De Geschillenkamer

Oordeel 2025-19 van 27 juni 2025

Zaak 2024-0031

Indiener klacht: [...]

Verweerder: [...]

Het Vlaams Mensenrechteninstituut volgt in overeenstemming met artikel 18 van het VMRI-decreet de oordelen en aanbevelingen van de Geschillenkamer actief en nauwgezet op.

In dit dossier heeft verweerder de aanbevelingen van de Geschillenkamer opgevolgd. U vindt hierover meer informatie op de laatste pagina van dit oordeel.

Inhoud

Procedure 3
Feiten 3
Standpunt indiener klacht 4
Standpunt verweerder 4
Beoordeling door de Geschillenkamer 5
I. Directe discriminatie op grond van afkomst of nationale afstamming. 6
A. Algemene beginselen 6
B. Minder gunstige behandeling op grond van afkomst en nationale afstamming 8
Oordeel van de Geschillenkamer 10
Aanbevelingen van de Geschillenkamer 10

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

Procedure

De Geschillenkamer heeft de klacht ontvangen op 20 september 2024.

De fase van het uitwisselen van standpunten en overtuigingsstukken werd afgerond op 9 december 2024. De Geschillenkamer ontving volgende stukken:

- het standpunt van de verweerder van 26 oktober 2024
- het antwoord van de indiener van de klacht van 21 november 2024
- het laatste antwoord van de verweerder van 9 december 2024.

De Geschillenkamer behandelde de zaak tijdens een hoorzitting op 23 januari 2025. Op de hoorzitting waren beide partijen aanwezig.

Feiten

De indiener van de klacht had zich kandidaat gesteld om een woning te huren die online te huur was aangeboden door de eigenaar, de verweerder in deze zaak. De indiener van de klacht is van Nederlandse afkomst. Hij woont al lange tijd in België, en heeft een Belgisch paspoort. Hij zag de huurwoning op een website met zoekertjes voor huurwoningen en belde de eigenaar op 3 augustus 2024. Die hoorde een Nederlands accent bij de indiener van de klacht en reageerde dat hij niet wilde verhuren aan buitenlanders. Die avond belde de partner van de indiener van de klacht naar de eigenaar. De partner van de indiener van de klacht verwees naar het gesprek van eerder die dag en vroeg aan de eigenaar of hij besefte dat hij met zijn uitspraak discrimineerde. De eigenaar beëindigde daarop het telefoongesprek.

Vanaf 1 september 2024 verhuurde de eigenaar het huis aan een ander koppel, ook van Nederlandse afkomst.

De klacht wordt op 20 september 2024 aan de Geschillenkamer bezorgd.

Standpunt indiener klacht

De indiener van de klacht vindt dat de verhuurder (hierna “de eigenaar” of “de verweerder”) hem gediscrimineerd heeft op grond van zijn afkomst en nationale afstamming. Hij stelt bovendien dat de beoordeling van de eigenaar dat hij een buitenlander is volledig onterecht is, omdat hij al meer dan 30 jaar een Belgisch paspoort heeft. Hij ervoer de weigering van de eigenaar en het feit dat hij niet eens de kans heeft gekregen om zich voor te stellen of te verdedigen als onnodig grievend.

De indiener van de klacht stelt ook dat zijn partner de eigenaar helemaal niet heeft uitgescholden, in tegenstelling tot wat de eigenaar beweert. Zij heeft hem er enkel op gewezen dat zijn weigering om te verhuren aan buitenlanders wettelijk verboden discriminatie uitmaakt. Op het argument van de eigenaar dat hij nog niet zeker wist of hij het huis wilde verhuren of verkopen, antwoordt de indiener van de klacht dat het huis op het ogenblik van de uitspraak van de eigenaar wel degelijk online te huur was gezet, door de eigenaar zelf.

De indiener van de klacht twijfelt aan de oprechtheid van de excuses van de eigenaar. De eigenaar blijft immers telkens verwijzen naar de redenen voor zijn gedrag. De uitspraak van de eigenaar had een grote impact op de indiener van de klacht. Hij voelde zich door de uitspraak van de verweerder een derderangsburger, terwijl hij al jaren in België woont.

Standpunt verweerder

De verweerder erkent dat hij tijdens het telefoongesprek op 3 augustus 2024 zei dat hij niet verhuurde aan buitenlanders. De indiener van de klacht zou dan gezegd hebben dat dat zijn recht was. Die avond belde de partner van de indiener van de klacht hem. Zij zou hem hebben uitgescholden voor racist. Dit raakte hem en hij beëindigde het telefoongesprek. Hij heeft spijt van zijn

uitspraken tijdens het eerste telefoongesprek, gezien de impact daarvan, en heeft ook geprobeerd zijn excuses aan te bieden.

