

## Een woonmaatschappij heeft een huurder die trans persoon is onvoldoende beschermd tegen intimidatie door andere huurders

### Situatie

De indiener van de klacht huurt sinds 2018 een sociale woning van de woonmaatschappij Wonen in Limburg. In de loop van 2020 heeft hij zijn naam en geslacht wettelijk laten aanpassen na een geslachtsverandering. Hij stelt dat hij hierna aan de woonmaatschappij heeft gevraagd om zijn naam ook in de huurovereenkomst aan te passen, maar dat zij weigerde om dit te doen. Hij heeft ook een geschil met zijn burens dat gedeeltelijk gaat over wederzijdse klachten van overlast. Maar hij stelt verder dat zijn burens, die ook huurder zijn bij dezelfde woonmaatschappij, hem al jarenlang discrimineren en intimideren omwille van zijn genderidentiteit en geslachtsverandering. Naast hemzelf zouden ook zijn echtgenote en zijn minderjarige dochter hierdoor worden getroffen.

### Beoordeling door de Geschillenkamer

#### Aanpassing van identiteitsgegevens

De woonmaatschappij gaf aan dat de authentieke ondertekende overeenkomst nooit wordt aangepast en dat dit ook niet nodig is, omdat alle nieuwe persoonsgegevens automatisch worden aangepast in het registratiesysteem. Dat is ook hier gebeurd, na de wettelijke aanpassing van de naam en het geslacht van de indiener van de klacht in 2020.

Voor de Geschillenkamer is evenwel gebleken dat de woonmaatschappij het belang van de aanpassing van de huurovereenkomst voor de indiener van de klacht heeft onderschat. De woonmaatschappij heeft in 2025 uiteindelijk een addendum bij de huurovereenkomst opgesteld met daarin de nieuwe identiteitsgegevens van de indiener van de klacht. Dit addendum bleek voor hem ontoereikend, omdat het nu lijkt alsof zijn naam vanaf 2018 (het jaar van ondertekening van de huurovereenkomst) werd aangepast en niet in 2020 (het jaar waarin zijn naam en geslacht wettelijk werden aangepast). De woonmaatschappij erkende tijdens de hoorzitting dat zij niet correct had ingeschat dat ook het jaartal belangrijk kon zijn voor de indiener van de klacht. De woonmaatschappij uitte het voornemen om dit nog aan te passen in het addendum. De indiener van de klacht gaf aan dat dit tegemoet zou komen aan

zijn vraag. In die omstandigheden heeft de Geschillenkamer geoordeeld dat dit onderdeel van de klacht geen verdere behandeling behoeft.

### **Bescherming tegen beweerde intimidatie**

De Geschillenkamer heeft vastgesteld dat de aangevoerde intimidatie voortvloeit uit beweerd ongewenst gedrag door burens, die ook huurder zijn van de woonmaatschappij. Het beweerde ongewenst gedrag is ernstig. Het omvat doodswensen, ernstige beledigingen die verband houden met geslachtsverandering en agressie. Het gedrag is niet alleen gericht tegen de indiener van de klacht, maar ook tegen zijn echtgenote en minderjarige dochter. In die omstandigheden is de Geschillenkamer nagegaan of de woonmaatschappij de klachten over intimidatie van de indiener van de klacht zorgvuldig heeft onderzocht en gepaste maatregelen heeft genomen. Van een openbare woonmaatschappij mag immers worden verwacht dat zij, binnen redelijke grenzen, maatregelen neemt om discriminatie tussen huurders aan te pakken.

De Geschillenkamer heeft geoordeeld dat de woonmaatschappij is tekortgeschoten in het voorkomen en aanpakken van intimidatie door andere huurders. De woonmaatschappij heeft te weinig rekening gehouden met de realiteit dat het burengeschil een belangrijke en eenzijdige component van beweerde discriminatie en intimidatie inhield. Tijdens de hoorzitting erkende de woonmaatschappij dat zij de burens duidelijker, scherper en vooral schriftelijk op hun huurdersverplichtingen had kunnen wijzen, om hen aan te manen geen agressie, discriminatie en intimidatie te plegen tegen de indiener van de klacht en zijn gezin. De woonmaatschappij gaf verder aan dat de piste van ontbinding van de huurovereenkomst van de burens niet kon worden onderzocht, omdat het ging om een individueel geschil. Voor ontbinding van een huurovereenkomst zou een structureel geschil met meerdere burens nodig zijn. Deze beoordeling gaat echter voorbij aan de realiteit dat de indiener van de klacht de enige huurder is die als trans persoon wordt getroffen door het beweerde ongewenste gedrag. In het licht van deze elementen was de reactie van de woonmaatschappij op de beweerde intimidatie manifest ontoereikend.

## **Oordeel**

Om die redenen oordeelt de Geschillenkamer:

- dat het onderdeel van de klacht over de aanpassing van de identiteitsgegevens geen verdere behandeling behoeft; en

- dat de woonmaatschappij is tekortgeschoten in haar positieve verplichting om discriminatie, in de vorm van intimidatie, te voorkomen en aan te pakken, zodat er op dit punt sprake is van een schending van het Gelijkekansendecreet.

## Aanbevelingen

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

- als individuele maatregelen:
  - het jaartal in het addendum van de huurovereenkomst aan te passen, zoals de woonmaatschappij heeft voorgenomen tijdens de hoorzitting;
  - de andere huurders formeel te wijzen op hun huurdersverplichtingen en na te gaan welke maatregelen noodzakelijk zijn om discriminatie en intimidatie door deze huurders te voorkomen, met inbegrip van verder onderzoek naar de mogelijkheden tot eventuele ontbinding van de huurovereenkomst gezien de ernst en het aanhoudend karakter van de beweerde feiten.
- als structurele maatregelen:
  - haar beleid over de behandeling van burengeschillen aan te passen en/of de toepassing ervan in de praktijk, zodat voldoende rekening wordt gehouden met de verantwoordelijkheid van de woonmaatschappij bij het voorkomen en aanpakken van discriminatie en intimidatie;
  - een vorm van bewustwording te organiseren over de rechten van en uitdagingen voor trans personen voor de relevante personeelsleden van de woonmaatschappij, waarbij de indiener van de klacht mogelijk kan adviseren als ervaringsdeskundige en publiek spreker.

Samenvatting

Oordeel 2026-36 van 03/06/2026

Zaak 2025-0052

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](https://vlaamsmensenrechteninstituut.be/geschillenkamer/oordelen).

Perscontact: Dorien Geeroms 02 553 29 35

E-mail: [geschillenkamer@vmri.be](mailto:geschillenkamer@vmri.be)