

Oordeel 2026-29 van 13 mei 2026

Zaak 2025-0045

Indienster klacht: [...]

Verweester: [...]



## Inhoud

|   |    |
|---|----|
| Procedure.....  | 3  |
| Feiten .....  | 3  |
| Standpunt indienster klacht .....                     | 4  |
| Standpunt verweerster .....                           | 5  |
| Beoordeling door de Geschillenkamer .....             | 7  |
| I. Vooraf: te weren stukken .....                     | 7  |
| II. Directe discriminatie op grond van handicap ..... | 7  |
| A. Algemene beginselen.....                           | 7  |
| B. Toepassing .....                                   | 9  |
| Oordeel van de Geschillenkamer .....                  | 10 |
| Aanbevelingen van de Geschillenkamer .....            | 11 |



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 14 november 2025.

De fase van het uitwisselen van standpunten en overtuigingsstukken werd afgerond op 23 februari 2026.

De Geschillenkamer ontving volgende stukken:

- het standpunt van de verweerster van 19 december 2025
- het antwoord van de indienster van de klacht van 25 januari 2026
- het antwoord van de verweerster van 23 februari 2026.

De Geschillenkamer behandelde de zaak tijdens een hoorzitting op 29 april 2026. Beide partijen namen online deel. Verweerster werd vertegenwoordigd door advocaat S. De Braekeleer.

### Feiten

Begin 2025 was de indienster van de klacht op zoek naar een huurwoning. Ze woonde op dat ogenblik samen met haar ex-partner en wilde verhuizen naar een eigen woning voor haarzelf en haar minderjarige dochter, die een autismespectrumstoornis (ASS) en ADHD heeft. Zij ontvangt zelf een vervangingsinkomen na langdurige arbeidsongeschiktheid.

Op 11 januari 2025 nam ze contact op met de verweerster, een particuliere eigenaar en verhuurster van meerdere huizen en appartementen. Deze had een appartement te huur, waarin de indienster van de klacht haar interesse uitte.

Op 13 januari 2025 bezocht ze het appartement, waarna ze zich op 16 januari 2025 kandidaat stelde om het te huren. Hierna volgde een bijkomend gesprek





in persoon en een uitwisseling van e-mails en telefoonberichten (SMS) over met name de financiële situatie en gezinssituatie van de indienster van de klacht. Er was ook contact tussen de verhuurster en de schuldbemiddelaar van de indienster van de klacht.

Op 26 januari 2025 deelde de verweerster aan de indienster van de klacht mee dat ze het appartement niet aan haar zou verhuren. Ze verwees daarbij naar slechte ervaringen uit het verleden, nadat ze op gevoel had verhuurd. Ze gaf aan dat ze hierdoor zeer afwachtend is geworden bij verhuringen. Als bijkomende reden gaf ze ook aan dat het appartement volgens haar niet geschikt was voor de indienster van de klacht en haar dochter, gezien het feit dat zij om een prikkelarme omgeving had gevraagd.

### Standpunt indienster klacht

De indienster van de klacht voert aan dat zij werd gediscrimineerd in haar zoektocht naar een huurwoning. Ze stelt dat er sprake is van associatieve discriminatie, omdat de verweerster haar kandidatuur voor een huurwoning weigerde omwille van de autismespectrumstoornis (ASS) en ADHD van haar dochter. Zij werd dus ongunstig behandeld omwille van de handicap van haar dochter.

De indienster van de klacht geeft aan dat het bezoek aan de huurwoning en het vervolgesprek goed waren verlopen. Ze stelt dat ook het contact tussen haar schuldbemiddelaar en de verhuurster goed is verlopen. Na dat gesprek heeft de verhuurster volgens haar zelfs een huurverlaging voorgesteld, hoewel de schuldbemiddelaar en de indienster van de klacht dit niet hadden gevraagd. Dit toont voor haar aan dat de verweerster geen twijfel had over haar financiële situatie en dat zij eerst bereid was om de woning aan haar te verhuren.

