

Oordeel 2026-52 van 4 september 2026

Zaak 2025-0048

Indiener klacht: [...]

Verweerster: [...]

Inhoud

Procedure	3
1. Algemeen.....	3
2. Te weren stukken	4
3. Verzoek tot opnemen zitting	4
4. Verzoek tot anonimisering	5
Feiten.....	6
Standpunt indiener klacht	8
Standpunt verweester.....	11
Beoordeling door de Geschillenkamer	14
1. Onontvankelijkheid: kennelijk ongegronde klacht	14
2. Directe discriminatie.....	14
2.1. Vooraf: inhoud klacht	14
2.2. Directe discriminatie op grond van sociale positie	15
2.3. Overige ingeroepen discriminaties.....	19
3. Weigeren van redelijke aanpassingen	21
3.1. Algemene beginselen	21
3.2. Toepassing.....	22
Oordeel van de Geschillenkamer.....	23
Aanbevelingen van de Geschillenkamer.....	23

De Geschillenkamer, samengesteld uit voorzitter Stijn Smet, bijzitter Eva Brems en bijzitter Line Hellemans, en bijgestaan door griffier Dorien Geeroms, spreekt het volgende oordeel uit:

Procedure

1. Algemeen

De Geschillenkamer heeft de klacht ontvangen op 21 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 2 januari 2026
- het antwoord van de indiener van de klacht van 14 februari 2026
- het antwoord van de verweerster van 23 februari 2026.

De Geschillenkamer behandelde de zaak tijdens een hoorzitting op 11 juni 2026. De indiener van de klacht was zelf aanwezig en werd bijgestaan door een vertrouwenspersoon. Er was niemand aanwezig voor de verweerster.

Na de hoorzitting heeft de Geschillenkamer over een aantal aspecten bijkomende informatie opgevraagd bij beide partijen overeenkomstig artikel 19 van het Procedurebesluit. De Geschillenkamer ontving de volgende stukken:

- het antwoord op de bijkomende vragen, van de indiener van de klacht van 12 juni 2026
- het antwoord op de bijkomende vragen, van de verweerster van 9 juli 2026
- de reactie van de indiener van de klacht van 13 juli 2026.

De verweerster reageerde niet op de antwoorden op de bijkomende vragen, van de indiener van de klacht van 12 juni 2026.

2. Te weren stukken

Stuk 12 bij het standpunt van de verweerster gaat over de bemiddeling.

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

De Geschillenkamer beslist om het stuk 12 te weren uit de debatten. Dit wil zeggen dat de Geschillenkamer met dit stuk geen rekening houdt bij haar beoordeling van de klacht.

3. Verzoek tot opnemen zitting

De Geschillenkamer had wegens gezondheidsredenen aan de verweerster toestemming gegeven om online deel te nemen aan de zitting. De verweerster deelde in e-mails van 28 mei 2026 en 7 juni 2026 aan de Geschillenkamer mee dat zij de zitting wenste op te nemen.

Artikel 24 van het Procedurebesluit van de Geschillenkamer bepaalt:

“Als de geschillenkamer een hoorzitting organiseert conform artikel 16, §4, van het decreet van 28 oktober 2022, nodigt het secretariaat de betrokken partijen uit om op die hoorzitting te verschijnen.

Partijen en derden mogen tijdens de zitting geen geluids- en/of beeldopnamen maken, tenzij de geschillenkamer daarvoor voorafgaand aan de zitting toestemming geeft.”

De Geschillenkamer deelde aan de verweerster mee, op 29 mei 2026 en op 8 juni 2026, dat zij geen toestemming verleende om de hoorzitting op te nemen.

¹ Artikel 13, §5 [VMRI-decreet](#).

² Artikel 13, §4 [VMRI-decreet](#).

De verweerster reageerde op 8 juni 2026 dat zij in die omstandigheden niet zou deelnemen aan de zitting. Zij verzocht om eventuele bijkomende vragen schriftelijk te bezorgen, wat de Geschillenkamer ook deed.

