

Verhuurder discrimineert door huurder af te wijzen op grond van eigen inschatting van handicap-gerelateerde noden

Situatie

De indienster van de klacht werd geweigerd als kandidaat-huurder van een appartement, waar ze wilde samenleven haar minderjarige dochter, die een autismespectrumstoornis (ASS) en ADHD heeft. Als reden van de weigering verwees de verhuurder naar slechte ervaringen uit het verleden en naar haar inschatting dat de woning niet geschikt zou zijn voor de indienster van de klacht en haar dochter, gezien het feit dat zij om een prikkelarme omgeving had gevraagd.

Beoordeling door Geschillenkamer

De verhuurder 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 verhuurder liet weten dat ze de kandidatuur van de indienster van de klacht afwees.

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

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

Ter rechtvaardiging voert de verhuurder 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 lawaaierige omgeving.

Uit de reconstructie van de feiten 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 verhuurder op de hoogte gebracht van de risico's op geluidshinder op straat en door burens, en aanvaardde deze. De verhuurder 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 verhuurder.

De Geschillenkamer is van mening dat het aangehaalde risico op juridische claims naar aanleiding van lawaai de weigering niet kan verantwoorden, aangezien de verhuurder de kandidaat-huurder correct had geïnformeerd over deze risico's. Het risico dat de huurovereenkomst snel zou worden beëindigd om wille van lawaai, kan de weigering evenmin verantwoorden, aangezien dit gebaseerd is op een eenzijdige inschatting door de verhuurder 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

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 verhuurder 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.

Samenvatting

Oordeel 2026-29 van 13/05/2026

Zaak 2025-0045

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: Dorien Geeroms 02 553 29 35

E-mail: geschillenkamer@vmri.be