Kort nadien heeft de verweerster echter medegedeeld dat zij de woning niet aan haar zou verhuren. Zij gaf hierbij meerdere en volgens haar tegenstrijdige redenen:

- Op 26 januari 2025 beweerde ze dat de betrokken woning niet prikkelarm genoeg was voor een kind met ASS en ADHD;





- Op dezelfde dag gaf ze in een e-mail aan een derde persoon een andere reden, namelijk dat ze het gebouw ging verkopen; en
- Op 3 februari 2025 stelde ze dat de situatie van de indienster van de klacht “te complex” was.

Voor de indienster van de klacht tonen deze wisselende redenen aan dat de weigering van haar kandidatuur niet gebaseerd was op objectieve redenen. Ze wijst er ook op dat de weigering uitdrukkelijk werd gekoppeld aan de handicap van haar dochter, waarbij de verweerster een subjectieve beoordeling maakte van wat geschikt zou zijn voor haar dochter. De verweerster handelde daarbij ongevraagd en besliste in hun plaats wat wel of niet geschikt voor hen was.

De indienster van de klacht benadrukt bovendien dat zij voldoende inkomen heeft om de huur te betalen. Ze brengt hiervoor stukken bij en stelt dat de huur ongeveer één derde vertegenwoordigt van haar inkomen. Ze benadrukt dat het aflopen van haar collectieve schuldenregeling na augustus 2025 geen impact heeft op haar invaliditeitsuitkering.

Ze stelt verder dat de rechtvaardigingen die de verweerster aanvoert voor de weigering van haar kandidatuur niet passend, noodzakelijk en proportioneel zijn.

Tot slot wijst de indienster van de klacht op de impact van de weigering van haar kandidatuur, waardoor haar thuissituatie escaleerde, haar dochter tijdelijk ergens anders moest worden opgevangen en zijzelf uiteindelijk werd opgenomen in een psychiatrische afdeling wegens overbelasting. Ze haalt deze gevolgen aan om het disproportionele karakter van de weigering te duiden.

### Standpunt verweerster

De verweerster voert aan dat er geen sprake is van directe of indirecte discriminatie.

Ze heeft de indienster van de klacht niet anders behandeld dan zij andere personen in een vergelijkbare situatie zou behandelen. Bovendien is de beweerde ongunstige behandeling verantwoord voor twee legitiem doelen:





bezorgdheid over de solvabiliteit van de indienster van de klacht en de nood aan een prikkelarme omgeving voor haar dochter. Ze stelt dat de weigering van de kandidatuur passend en noodzakelijk was om beide doelen te verwezenlijken.

Over de solvabiliteit benadrukt de verweerster dat zij als eigenaar het recht heeft om de woning te verhuren aan een solvabel persoon. Het Woninghuurdecreet geeft haar het recht om de solvabiliteit van een kandidaat-huurder na te gaan. Uit de stukken die de indienster van de klacht haar bezorgde, bleek echter dat haar financiële situatie niet duidelijk en niet zeker was. Uit het stuk van de mutualiteit bleek dat haar toekomstige inkomsten onder voorbehoud waren; en de schuldbemiddelaar kon de betaling van huurgelden maar garanderen tot augustus 2025.

De indienster van de klacht had ook nog een lopende huurovereenkomst en moest dus potentieel de huur van twee woningen betalen. Dit zou echter niet mogelijk zijn geweest gezien haar inkomsten.

Over de prikkelarme omgeving stelt de verweerster dat zij aan de huurder het rustig genot van de gehuurde woning moet verzekeren. Zij kan daarbij niet instaan voor storend gedrag van derden, zoals lawaai in de straat, maar in de praktijk wordt zij hier als eigenaar door huurders op aangesproken. De indienster van de klacht had tijdens het tweede bezoek aan de woning verteld dat zij voor haar dochter op zoek was naar een prikkelarme omgeving. Als eigenaar oordeelde de verweerster dat de omgeving van de betrokken woning dit helemaal niet is. Het appartement is namelijk gelegen in een straat die kampt met overlast, vooral door jongeren met luide brommers. Om deze reden heeft de vorige huurder de huurovereenkomst beëindigd. Het is ook een ouder appartementsgebouw dat lawaaiëriger is dan een nieuwbouw. De komst van andere gezinnen in het gebouw zou onvermijdelijk lawaai met zich meebrengen, wat nefast is voor de prikkelarme omgeving.