4. Verzoek tot anonimisering

De verweerster verzoekt om het oordeel van de Geschillenkamer te anonimiseren. Zij voert als reden de bescherming van de reputatie van de onderneming aan. Zij stelt dat de onderneming actief is in de evenementenbranche, en een diverse en inclusieve klantenkring bedient. Haar activiteiten omvatten onder andere het organiseren van bruiloften en evenementen voor de LGBTQI+ gemeenschap. De vermelding van de naam van haar onderneming in verband met een discriminatieklacht zou haar reputatie ernstig kunnen schaden, bestaande en potentiële klanten kunnen afschrikken en een verkeerde indruk van haar inclusieve praktijk kunnen geven.

De decreetgever heeft bepaald dat de Geschillenkamer haar oordelen steeds publiek bekendmaakt en dat de anonimisering van betrokken rechtspersonen daarbij slechts uitzonderlijk kan gebeuren.³ De verweerster toont niet aan dat haar reputatieschade van een fundamenteel andere aard zou zijn dan die van gelijk welke andere rechtspersoon bij het vermelden van diens gegevens in een oordeel. Het toestaan van de anonimisering louter op grond daarvan zou de regel van openbaarheid uithollen.

Wel bestaat in dit geval het risico dat uit de vermelding van de naam van de rechtspersoon kan worden afgeleid wie de natuurlijke persoon is die optreedt als vertegenwoordiger in de procedure voor de Geschillenkamer en die betrokken was bij de feiten. Om de persoonsgegevens van de betrokken natuurlijke persoon te beschermen, besluit de Geschillenkamer om het verzoek tot anonimisering toe te kennen.

³ Artikel 16, §6, [VMRI-Decreet](#).

Feiten

De indiener van de klacht omschrijft zichzelf als non-binair en neurodivergent.

Vanaf 1 mei 2024 huurde die een woning in Bierbeek van [...], de verweerster.

De huurwoning maakt deel uit van een hoeve die bestaat uit meerdere eenheden:

- drie woningen die werden verhuurd, waaronder de huurwoning met privétuin van de indiener van de klacht;
- een multifunctionele ruimte die werd verhuurd aan een bedrijf (een maker van e-bikes); en
- enkele delen, met name een binnenkoer, een opslagruimte en een boomgaard, die volgens de verweerster alleen konden worden gebruikt door haar als eigenaar en door huurders waarvoor gebruik uitdrukkelijk was opgenomen in de huurovereenkomst.

De indiener van de klacht wenste de huurwoning te gebruiken als woonplaats voor hun gezin en ook om er een zelfstandige professionele praktijk in te vestigen. Die gaf in een e-mail aan de makelaar van 25 maart 2024 de volgende toelichting: “We willen onze praktijk graag thuis verder opbouwen. Dit zou zowel bureauwerk, 1 op 1 werk, als werken met kleine groepen zijn.” De makelaar stuurde deze e-mail door aan de verweerster.

De oorspronkelijke versie van de huurovereenkomst bepaalde dat de woning “uitsluitend” bestemd is voor private bewoning, als hoofdverblijfplaats. Het woord “uitsluitend” werd geschrapt op verzoek van de indiener van de klacht.

De huurovereenkomst werd aan de zijde van de huurder gesloten door “[...], vertegenwoordigd de heer [...]”. De indiener van de klacht ondertekende de huurovereenkomst voor de “BV in oprichting [...]”.

Na het betrekken van de woning richtte de indiener van de klacht [...] op. Als bestuurder van [...] vestigde die in de gehuurde woning een professionele praktijk als coach rond intimiteit en tantra. Die staat intimiteitsprofessionals en/of

sekswerkers bij op emotioneel, mentaal, lichamelijk en spiritueel vlak, zowel tijdens de opstartfase als met het oog op verdere professionalisering. De indiener van de klacht doet dit via duidelijke trajecten waarin gerichte trainingen, inzicht in de markt en huidige ontwikkelingen, en praktische diensten en ondersteuning samenkomen.

Op 8 juli 2024 bezocht de verweerster de woning en ontmoette zij de indiener van de klacht voor het eerst in persoon.

