De Geschillenkamer

Oordeel 2026-1 van 16 januari 2026

Zaak 2025-0016

Indieners klacht: […] en […]

Verweerders: VME Amatus, VME Cara, VME Delmar en VME onroerend complex Amatus-Cara-Delmar

Inhoud

Procedure 3
Feiten 4
Standpunt indieners klacht 6
Standpunt verweerders 7
Beoordeling door de Geschillenkamer 9
I. Belang van de indieners van de klacht 9
II. Bevoegdheid van de Geschillenkamer 10
Oordeel van de Geschillenkamer 12

De Geschillenkamer, samengesteld uit voorzitter Yves Thiery, bijzitter Line Hellemans en bijzitter Koen Lemmens, en bijgestaan door griffier Dorien Geeroms, spreekt het volgende oordeel uit:

Procedure

De Geschillenkamer heeft de klacht ontvangen op 8 mei 2025.

De fase van het uitwisselen van standpunten en overtuigingsstukken werd afgerond op 8 september 2025.

De Geschillenkamer ontving volgende stukken:

- het standpunt van de verweerders van 23 juni 2025
- het antwoord van de indieners van de klacht van 9 juli 2025
- het antwoord van verweerders van 8 september 2025.

De Geschillenkamer behandelde de zaak tijdens een hoorzitting op 7 november 2025. Beide partijen namen online deel aan de hoorzitting. De indieners namen zelf deel. De verweerders werden vertegenwoordigd door de syndicus.

Oordelen van de Geschillenkamer vermelden betrokken rechtspersonen bij naam, tenzij er gewichtige redenen zijn om dat niet te doen.

De verweerders verzoeken om geanonimiseerd te worden in het oordeel van de Geschillenkamer, omdat de feiten zouden vallen binnen de privésfeer en omdat de syndicus de verplichting heeft de privacywetgeving te respecteren.

De decreetgever heeft bepaald dat de Geschillenkamer haar oordelen steeds publiek bekendmaakt en dat de anonimisering van rechtspersonen slechts uitzonderlijk kan gebeuren.[1] De verweerders tonen niet aan welke schade zij schade zouden ondervinden bij publicatie en wat de aard van die schade zou zijn. Ook tonen de verweerders niet aan dat de gevolgen van de publicatie verschillen van de algemene gevolgen voor iedere andere rechtspersoon die bij

[1] Artikel 16, §6, VMRI-Decreet.

naam wordt genoemd in een oordeel. Het toestaan van de anonimisering op grond daarvan zou de regel van openbaarheid uithollen. De verweerders tonen ook niet aan welke persoonsgegevens publiek zouden worden gemaakt met het oordeel.

De Geschillenkamer wijst het verzoek om anonimisering af omwille van een gebrek aan gewichtige redenen.

Feiten

De indieners van de klacht zijn twee personen rond de tachtig die samen met hun kinderen aandeelhouder zijn in een vennootschap. Deze vennootschap is eigenaar van een garage aan de kust. De indieners van de klacht maken gebruik van deze garage.

De garage ligt op de ondergrondse verdieping (verdieping -2) van een appartementencomplex, gekend onder de naam Amatus-Cara-Delmar. De indieners van de klacht hebben de garage via hun vennootschap gekocht zodat ze zich gemakkelijk zouden kunnen verplaatsen naar hun appartement aan de kust. Hun appartement bevindt zich niet in het voornoemd appartementencomplex, maar wat verderop.

Eén van de indieners van de klacht, de echtgenote, heeft multiple sclerose (met een erkende invaliditeitsgraad van 66%) en is niet in staat trappen te nemen. Dit is ook moeilijk voor haar echtgenoot omwille van zijn leeftijd.

De garage is enkel bereikbaar via een trap. Naast de deur naar die trap bevindt zich wel een andere deur, die toegang geeft tot een lift die naar de garageverdiepingen gaat. Deze lift behoort tot het appartementsgebouw Delmar, dat deel uitmaakt van het appartementencomplex Amatus-Cara-Delmar. Ook de appartementsgebouwen Amatus en Cara hebben een lift die naar de garageverdiepingen gaat.