De eigenaar verklaart dat hij na twee maanden herstelwerken aan zijn woning erg vermoeid was, en twijfelde of hij wilde verkopen of verhuren. Hij zat op het moment dat de indiener van de klacht hem belde, in de auto, met druk verkeer, en had rust nodig. Voordien had hij het huurhuis namelijk verhuurd aan een Belgisch-Servische huurder, met wie hij een zeer negatieve ervaring had. Deze huurder had volgens de eigenaar voor meer dan 25.000 euro aan schade aangericht. Tijdens een discussie gebruikte de vorige huurder geweld tegen de zoon van de eigenaar en schold hij hem op homofobe manier uit. De zoon van de eigenaar liep daarbij verwondingen op en was tijdelijk arbeidsongeschikt.

Volgens de eigenaar is er een verschil tussen wie of wat iemand is als persoon en wat iemand zegt in bepaalde omstandigheden. Het is niet omdat hij één keer zei niet aan buitenlanders te willen verhuren, dat hij een racist is. Zijn uitspraak komt voort uit de negatieve ervaringen die hij had gehad met de vorige huurder die van buitenlandse afkomst was. De eigenaar geeft ook aan dat hij de woning op 1 september 2024 verhuurd heeft aan een Nederlander.

De eigenaar weet dat de negatieve ervaring met de vorige huurder geen excuus is voor discriminatie, maar hoopt dat deze context wat begrip oplevert voor zijn situatie.

Beoordeling door de Geschillenkamer

De Geschillenkamer moet in deze zaak oordelen of er sprake is van een directe discriminatie op grond van afkomst of nationale afstamming.

I. Directe discriminatie op grond van afkomst of nationale afstamming

A. Algemene beginselen

Het Gelijkekansendecreet houdt een verbod in van discriminatie op grond van o.m. zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, en etnische of nationale afstamming. De Geschillenkamer beoordeelt deze zaak op basis van de gronden “afkomst” en “nationale afstamming”. De bestreden behandeling is in dit geval niet ingegeven door de huidskleur, het zogenaamd ras of de etnische afstamming van de indiener. Volgens de indiener van de klacht is de beslissing om niet aan hem te verhuren ingegeven door zijn Nederlands accent, hetgeen verwijst naar zijn buitenlandse afkomst of zijn nationale afstamming.

Het hebben van een Nederlands accent is wel degelijk gelieerd aan het idee van maatschappelijke groepen die worden gekenmerkt door o.m. een gemeenschappelijke nationaliteit, gedeelde taal, of culturele en traditionele herkomst en achtergrond.[1]

Een directe discriminatie op grond van afkomst of nationale afstamming vindt plaats wanneer:

- iemand minder gunstig wordt behandeld dan iemand anders in een vergelijkbare situatie;
- op grond van afkomst of nationale afstamming (oorzakelijk verband).

Een direct onderscheid op grond van afkomst of nationale afstamming bij het aanbieden van diensten, bijvoorbeeld op de huurmarkt, kan niet gerechtvaardigd worden.[2]

Voor de vaststelling van een discriminatie op grond van afkomst of nationale afstamming is het niet relevant of de persoon die discriminatie heeft ervaren zelf een bepaalde (buitenlandse) afkomst of nationale afstamming heeft. Ook wanneer een persoon minder gunstig wordt behandeld omdat iemand anders

[1] Zie ook Europees Hof voor de Rechten van de Mens 13 december 2005, nrs. 55762/00 en 55974/00, *Timishev t. Rusland*, §55.
[2] Artikel 16, §1, artikel 20, 6° en artikel 24, §1 Gelijkekansendecreet.

verkeerdelijk veronderstelt dat die persoon een bepaalde (buitenlandse) afkomst of afstamming heeft, kan er sprake zijn van discriminatie.[3] Dit is attributieve discriminatie of discriminatie op grond van een vermeend kenmerk.[4] Het verbod op attributieve discriminatie of discriminatie op grond van vermeende kenmerken beschermt tegen discriminatie die zich voordoet wanneer een persoon gediscrimineerd wordt op basis van een beschermd kenmerk, zoals afkomst, nationale afstamming, enz., dat die persoon in werkelijkheid niet bezit.[5]

De indiener van de klacht voert aan dat:

- de eigenaar heeft geweigerd een woning aan hem te verhuren;
- omwille van zijn afkomst en nationale afstamming.

De Geschillenkamer onderzoekt deze elementen in twee stappen. De eerste stap is vervuld als de indiener van de klacht feiten kan aanvoeren die het bestaan van een discriminatie kunnen doen vermoeden. In deze zaak moet de indiener van de klacht aannemelijk maken dat er een oorzakelijk verband is tussen de weigering van de eigenaar om aan hem te verhuren en zijn (vermeende) afkomst of nationale afstamming.