Op 26 augustus 2024 stuurde de verweerster een e-mail aan de indiener van de klacht, waarin zij:

- vroeg om de officiële gezinssamenstelling mee te delen;
- stelde dat zij het huis niet had verhuurd voor professionele activiteiten, maar uitsluitend voor privéwoning;
- aangaf dat het was toegestaan om een deel van de woning te gebruiken als kantoor voor een bedrijf, maar dat dit ging over fiscale aangelegenheden; en
- meedeelde dat de boomgaard en de binnenkoer niet bestemd waren voor gemeenschappelijk gebruik.

Op 10 september 2024 stuurde de verweerster een e-mail aan de indiener van de klacht, die zij aanvatte met de begroeting “Beste Heer [...]”. In de e-mail:

- eiste zij dat de indiener van de klacht alle foto’s van de ruimere hoeve, waaronder de binnenkoer, zou verwijderen van hun professionele website;
- stelde zij dat het gebruik voor commerciële doeleinden van de woning in strijd was met de huurovereenkomst; en
- verzocht zij om schriftelijk te bevestigen dat de commerciële activiteiten in de woning zouden worden stopgezet.

In april 2025 zegde de indiener van de klacht de huurovereenkomst op.

De Geschillenkamer heeft de klacht ontvangen op 21 november 2025.

Standpunt indiener klacht

De indiener van de klacht omschrijft zichzelf als een non-binair en neurodivergent persoon. Die geeft aan dat hun levensbeschouwing is opgebouwd rond tantra en dat dit deel uitmaakt van hun diepere spirituele, filosofische levensvisie. Die verduidelijkt dat die eerst in de huurwoning samenwoonde met hun partner en dochter, maar dat de relatie onder druk kwam te staan. Die en hun partner woonden hierna afzonderlijk en schakelden over naar co-ouderschap van de dochter.

Die voert aan dat er sprake is van directe discriminatie, indirecte discriminatie en intimidatie op grond van genderidentiteit, gezinssamenstelling, levensbeschouwing en sociale positie. Die voert ook aan dat de verweerster redelijke aanpassingen heeft geweigerd voor hun neurodivergentie.

Die stelt dat het gaat om intersectionele discriminatie, aangezien die werd geconfronteerd met een samenspel van uitsluitingsgronden: genderidentiteit (non-binair), gezinssamenstelling (co-ouderschap en queer), levensbeschouwing (tantra), sociale positie (actief als coach binnen de intimiteitssector) en handicap (neurodiversiteit).

Die benadrukt dat alle communicatie constructief en respectvol verliep tot 8 juli 2024. Die dag kwam de verweerster voor het eerst persoonlijk langs. Er waren op dat moment twee vrienden op bezoek en er vonden geen professionele activiteiten plaats. Nadien veranderde de toon van de verweerster merkbaar en trad zij beperkend op.

De indiener van de klacht stelt dat tijdens het verdere verloop van de huurperiode een patroon ontstond van ongelijke behandeling, dat bestond uit:

- verhinderen van beroepsuitoefening en ridiculiseren van hun levensbeschouwing;
- misgendering;
- ongepaste inmenging in het privéleven;
- onzeggen van toegang tot gedeelde ruimtes.

Over het verhinderen van beroepsuitoefening wijst die erop dat die altijd transparant is geweest over hun voornemen om professionele activiteiten uit te oefenen in de woning. Bij hun kandidaatstelling heeft die toegelicht dat het ging om bureauwerk, één-op-één-sessies en kleinschalige activiteiten. Die stelt dat het ontwerp van huurovereenkomst aanvankelijk bepaalde dat de woning uitsluitend bestemd was voor private bewoning, als hoofdverblijfplaats. Die heeft dan aan de makelaar gevraagd om het woord “uitsluitend” te verwijderen en die wijziging werd aanvaard. De makelaar bevestigde daarbij dat professionele activiteiten mogelijk waren. Er was dus expliciete toestemming voor het gedeeltelijk professionele gebruik van de huurwoning en dit blijkt uit zowel e-mails als de bewoordingen van de huurovereenkomst. Niettemin heeft de verweerster hun plotseling verboden alle beroepsactiviteiten uit te oefenen, louter gebaseerd op vooroordelen over hun werk. In e-mails gaf de verweerster aan zich “ongemakkelijk” te voelen bij het idee van “tantrum massages” in de woning en stelde zij dat zulke activiteiten “niet thuishoren” in het huurhuis.