De indieners van de klacht mogen deze liften echter niet gebruiken omdat de vennootschap via dewelke ze hun garage hebben gekocht geen mede-eigenaar

is in de vereniging van mede-eigenaars (hierna: VME) die de liften in eigendom heeft. Concreet is de situatie als volgt:

- De garage ligt in een complex dat bestaat uit drie appartementsgebouwen (Amatus, Cara, Delmar), een winkelcomplex (Costa Winkel) en een ondergronds garagecomplex op verdieping -1 en -2 (Costa Parking).

- Elk van deze onderdelen van het complex heeft haar eigen VME: VME Amatus, VME Cara, VME Delmar, VME Costa Parking, en VME Costa Winkel. Daarnaast is er ook nog een hoofdvereniging VME voor het gehele complex: VME Amatus-Cara-Delmar. Er zijn dus zes verschillende rechtspersonen met elk hun afzonderlijke basisakte en regels.

- De vennootschap van de indieners is alleen mede-eigenaar van de VME Costa Parking en van de overkoepelende VME Amatus-Cara-Delmar. De liften vallen echter onder de VME's van de individuele appartementsgebouwen: Amatus, Cara en Delmar. De liften en liftkokers worden in de basisaktes van de VME's Amatus, Delmar en Cara beschreven als deel van de gebouwen. Hun vennootschap is geen mede-eigenaar van deze gebouwen en dus ook niet van de liften.

De indieners van de klacht hebben aan de VME's van de appartementsgebouwen Amatus, Cara en Delmar gevraagd om de liften tegen vergoeding te mogen gebruiken. De VME's hebben deze verzoeken geweigerd. Een minderheid van mede-eigenaars van de VME Cara was wel bereid om toegang te verlenen voor een vergoeding van 500 euro per jaar. De indieners van de klacht waren bereid om 50 euro per jaar te betalen. Dit was een theoretische discussie, omdat er ook bij VME Cara geen meerderheid was om toegang te geven, ook niet tegen betaling.

De verweerders hebben de indieners van de klacht laten weten dat ze als mede-eigenaars van VME Costa Parking op de algemene vergadering konden voorstellen om een traplift te laten plaatsen. Van de andere VME's kunnen ze volgens de verweerders niets afdwingen, aangezien ze geen mede-eigenaars

zijn. De indieners van de klacht vinden het niet nuttig om het voorstel van een traplift voor te leggen aan de VME Costa Parking.

Standpunt indieners klacht

De indieners van de klacht kunnen omwille van hun leeftijd, handicap en gezondheidstoestand niet via de trap naar hun garage gaan. Dit weerhoudt hen ervan om hun appartement aan zee te bezoeken.

De indieners van de klacht zijn beheerder van een vennootschap, die eigenaar is van de garage in het onroerend complex. Zij zijn samen met hun kinderen aandeelhouder van deze vennootschap. Volgens hen heeft dit geen impact op het feit dat zij als individuen een discriminatieklacht mogen indienen. Hun klacht heeft namelijk betrekking op hun gebruik van en toegang tot de garage.

Ze begrijpen dat ze geen mede-eigenaars zijn van de appartementsgebouwen met lift en dat er ook geen erfdienstbaarheid is waar zij gebruik van kunnen maken. Het is volgens hen echter maar een kleine moeite voor de VME's Amatus, Cara of Delmar om hen toegang tot de liften te geven. Er is dan misschien geen wettelijke verplichting om deze toegang te geven, maar het vereist maar een beetje empathie om dat wel te doen. Ze zouden de lift ook maar een tiental keer per jaar gebruiken.