Als de indiener van de klacht een vermoeden van discriminatie op grond van afkomst of nationale afstamming kan aanvoeren, moet de verweerder vervolgens kunnen bewijzen dat er geen sprake is van een discriminatie. De verweerder kan dit bewijs leveren door het vermoeden van discriminatie te weerleggen.[6]

Voor de vaststelling van een discriminatie is een bewijs van opzet of enige andere specifieke drijfveer van de verhuurder niet vereist.[7]

---

[3] Zie artikel 16, §1 Gelijkekansendecreet.
[4] Artikel 16, §1 Gelijkekansendecreet Zie hierover: M. Spinoy & J. Vrielink, “Les discriminations directes et indirectes par association (et attribution)”, in: I. Hachez & J. Vrielink (red.), *Les grands arrêts en matière de handicap – De belangrijkste arresten inzake handicap, Brussel*: Larcier 2020, p. 235; R. Rombouts, “Antidiscriminatie: de bescherming van de ‘actieve omstander’’, *SEW* oktober 2024, afl. 10, 394.
[5] *Parl. St.* Vlaanderen 2007-2008, nr. 1357/1, 7. Voorstel voor een Richtlijn van de Raad houdende tenuitvoerlegging van het beginsel van gelijke behandeling van personen ongeacht ras of etnische afstamming, COM(1999) 566.
[6] Artikel 36, § 1, Gelijkekansendecreet.
[7] Artikel 36, § 4, Gelijkekansendecreet.

Het verbod op discriminatie geldt in alle fasen van het verhuurproces: bij de advertentie, bij een plaatsbezoek, bij contacten met de kandidaat-huurder of tijdens de looptijd van de huurovereenkomst.

B. Minder gunstige behandeling op grond van afkomst en nationale afstamming

De Geschillenkamer gaat eerst na of de indiener van de klacht aannemelijk maakt dat de eigenaar weigerde aan hem te verhuren omwille van afkomst of nationale afstamming. Als dat het geval is, moet de verweerder bewijzen dat er geen sprake is van een discriminatie.

De indiener van de klacht toont aan dat de woning niet aan hem werd verhuurd. Hij wordt daarbij minder gunstig behandeld. De centrale vraag in deze kwestie is echter of er sprake is van een oorzakelijk verband met zijn afkomst of nationale afstamming.

De indiener van de klacht toont wel degelijk aan dat de woning hem niet werd verhuurd omwille van zijn Nederlandse afkomst. Toen hij de eigenaar van de woning contacteerde om zijn kandidatuur te stellen, herkende de eigenaar het Nederlands accent van de indiener van de klacht. De eigenaar meldde daarop dat hij niet aan buitenlanders verhuurde. Dit is een vaststaand feit dat door de eigenaar niet wordt betwist.

De eigenaar gaf daarmee dus aan de kandidaat-huurder aan dat hij de woning niet aan hem wilde verhuren omdat hij dacht dat de kandidaat-huurder van buitenlandse afkomst of afstamming was. Daarmee is een directe discriminatie op grond van afkomst en nationale afstamming aangetoond.

Hoewel de eigenaar niet betwist dat hij op dat moment discrimineerde, voert hij aan dat de weigering om te verhuren aan de indiener van de klacht, was ingegeven door de slechte ervaring die hij had gehad met een andere huurder van buitenlandse afkomst. Volgens de eigenaar kan de weigering om de woning te verhuren aan de indiener van de klacht daarom niets te maken hebben met diens Nederlandse afkomst. De eigenaar heeft de woning daarna immers verhuurd aan een andere huurder, die ook van Nederlandse afkomst is. De

eigenaar voert bovendien aan dat hij op het ogenblik van zijn uitspraken moe was en zich slecht in zijn vel voelde.

Deze omstandigheden doen nochtans geen afbreuk aan de vaststelling dat er sprake is van discriminatie op grond van afkomst of nationale afstamming. Hoe de eigenaar zich op het moment van zijn uitspraak ook moet hebben gevoeld, op hem rustte in dit geval de positieve verplichting om de kandidatuur van de indiener van de klacht op zijn eigenlijke verdiensten te beoordelen. Hij mocht geen huurder van buitenlandse afkomst afwijzen op basis van de negatieve ervaring die hij eerder had met een andere huurder van buitenlandse afkomst. De eigenaar blijkt op het moment van zijn uitspraak te hebben gehandeld op basis van de vooroordelen die hij toen had over huurders van buitenlandse afkomst.

