

Onvoldoende bewijs van discriminatie bij weigering kandidatuur van personen met een migratieachtergrond voor een huurwoning

Situatie

De indiener van de klacht en zijn echtgenote gaan in de loop van 2024 op zoek naar een nieuwe huurwoning voor hun gezin. Zij hebben allebei een migratieachtergrond. Op 9 mei 2024 stellen ze zich kandidaat voor een huurwoning. Ze stellen daarbij voor om een lagere huurprijs te betalen dan de gevraagde huurprijs en geven aan dat ze ook geen indexeringen willen. Het immokantoor antwoordt op 15 mei 2025 dat hun kandidatuur niet is aanvaard.

Wanneer de indiener van de klacht om uitleg vraagt, stelt het immokantoor dat de eigenaar overweegt om de woning te verhuren aan een kennis. De indiener van de klacht gelooft dit niet. Hij laat naar eigen zeggen een persoon naar het immokantoor bellen die daarbij de naam Annelies gebruikt. Het immokantoor zou aan deze persoon hebben gezegd dat het zeker mogelijk is om de woning te bezoeken.

Volgens het immokantoor was er effectief een kennis die interesse had, maar heeft deze afgehaakt. Hierdoor konden opnieuw bezoeken worden gepland. Het immokantoor heeft de indiener van de klacht en zijn echtgenote toen niet opnieuw uitgenodigd, omdat hun aanbod onder de gevraagde huurprijs lag en zij indexatie wilden uitsluiten.

Beoordeling door de Geschillenkamer

De Geschillenkamer moest in deze zaak beoordelen of er sprake is van een directe discriminatie op grond van zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, of etnische of nationale afstamming, en geloof. Een direct onderscheid op grond van zogenaamd ras, huidskleur, afkomst of etnische of nationale afstamming bij het aanbieden van diensten, bijvoorbeeld op de huurmarkt, kan niet worden gerechtvaardigd. De Geschillenkamer moest dus onderzoeken of er sprake was van een vermoeden van discriminatie en, zo ja, of het immokantoor dit vermoeden kon weerleggen.

De Geschillenkamer oordeelt echter dat er geen vermoeden van directe discriminatie kan worden vastgesteld in deze zaak. Een aantal elementen waarnaar de indiener van de klacht verwijst – één google review van het immokantoor waarin sprake is van discriminatie en het gegeven van structurele discriminatie op de huurmarkt – volstaan niet om in de concrete zaak een vermoeden van discriminatie te doen ontstaan. De indiener van de klacht brengt ook geen enkel element aan op basis waarvan de Geschillenkamer kan beoordelen of er effectief een telefoongesprek is geweest met een persoon die de naam Annelies gebruikte.

Ook in de veronderstelling dat het gesprek met die fictieve persoon effectief heeft plaatsgevonden, besluit de Geschillenkamer dat in deze zaak geen vermoeden van discriminatie kan ontstaan. In dat geval zou het immokantoor wel op een gebrekkige manier hebben gecommuniceerd over de beschikbaarheid van de woning. Maar dit volstaat niet om een vermoeden van discriminatie te doen ontstaan. Daarvoor ontbreekt het oorzakelijk verband tussen de minder gunstige behandeling van de indiener van de klacht en zijn beschermde kenmerken.

De indiener van de klacht en zijn echtgenote hadden immers zelf voorwaarden gesteld die voor de verhuurder substantieel minder interessant waren: een lagere huurprijs en geen indexatie. Deze voorwaarden staan los van het zogenaamd ras, huidskleur, afkomst of nationale of etnische afstamming, en geloof van de indiener van de klacht. De indiener van de klacht voert ook niet aan dat de fictieve persoon zelf ook een voorstel zou hebben gedaan om de woning te huren. Het immokantoor kon dan ook de legitieme verwachting hebben dat de fictieve persoon wel nog een voorstel zou doen dat beantwoordt aan de verwachtingen van de verhuurder.

Oordeel

Om die redenen oordeelt de Geschillenkamer dat er geen directe discriminatie op grond van zogenaamd ras, huidskleur, afkomst of nationale of etnische afstamming, en geloof overeenkomstig het Gelijkekansendecreet kan worden vastgesteld.

Samenvatting

Oordeel 2025-21 van 24/07/2025

Zaak 2025-0003

De Geschillenkamer is een onafhankelijk orgaan van het Vlaams Mensenrechteninstituut. Ze buigt zich over discriminatieklachten en oordeelt of er sprake is van discriminatie. Deze samenvatting bindt de Geschillenkamer niet. Het oordeel is te vinden op vlaamsmensenrechteninstituut.be/geschillenkamer/oordelen.

Perscontact: Stijn Smet 0485 82 32 95 | Dorien Geeroms 02 553 29 35

E-mail: geschillenkamer@vmri.be