De lift zou ook niet dienen voor vervoer van mobiliteitshulpmiddelen zoals een scooter of rolstoel. De indieners van de klacht zouden deze voorafgaand aan het parkeren afzetten op het gelijkvloers voor hun appartement. Er zou dus geen risico zijn op schade. Ze benadrukken dat appartementen binnen het complex worden verhuurd aan vakantiegangers, die wel regelmatig spullen vervoeren in de lift (buggy's, rollators en fietsen). Als door die vakantiegangers schade aan de lift wordt berokkend, weten de eigenaars ook niet wie daar verantwoordelijk voor was en kunnen de kosten ook niet doorgerekend worden.

De indieners van de klacht stellen dat als ze een sleutel zouden krijgen voor toegang tot de lift en zij achteraf de garage zouden verkopen, ze uiteraard de sleutel terug zouden geven. De bezorgdheid van de mede-eigenaars over wat met die sleutel zou gebeuren is dus onnodig.

Ze zouden bereid zijn een jaarlijkse bijdrage van 50 euro te betalen voor het gebruik van de lift. Dit staat volgens hen in verhouding tot het feit dat ze de lift maar een tiental keer per jaar zouden gebruiken. Het (niet gestemde) voorstel van VME Cara voor 500 euro per jaar vinden ze disproportioneel.

Om deze redenen vinden de indieners van de klacht de weigeringen van de VME's onvoldoende gemotiveerd en onredelijk.

Een autostaanplaats in openlucht op het gelijkvloers is geen optie voor hen, omdat ze een elektrische wagen hebben. Hiervoor hebben ze opzettelijk een garage met laadpunt gekocht in de ondergrondse verdiepingen van het appartementencomplex. De autostaanplaatsen in de openlucht op de gelijkvloerse verdieping, die behoren tot VME Costa Winkel, beschikken echter niet over een laadpaal.

Het lijkt voor de indieners van de klacht onnodig om aan de VME Costa Parking te vragen om een traplift te installeren, aangezien de syndicus zelf heeft aangegeven dat de kostprijs zo goed als zeker te hoog zou zijn om door een meerderheid van de eigenaars gedragen te worden. Dit alternatief voorstel is voor de indieners van de klacht dus geen werkbare oplossing.

Standpunt verweerders

De verweerders (VME Amatus, VME Cara, VME Delmar en VME onroerend complex Amatus-Cara-Delmar) geven aan dat er inderdaad een lift is in de gebouwen Amatus, Cara en Delmar. Ze benadrukken echter dat deze liften uitsluitend mogen worden gebruikt door de eigenaars die mede-eigenaar zijn in de respectievelijke residenties. Wie enkel een garage of berging bezit in het ondergrondse garagecomplex Costa Parking, is dus geen mede-eigenaar in Amatus, Cara, Delmar en kan de liften niet gebruiken. Bovendien zijn er voor elk gebouw andere sleutels.

De verweerders stellen ook dat de klacht niet had moeten worden ingediend door de indieners van de klacht zelf, maar wel door hun vennootschap als eigenaar van de garage en waarin de indieners slechts 1% eigendom hebben.

Bovendien zijn de vennootschap en de indieners van de klacht geen mede-eigenaar van VME Amatus, VME Cara of VME Delmar. Zij kunnen dus ook niets afdwingen van deze VME's. Ten slotte vallen de feiten van deze zaak binnen de privésfeer en dus niet onder één van de domeinen waarop het Gelijkekansendecreet van toepassing is. Om die redenen is de klacht niet gegrond.

De verweerders benadrukken dat in de basisakte van VME Costa Parking geen enkele melding wordt gemaakt van een lift. De indieners van de klacht wisten dus al bij aankoop dat er geen lift aanwezig was voor Costa Parking (enkel hellingen en een trap). Er kon ook met eigen ogen vastgesteld worden dat er geen lift aanwezig was bij Costa Parking. Het feit dat in het kadaster wel een lift wordt vermeld, valt niet onder de verantwoordelijkheid van de VME's.

