan hij.

Standpunt verweerder

De woonmaatschappij stelt dat de klacht niet gegrond is, omdat zij niet heeft gediscrimineerd. Ze heeft het dossier van de indiener van de klacht correct verwerkt. Daarnaast heeft ze hem ondersteuning aangeboden om zijn plaats op de wachtlijst in detail te bekijken. Ook bij specifieke toewijzingsbeslissingen heeft de woonmaatschappij geen fouten gemaakt en de indiener op geen enkele manier nadelig behandeld.

Volgens de woonmaatschappij heeft de indiener nooit een specifieke nood aangetoond aan een aangepaste woning omwille van een handicap. Volgens het intern huurreglement van de vroegere huisvestingsmaatschappij (die sinds een fusie in 2023 onderdeel is geworden van Wonen in Limburg) kon een kandidaat-huurder enkel voorrang krijgen voor de toewijzing van aangepaste woningen met een medisch attest. Maar de indiener heeft nooit een medisch attest bezorgd, ook niet nadat de woonmaatschappij hier uitdrukkelijk om had gevraagd. Hij heeft alleen een attest van verminderd verdienvermogen bezorgd. Zo'n attest is bedoeld om de huurprijs correct te berekenen. In het geval van de indiener heeft de woonmaatschappij rekening gehouden met een vermindering van zijn verdienvermogen van 66%. Maar dat percentage zegt op zich niets over de mogelijkheid om trappen te nemen.

Sinds de indiener 65 jaar is geworden, is een medisch attest niet meer nodig. Personen van 65 jaar en ouder komen automatisch in aanmerking voor aangepaste woningen. Daardoor heeft de indiener sinds 2024 de hoogste prioriteit voor een verhuis naar een aangepaste woning.

Over de plaats op de wachtlijst geeft de woonmaatschappij aan dat deze plaats kan wijzigen doordat andere mensen een hogere prioriteit hebben. De

woonmaatschappij heeft dit ook herhaaldelijk verduidelijkt aan de indiener van de klacht. Zo stonden er mensen met hogere prioriteit vóór de indiener op de wachtlijst, omdat ze woonden in een woning die de woonmaatschappij had ingehuurd op de private markt en waarvan de eigenaar de opzeg had gegeven. Daardoor moesten de huurders de woning verlaten en was de woonmaatschappij verplicht om een andere woning te vinden voor hen. Dat zorgde ervoor dat zij een hogere prioriteit hadden. Een ander voorbeeld zijn personen die in een woning wonen met meer slaapkamers dan de bewoners nodig hebben, een zogenaamde ‘onderbezetting’. De woonmaatschappij moet voorrang geven op de wachtlijst aan mensen die in een onderbezette woning wonen. Dat ligt zo vast in de geldende wetgeving.

De woonmaatschappij heeft de indiener verschillende keren gecontacteerd om toe te lichten waarom zijn plaats op de wachtlijst kan schommelen. Hij wilde die verantwoording echter niet aanvaarden. De woonmaatschappij heeft de indiener ook regelmatig aangeraden om langs te komen op haar kantoor. Op die manier konden ze zijn dossier overlopen en bekijken hoe ze zijn kans op een toewijzing konden verhogen. De voorkeuren van de indiener waren immers beperkt, waardoor de kans op een toewijzing ook zeer klein was. Hij was echter niet bereid om in gesprek te gaan.

Beoordeling door de Geschillenkamer

I. Indirecte discriminatie op grond van gezondheidstoestand of handicap

De Geschillenkamer onderzoekt of de feiten een indirecte discriminatie uitmaken op grond van gezondheidstoestand of handicap. Ze zal het beschermde kenmerk ‘leeftijd’ niet verder onderzoeken omdat de indiener van de klacht sinds hij 65 is, de hoogste prioriteit geniet op de wachtlijst. Zijn klacht gaat over het feit dat hij deze prioriteit voordien niet genoot, ondanks zijn gezondheidsproblemen/handicap.

A. Algemene beginselen

Er is sprake van indirecte discriminatie op grond van gezondheidstoestand of handicap wanneer:

- een op het eerste gezicht neutrale praktijk;
- personen omwille van hun gezondheidstoestand of handicap kan benadelen in vergelijking met anderen;
- tenzij de praktijk objectief wordt gerechtvaardigd. Dit is het geval wanneer de praktijk een legitiem doel nastreeft en de middelen om dit doel te bereiken passend en noodzakelijk zijn.[1] Als aan die voorwaarden is voldaan, moet ten slotte een afweging worden gemaakt tussen het nadeel voor personen met een of meer beschermde kenmerken en het belang van het nagestreefde doel.

De Geschillenkamer onderzoekt in twee stappen of er al dan niet sprake is van een discriminatie. In de eerste stap gaat de Geschillenkamer na of de indiener van de klacht feiten aanvoert die het bestaan van een discriminatie kunnen doen vermoeden. Als de indiener van de klacht een vermoeden van discriminatie kan aanvoeren, is het aan de verweerder om te bewijzen dat er geen sprake is van discriminatie.[2] De verweerder kan dit doen door het vermoeden van discriminatie te weerleggen of door de bijzondere benadeling te rechtvaardigen.