Die stelt verder dat de verweerster hun levensbeschouwelijke praktijk rond tantra heeft geridiculiseerd. De verweerster heeft hun levenswijze ook aangevallen op basis van vooroordelen door mondeling te beweren dat “ze daar leven als hippies” en “erotische massages in de tuin doen”. Door tantra te reduceren tot “een vorm van seksuele dienstverlening”, heeft de verweerster niet alleen hun werkzaamheden miskend, maar ook hun levensbeschouwelijke identiteit gekleineerd en gestigmatiseerd.

De indiener van de klacht benadrukt dat die in augustus 2024 genoodzaakt was om hun werk als therapeut stop te zetten om verdere conflicten te vermijden. Hierdoor vielen hun inkomsten weg, maar de huurdersverplichtingen bleven bestaan. Tegen april 2025 kon die de huur niet meer dragen. Die liet hun dochter ook vaker bij haar co-ouder verblijven omwille van de onveilige sfeer veroorzaakt door de verweerster. De onvoorspelbaarheid en voortdurende controle versterkten bovendien de stress en het onveiligheidsgevoel, waardoor die uiteindelijk de woning heeft verlaten. Die stelt dat het gaat om een gedwongen vertrek, als direct gevolg van de aanhoudende discriminatie.

Over de misgendering stelt die dat de verweerster hun verkeerd heeft aangesproken ondanks eerdere correctie. Die verwijst in het bijzonder naar een e-mail van september 2024, waarin de verweerster hun aansprak als “Heer [...]”

en hun zo misgenderde. Die stelt dat dit een bewuste keuze was in een e-mail met juridische dreiging.

Over de ongepaste inmenging in het privéleven stelt die dat de verweerster hun ongebruikelijke vragen heeft gesteld over hun gezinssituatie en een officieel attest eiste van wie er op het adres verbleef. Deze vragen en eisen werden niet gesteld aan andere huurders in vergelijkbare situaties. De boodschap was dat bepaalde gezinsvormen - co-ouderschap, regenbooggezin, informele samenlevingsvormen - verdacht of minder welkom waren. Dit creëerde een sfeer van controle, argwaan en ongelijkwaardigheid tegenover hun.

Die stelt ook dat de verweerster op 11 december 2024 onaangekondigd in de private tuin van de huurwoning is verschenen, op de ramen en deur van de privé-werkruimte heeft geklopt en de workshop die aan de gang was heeft verstoord. De verweerster trad daarbij bevelend op, vroeg om bepaalde verlichting ("het roze hartje aan het raam") uit te schakelen en wilde dat de indiener van de klacht "beloofde dat dit niet meer zou gebeuren". Hierna voelde de indiener van de klacht zich onveilig in hun privéruimten.

Over het ontzeggen van toegang tot gedeelde ruimtes stelt die dat de verweerster onverwacht beperkingen heeft opgelegd in het gebruik van de hoeve waarvan de huurwoning deel uitmaakt. De verweerster ontzegde hun in het bijzonder toegang tot de binnenkoer en de boomgaard, terwijl andere bewoners en het bedrijf dat de multifunctionele ruimte huurt deze zones vrij mochten gebruiken. De indiener van de klacht wijst erop dat de binnenkoer en boomgaard vrij toegankelijk zijn en niet aangeduid worden als private zone. Tijdens de bezichtiging werd de binnenkoer bovendien voorgesteld als een gedeelde leefruimte.

Die stelt dat het verbod om deze delen te gebruiken onmiddellijk verband hield met de problematisering van hun professionele activiteiten en identiteit. Van de verweerster mocht die in hun professionele communicatie ook geen foto's gebruiken waarop de binnenkoer zichtbaar was, terwijl het bedrijf dat op het terrein is gevestigd dat wel mocht.