De weigering om de indieners van de klacht gebruik te laten maken van de liften was verder ingegeven door volgende redenen:

- indien toelating gegeven wordt aan één eigenaar van een garage, dan bestaat het risico dat de eigenaars van nog 57 andere garages en 25 bergingen dit ook zullen vragen;
- er is geen verplichting om toelating te geven voor het gebruik van de lift, omdat eigenaars van een garage geen eigenaar zijn in de appartementsgebouwen;
- indien toch toelating zou worden gegeven aan een eigenaar van een garage om de lift te gebruiken en er zou schade aan de lift ontstaan, kan men nooit weten wie de schade zou veroorzaakt hebben;
- als er grote liftkosten, onderhoudskosten, kosten voor keuring of kosten voor verbruik van elektriciteit zijn, kunnen die niet doorgerekend worden aan een eigenaar van een garage die toelating zou gekregen hebben om de lift te gebruiken;
- als er toelating gegeven zou worden aan één eigenaar van een garage tot het gebruik van een lift, zou die toelating kunnen overgaan op de persoon aan wie die eigenaar de garage later eventueel zou verkopen;
- als er toelating gegeven zou worden aan één eigenaar van een garage tot het gebruik van een lift, zou die eigenaar sleutels voor de deur naar de lift kunnen laten bijmaken en gaat alle controle verloren.

De verweerders verwijzen nog naar de rol van de syndicus, die begrip lijkt te hebben voor de situatie van de indieners van de klacht en met hen open,

constructief en respectvol naar een oplossing heeft gezocht. De syndicus kan echter alleen de beslissingen van de VME uitvoeren. Het is volgens de verweerders ook geen oplossing om een lift te laten plaatsen in de koker die naar de garage leidt. In het ondergrondse niveau is er namelijk bouwtechnisch geen plaats om een lift te installeren. Bovendien kost een nieuwe lift al snel 50.000 euro en zal hiervoor geen meerderheid gevonden worden door de mede-eigenaars.

De verweerders stellen wel dat er eventueel een stoeltjeslift geplaatst kan worden op de trap van Costa Parking (niveau gelijkvloers naar verdieping -1 en verdieping -2). Deze oplossing zou echter meer dan 10.000 euro kosten. Ook hiervoor zou er wellicht geen meerderheid gevonden worden door de mede-eigenaars. De indieners van de klacht hebben ook geen oplossingen gevraagd op de algemene vergadering van de VME van de ondergrondse verdiepingen (VME Costa Parking). Zij hebben zich alleen gericht tot de VME's van de appartementsgebouwen. Ten slotte geven de verweerders aan dat er op het gelijkvloers, in de openlucht, nog autostaanplaatsen te koop zijn onder VME Costa Winkel.

Beoordeling door de Geschillenkamer

De Geschillenkamer moet in deze zaak beoordelen of de indieners van de klacht een belang hebben bij het indienen van de klacht (I) en of de Geschillenkamer bevoegd is om te oordelen of er sprake is van een discriminatie onder het Gelijkekansendecreet (II). Omdat de Geschillenkamer vaststelt dat zij niet bevoegd is, zal zij niet beoordelen of er sprake is van een discriminatie.

I. Belang van de indieners van de klacht

De verweerders stellen dat de klacht niet had moeten worden ingediend door de indieners van de klacht maar door hun vennootschap als eigenaar van de garage en waarin de indieners slechts 1% eigendom hebben.

De indieners van de klacht geven aan dit niet betekent dat zij zelf geen klacht kunnen indienen. De klacht heeft namelijk betrekking op hun gebruik van en toegang tot de garage.

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 Geschillenkamer stelt vast dat de indieners van de klacht de personen zijn die menen te worden gediscrimineerd. Zij worden immers benadeeld door de beslissing van de verweerders om hen geen gebruik te laten maken van de liften die in eigendom zijn van de VME's Amatus, Cara en Delmar. Het is dan ook niet nodig, zoals de verweerders beweren, dat de klacht door de vennootschap van indieners zou moeten worden ingediend. De indieners van de klacht hadden het recht om de klacht in eigen naam in te dienen en hebben het vereiste belang.