De verweerster stelt dat de woning, gelet op deze situatie, niet geschikt was voor de indienster van de klacht en haar dochter. Zij kon dit niet verzwijgen omdat het zich later tegen haar kon keren in het kader van haar precontractuele aansprakelijkheid. Het kon ook leiden tot een snelle verhuis van de indienster van de klacht, wat voor hen beiden nadelige financiële gevolgen zou hebben.





De verweerster geeft tot slot aan dat zij de indienster van de klacht heeft gewezen op andere en meer geschikte huurappartementen. Zij heeft haar ook verwezen naar instanties die haar zouden kunnen helpen.

## Beoordeling door de Geschillenkamer

### I. Vooraf: te weren stukken

De Geschillenkamer ontvangt een klacht pas nadat een poging tot bemiddeling is doorlopen bij de afdeling Eerstelijnsdienst en Bemiddeling van het Vlaams Mensenrechteninstituut.<sup>1</sup> Omwille van de vertrouwelijkheid van de bemiddeling mag de Geschillenkamer niet geïnformeerd worden over wat er zich tijdens de bemiddeling heeft afgespeeld.<sup>2</sup>

De Geschillenkamer beslist om de passages uit het standpunt van de verweerster die inhoudelijk over de bemiddelingspoging gaan te weren (passages op pagina's 1-2 en 7 van het standpunt van de verweerster). Dit wil zeggen dat de Geschillenkamer met deze passages uit het standpunt geen rekening houdt bij haar beoordeling.

### II. Directe discriminatie op grond van handicap

#### A. Algemene beginselen

De indienster van de klacht voert aan dat zij minder gunstig werd behandeld omwille van de handicap van haar dochter. Zij stelt dat er daarom sprake is van discriminatie bij associatie.

Een directe discriminatie op grond van handicap vindt plaats wanneer:

---

<sup>1</sup> Art. 13 §5 [VMRI-decreet](#).

<sup>2</sup> Art. 13 §4 [VMRI-decreet](#).



- iemand minder gunstig wordt behandeld dan iemand anders in een vergelijkbare situatie;
- op grond van handicap (oorzakelijk verband);
- tenzij die ongunstige behandeling objectief wordt gerechtvaardigd. Dit is het geval wanneer de ongunstige behandeling een legitiem doel nastreeft en de middelen om dit doel te bereiken passend en noodzakelijk zijn.<sup>3</sup> Een minder gunstige behandeling van een persoon met een handicap is niet noodzakelijk wanneer de minder gunstige behandeling kan worden vermeden door redelijke aanpassingen.<sup>4</sup> 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.

Het Gelijkekansendecreet biedt, in navolging van het EU recht, niet alleen bescherming tegen discriminatie op grond van eigen beschermde kenmerken, maar ook tegen discriminatie op grond van “bij associatie toegekende” beschermde kenmerken.<sup>5</sup> Het Gelijkekansendecreet beschermt dus ook personen die, hoewel ze niet zelf deel uitmaken van de groep met beschermde kenmerken, omwille van deze kenmerken minder gunstig worden behandeld.<sup>6</sup>

De Geschillenkamer onderzoekt in twee stappen of een discriminatie bewezen is. De eerste stap is vervuld als 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 aanvoert, moet de verweerder vervolgens (in de tweede stap) bewijzen dat er geen sprake is van een discriminatie. De verweerder kan dit doen door het vermoeden van discriminatie te weerleggen of door de minder gunstige behandeling te rechtvaardigen.<sup>7</sup>

Voor de vaststelling van een directe discriminatie is een bewijs van opzet of enige andere specifieke drijfveer van de verweerder niet vereist.<sup>8</sup>

---

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

<sup>4</sup> Zie bv. Hof van Justitie 15 juli 2021, C-795/19, [XX t. Tartu Vangla](#), § 46-52.

<sup>5</sup> Artikel 16, §§ 1 en 2, [Gelijkekansendecreet](#).

<sup>6</sup> Hof van Justitie 16 juli 2015, C-83/14, [CHEZ Razpredelenie Bulgaria AD](#), § 56 en Hof van Justitie 17 juli 2008, C-303/06, [S. Coleman t. Attridge Law](#), § 56.

<sup>7</sup> Artikel 36, §1 [Gelijkekansendecreet](#).