Vooroordelen, stereotypen en rolpatronen zijn echter niet dienend om discriminatie te weerleggen. Vooroordelen liggen net aan de basis van discriminatie en kunnen de neiging tot discriminerend gedrag ook versterken.[8] Het is precies door het bestrijden en voorkomen van vooroordelen en het wegwerken van achterstellings- en uitsluitingsmechanismen, dat het Vlaamse gelijkekansenbeleid een bijdrage wil leveren aan het bewerkstelligen van gelijke kansen.[9]

De eigenaar moet dan ook aantonen dat de weigering om aan de indiener van de klacht te verhuren, uitsluitend is gebaseerd op objectieve factoren die losstaan van afkomst of nationale afstamming.[10] De eigenaar slaagt niet in dit bewijs.

De Geschillenkamer oordeelt daarom dat er sprake is van een directe discriminatie op grond van afkomst en nationale afstamming.

[8] Zie *Parl. St.* Vlaanderen 2007-2008, nr. 1357/1, 104-105.
[9] Artikel 6, §1, 3° van het Gelijkekansendecreet.
[10] Zie in deze zin Hof van Justititie 16 jul 2015, C-83/14, *CHEZ Razpredelenie Bulgaria AD t. Komisia za zashtita ot diskriminatsia*, §85.

Oordeel van de Geschillenkamer

De Geschillenkamer oordeelt dat er sprake is van directe discriminatie op grond van afkomst en nationale afstamming overeenkomstig het Gelijkekansendecreet.

Aanbevelingen van de Geschillenkamer

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

- als individuele maatregel, de indiener van de klacht niet te weigeren als kandidaat-huurder voor de betrokken woning op basis van afkomst of nationale afstamming;

- als structurele maatregel, om bij de beoordeling van kandidaat-huurders op geen enkele manier rekening te houden met afkomst of nationale afstamming.

Voorzitter
Yves Thiery

Griffier
Dorien Geeroms

Toevoeging: opvolging van het oordeel

Het Vlaams Mensenrechteninstituut volgt in overeenstemming met artikel 18 van het VMRI-decreet de oordelen van de Geschillenkamer actief en nauwgezet op. Als de verweerder stappen zet om de vastgestelde discriminatie te beëindigen en de aanbevelingen van de Geschillenkamer op te volgen, voegt het Vlaams Mensenrechteninstituut deze informatie, als de verweerder daar toestemming voor geeft, toe aan het oordeel.

Voor dit oordeel informeerde de verweerder het Vlaams Mensenrechteninstituut over de volgende (voorgenomen) maatregelen:

Over de stand van zaken:

"De feiten die aanleiding gaven tot het oordeel situeerden zich in een context van een eerdere negatieve en ingrijpende ervaring met een huurder, waarbij sprake was van fysieke agressie ten aanzien van een gezinslid. Deze gebeurtenis heeft een sterke emotionele impact op mij gehad. Daarnaast bevond ik mij op het moment van de feiten in moeilijke persoonlijke omstandigheden, onder meer ten gevolge van mijn leeftijd en de fysieke belasting na recente medische ingrepen.
De betrokken woning werd intussen opnieuw verhuurd. De verhuur gebeurde op basis van een individuele beoordeling van de kandidaat-huurders en werd toegekend aan een huurder met buitenlandse origine."

Over de individuele maatregelen:

"Met betrekking tot de indiener van de klacht werden volgende stappen ondernomen:

- *Tijdens de hoorzitting van 23 januari 2025 werd de indiener uitgenodigd om zich opnieuw kandidaat te stellen bij een toekomstige verhuring.*
- *Ik maakte op meerdere momenten schriftelijk mijn verontschuldigingen over aan de indiener van de klacht.*
- *In latere communicatie bevestigde ik eveneens uitdrukkelijk mijn bereidheid tot verdere dialoog en bemiddeling. Er werd geen verdere reactie van de indiener ontvangen op deze initiatieven."*

Over de structurele maatregelen:

"Ik houd bij de beoordeling van kandidaat-huurders geen rekening en zal ook in de toekomst geen rekening houden met afkomst of nationale afstamming.
Daarnaast maak ik intussen gebruik van een meer gestructureerde en objectieve aanpak bij de selectie van kandidaat-huurders, onder meer door:

- *het hanteren van een inlichtingenfiche voor kandidaat-huurders;*
- *het raadplegen van richtlijnen en hulpmiddelen rond niet-discriminerende selectie, zoals gepubliceerd door consumentenorganisaties.*

De selectie van huurders gebeurt op basis van objectieve en relevante criteria, zonder onderscheid op grond van beschermde kenmerken."

Over de voorgenomen maatregelen:

Over (bijkomende) structurele maatregelen:

"Ook in de toekomst zal ik blijven inzetten op een niet-discriminerende en objectieve selectieprocedure. Daarnaast heb ik mij verder geïnformeerd over discriminatie op de huurmarkt via relevante publicaties en onderzoek, met het oog op een betere bewustwording en toepassing van de geldende regelgeving."