De indiener van de klacht stelt dat:

- De woonmaatschappij bij het bepalen van de volgorde op de wachtlijst voor een sociale huurwoning (op het eerste gezicht neutrale praktijk);
- hem nadelig heeft behandeld op grond van zijn gezondheidstoestand of handicap doordat andere personen voorrang op hem krijgen (benadeling van personen met een beschermd kenmerk in vergelijking met andere personen).

B. Vermoeden van discriminatie en weerlegging

De indiener van de klacht kon 17 jaar lang niet bovenaan de wachtlijst komen om een aanbod van een aangepaste woning te krijgen, terwijl andere

[1] Artikel 16, §2 Gelijkekansendecreet.
[2] Artikel 36, §1 Gelijkekansendecreet.

kandidaten hem op deze lijst voorbijstaken. De Geschillenkamer beschouwt deze situatie als een geheel van feitelijke omstandigheden die het bestaan van een discriminatie kunnen doen vermoeden.

De woonmaatschappij weerlegt dit vermoeden echter.

Ten eerste toont de woonmaatschappij aan dat zij in principe voorrang verleent voor aangepaste woningen aan personen die bijvoorbeeld blijvend geen trappen kunnen nemen. Hiervoor vereist ze echter een attest van een medisch specialist, wat de indiener van de klacht nooit heeft ingediend. Deze voorrangsregel blijkt uit het intern huurreglement van de sociale huisvestingsmaatschappij KBM, dat werd aangenomen op 23 februari 2012 en van toepassing was tot en met juni 2023. Dit reglement vermeldt op pagina 11 dat onder meer voorrang wordt gegeven aan

> "[h]uurders die onaangepast wonen omwille van fysieke omstandigheden en die dit aantonen aan de hand van een recent medisch attest afgeleverd door een specialist waaruit blijkt dat men blijvende geen trappen meer mag/kan doen."

Sinds 1 juli 2023 geldt het intern huurreglement van Wonen in Limburg. Artikel 12.2. daarvan bepaalt dat een woning bij voorrang kan worden toegewezen bij een interne mutatie om dwingende redenen, waaronder onaangepast wonen.[3] Het huishoudelijk reglement toewijzingen van Wonen in Limburg werkt dit verder uit in artikel 10.3. Dit stelt:

> "De kandidaat-huurder die voorrang vraagt voor een vlot toegankelijke woning (i.e. zonder trappen, of op de verdieping met een lift) moet een attest van een medisch specialist voorleggen. Het voorgelegde attest en de bijhorende voorrang van de kandidaat wordt finaal steeds door Wonen in Limburg beoordeeld en zij motiveert indien er geen gevolg aan wordt gegeven.
> In volgende situaties is een attest van de specialist niet noodzakelijk:
> - Algemeen attest van FOD SZ met vermelding blijvende invaliditeit die rechtstreeks toe te schrijven is aan de onderste ledematen en ten minste 50% bedraagt
> - De vermindering van de zelfredzaamheid op gebied van mobiliteit is manifest duidelijk."

De Geschillenkamer is van oordeel dat de vereiste van een medisch attest om in aanmerking te komen voor een aangepaste woning, redelijk is. Door het ontbreken van het vereiste attest viel de indiener van de klacht buiten de

[3] Artikel 12.2 van het intern huurreglement van de woonmaatschappij Wonen in Limburg.

voorrangsregel. In die omstandigheden ligt het in de lijn van de verwachtingen dat personen die wel onder een voorrangsregel vallen, de indiener van de klacht “voorbijsteken” op de wachtlijst.

De woonmaatschappij legt bovendien uit dat de kansen op een toewijzing voor de indiener klein zijn omdat hij beperkte voorkeuren heeft opgegeven, en met name enkel in Tessenderlo wil wonen.

Het is moeilijk in te schatten of de indiener van de klacht daadwerkelijk een aangepaste woning zou hebben gekregen als hij het vereiste medisch attest had ingediend. Het lijkt erop dat het beperkte aanbod aan (aangepaste) sociale woningen een van de belangrijkste oorzaken is voor de moeilijke situatie van de indiener van de klacht. Het ontoereikende aanbod van sociale huisvesting in Vlaanderen is een van de redenen waarom het Comité voor Sociale Rechten van de Raad van Europa recent een schending vaststelde van het recht op huisvesting in België.[4]

De combinatie van het ontbreken van voorrang door het niet indienen van het - terecht vereiste - medisch attest, de beperkte voorkeursregio van de indiener van de klacht en het ontoereikende aanbod van sociale huisvesting verklaart volgens de Geschillenkamer waarom de indiener van de klacht zeventien jaar lang niet bovenaan de wachtlijst voor een aangepaste woning is geraakt. De feiten die een benadeling door toedoen van de woonmaatschappij konden doen vermoeden, zijn dus bij nader inzien deels toe te schrijven aan de keuzes van de indiener van de klacht, en deels aan omstandigheden die niet aan de woonmaatschappij verweten kunnen worden. Het vermoeden van discriminatie is dan ook weerlegd.

Oordeel van de Geschillenkamer

Om deze redenen oordeelt de Geschillenkamer dat er geen indirecte discriminatie op grond van gezondheidstoestand of handicap kan worden vastgesteld.

[4] Europees Comité voor Sociale Rechten 17 oktober 2024, nr. 203/2021, *Europese Federatie van Nationale Organisaties die werken met daklozen (FEANTSA) t. België*.

Voorzitter	Griffier
Eva Brems	Dorien Geeroms