II. Bevoegdheid van de Geschillenkamer

De verweerders voeren aan dat de feiten van deze zaak binnen de privésfeer vallen en dus niet onder één van de domeinen waarop het Gelijkekansendecreet van toepassing is. Het gaat namelijk om de toegang tot een garage in een privaat gebouw.

De Geschillenkamer is enkel bevoegd om op niet-bindende wijze te beoordelen of er sprake is van een discriminatie in de zin van het Gelijkekansendecreet en

het Decreet evenredige arbeidsparticipatie.[2] Een klacht die niet gaat over een discriminatie zoals bedoeld in één van deze decreten is niet ontvankelijk.[3]

Artikel 20 van het Gelijkekansendecreet omschrijft de domeinen van het maatschappelijk leven waarbinnen het verboden is te discrimineren. Het artikel bepaalt dat, binnen de grenzen van de aan de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest toegewezen bevoegdheden, elke vorm van discriminatie verboden is zowel in de overheidssector als in de particuliere sector, met betrekking tot onder meer:

- arbeid in loondienst,
- toegang tot beroepsopleidingen,
- arbeidsbemiddeling,
- gezondheidszorg,
- onderwijs,
- sociale voordelen en bescherming,
- toegang tot en deelname aan economische, sociale, culturele of politieke activiteiten buiten de privé-sfeer, en ook
- goederen en diensten die publiekelijk beschikbaar zijn.

De Geschillenkamer stelt vast dat de liften die de indieners van de klacht willen gebruiken, niet vallen onder de domeinen die worden vernoemd in artikel 20 Gelijkekansendecreet. Het gebruik dat de indieners van de klacht wensen te maken van de liften kan worden begrepen als de toegang tot en het genot van een bepaald goed of een bepaalde dienst. De toegang tot en het genot van een goed of dienst die niet publiekelijk beschikbaar is, is echter expliciet uitgesloten van het toepassingsgebied van het Gelijkekansendecreet.

De Geschillenkamer stelt vast dat de liften en het gebruik ervan niet zijn opgenomen in de aankoopakte van de garage. In de basisakte van de VME Delmar-Cara-Amatus staat vermeld dat de liften en liftschachten deel uitmaken van de particulier gemeenschappelijke delen – dit zijn de gemeenschappelijke delen de vallen onder de deelverenigingen van mede-eigenaars (dus VME Delmar, VME Cara en VME Amatus). Dit wordt bevestigd in de basisaktes van

[2] Artikel 13, §1 en 3 en artikel 14 VMRI-Decreet.
[3] Artikel 13, 1 en 3 VMRI-Decreet.

de VME's Amatus, Delmar en Cara. Deze beschrijven de liften en liftkokers als deel van de respectievelijke gebouwen. Dit wordt door de indieners van de klacht ook niet betwist. Zij erkennen dat ze geen mede-eigenaars zijn van de appartementsgebouwen met lift en dat er geen erfdienstbaarheid is die hen recht geeft op het gebruik van deze liften.

De Geschillenkamer is dan ook van oordeel dat de liften die de indieners van de klacht willen gebruiken geen goederen of diensten zijn die publiekelijk beschikbaar zijn, zoals bedoeld in het Gelijkekansendecreet.

De klacht gaat dus niet over een discriminatie zoals bedoeld in het Gelijkekansendecreet. De Geschillenkamer acht zich dan ook niet bevoegd om zich uit te spreken over de weigering van de respectievelijke VME's om de indieners van de klacht al dan niet tegen betaling gebruik te laten maken van de liften.

Oordeel van de Geschillenkamer

De Geschillenkamer is overeenkomstig artikel 14 van het VMRI-decreet, samen gelezen met artikel 20 Gelijkekansendecreet, niet bevoegd om te oordelen over de klacht.

Voorzitter
Yves Thiery

Griffier
Dorien Geeroms