<sup>8</sup> Artikel 36, §4, [Gelijkekansendecreet](#)

## B. Toepassing

In deze zaak voert de indienst van de klacht aan dat:

- de verhuurster haar kandidatuur voor een huurwoning weigerde (minder gunstige behandeling);
- omwille van de handicap van haar dochter (oorzakelijk verband met beschermd kenmerk, bij associatie).

De verhuurster stelt dat de weigering gebaseerd is op twee redenen: onduidelijkheid omtrent de financiële situatie van de kandidaat-huurder en de nood aan een prikkelarme omgeving voor haar inwonende dochter.

Uit het dossier en de uitwisseling op de zitting blijkt niet duidelijk welk gewicht precies toekomt aan het argument over de financiële situatie. Dit werd immers niet aangehaald in het bericht waarmee de verhuurster liet weten dat ze de kandidatuur van de indienst van de klacht afwees.

Wel staat vast dat de weigering in belangrijke mate gemotiveerd is door de inschatting van de verhuurster dat de woning niet geschikt zou zijn voor de indienst van de klacht en haar dochter, omdat deze laatste omwille van haar ASS nood heeft aan een prikkelarme omgeving. Dit wordt door de verhuurster bevestigd.

Op die manier heeft de verhuurster uitdrukkelijk geweigerd om een woning te verhuren aan een kandidaat-huurder, op grond van de handicap van de dochter van die kandidaat-huurder.

Daarmee staat voor de Geschillenkamer het vermoeden van discriminatie op basis van handicap vast. Dat vermoeden wordt niet weerlegd, en die ongunstige behandeling wordt niet gerechtvaardigd.

Ter rechtvaardiging voert de verhuurster aan dat zij te goeder trouw heeft willen meedenken in het belang van de kandidaat-huurder, die nood heeft aan een geschikte woning, en zich heeft willen indekken tegen mogelijke juridische claims van de huurder, en tegen het risico dat deze snel opnieuw zou willen verhuizen indien ze geconfronteerd zou worden met een lawaaiërie omgeving.

Uit de reconstructie van de feiten, zoals deze blijken uit het dossier en het gesprek op de zitting, blijkt echter dat de verwijzing die de indienster van de klacht maakte naar de nood aan een prikkelarme omgeving voor haar dochter, veeleer te maken had met de situatie in haar toenmalige woning, waar veel drukke interacties plaatsvonden tussen haar ex-partner en diens talrijke bezoekers. De indienster van de klacht was door de verhuurster op de hoogte gebracht van de risico's op geluidshinder op straat en door burens, en aanvaardde deze. De verhuurster heeft dus haar eigen inschatting van de ASS-gerelateerde noden van de dochter van de indienster van de klacht boven die van de indienster gesteld. Het inschatten van die noden komt echter toe aan de indienster van de klacht en haar dochter zelf, eerder dan aan de verhuurster. De Geschillenkamer is van mening dat het aangehaalde risico op juridische claims naar aanleiding van lawaai de weigering niet kan verantwoorden, aangezien de verhuurster de kandidaat-huurder correct had geïnformeerd over deze risico's. Het risico dat de huurovereenkomst snel zou worden beëindigd omwille van lawaai, kan de weigering evenmin verantwoorden, aangezien dit gebaseerd is op een eenzijdige inschatting door de verhuurster van de ASS-gerelateerde noden van de dochter van de indienster van de klacht, die haaks staat op de inschatting van de indienster zelf.

## Oordeel van de Geschillenkamer

Om die redenen oordeelt de Geschillenkamer dat er sprake is van een ongerechtvaardigde weigering van een kandidaat-huurder en dus van directe discriminatie bij associatie op grond van handicap overeenkomstig het Gelijkekansendecreet.

## Aanbevelingen van de Geschillenkamer

Om de vastgestelde discriminatie te beëindigen, beveelt de Geschillenkamer de verhuurster aan:

- als individuele maatregel, de indienster van de klacht niet te weigeren als kandidaat-huurder voor de betrokken woning op basis van de handicap van haar dochter;
- als structurele maatregel, om kandidaat-huurders niet minder gunstig te behandelen omwille van hun handicap of die van hun gezinsleden.

Voorzitter  
Eva Brems

Griffier  
Dorien Geeroms