Over de weigering van redelijke aanpassingen voert die aan dat die als persoon met neurodivergentie behoefte heeft aan voorspelbaarheid en een duidelijke

structuur, waaronder tijdige en schriftelijke communicatie, geen onaangekondigde bezoeken, en heldere, stabiele afspraken. In de huurperiode gebeurden echter herhaaldelijk onaangekondigde controles, wisselende of selectief toegepaste “regels” en onduidelijke of uitblijvende antwoorden op vragen. Dit zorgde voor stress, overprikkeling en een onveilig woonklimaat. Die geeft aan dat eenvoudige redelijke aanpassingen, zoals een duidelijk afsprakenkader en aankondigingen van bezoeken, de drempels hadden kunnen wegnemen die die ervaarde.

Tot slot stelt de indiener van de klacht dat die meermaals een gesprek heeft gevraagd met de verweerster om misverstanden uit te klaren en afspraken te maken. Hierop ging de verweerster nooit in. De verweerster heeft dan ook nooit geprobeerd om op een constructieve wijze rond de tafel te zitten.

Standpunt verweerster

De verweerster voert aan dat de beschuldigingen van discriminatie ongegrond, onjuist en beledigend zijn. Zij stelt dat de Geschillenkamer niet bevoegd is om de klacht te behandelen, aangezien de klacht ongegrond lijkt en het geschil over het gebruik van de woning tot de bevoegdheid van de vrederechter behoort.

De verweerster benadrukt dat alle interacties met de indiener van de klacht beperkt bleven tot het herinneren aan contractuele verplichtingen over het toegelaten gebruik van de woning, de bescherming van de privéruimtes van het bedrijf en respect voor de leefomgeving van andere bewoners.

De verweerster stelt dat het gebruik van de woning voor commerciële doeleinden en onderverhuur niet was toegestaan in de huurovereenkomst. Zij benadrukt dat al voor de ondertekening van de huurovereenkomst een meningsverschil bestond over het gebruik van de woning voor commerciële doeleinden. De uiteindelijk ondertekende overeenkomst weerspiegelt duidelijk dat alleen privégebruik werd toegestaan. Als verhuurder tolereerde zij enkel het professioneel gebruik van een ruimte als werkbureau. Zij stond daarentegen geen enkele commerciële exploitatie toe. Onder meer de ontvangst van klanten, online promotie en signalisatie voor workshops in de boomgaard door de indiener van de klacht waren dus in strijd met de huurovereenkomst. Het

meningsverschil over de uitoefening van een commerciële activiteit is bovendien een contractueel geschil dat tot de bevoegdheid van de vrederechter behoort en losstaat van enige discriminatie.

De verweerster ontkent dat zij een moreel oordeel heeft geveld over de activiteiten van de indiener van de klacht, of negatieve of stereotiepe opmerkingen heeft gemaakt over hun beroep. Zij heeft hun enkel herinnerd aan de contractuele voorwaarden. Daarbij heeft zij op een gegeven ogenblik de uitdrukking “tantrische massage” gebruikt in een brief. Die uitdrukking kwam uit een voorbeeld dat door burens werd aangehaald, zonder dat enige negatieve beoordeling werd geformuleerd over de levensfilosofie of professionele activiteit van de indiener van de klacht.

De verweerster benadrukt dat zij de indiener van de klacht maar één keer heeft ontmoet en dat zij nooit op de hoogte werd gebracht van hun genderidentiteit en neurodivergentie. Als verhuurder had zij alleen toegang tot administratieve gegevens, waaronder een identiteitskaart waarop het mannelijk geslacht stond vermeld. Zodra zij wel op de hoogte was van de genderidentiteit van de indiener van de klacht, heeft zij meteen de correcte voornaamwoorden gebruikt.

De verweerster verduidelijkt dat zij een attest van gezinssamenstelling heeft gevraagd na haar enige fysieke ontmoeting met de indiener van de klacht, op 8 juli 2024. Daarbij stelde zij vast dat er talrijke personen aanwezig waren in de woning die bewoners leken te zijn. Daarom heeft zij verduidelijking gezocht over de feitelijke samenstelling van de bewoners, in lijn met de verplichtingen van de huurder uit de huurovereenkomst. Zij benadrukt dat ook andere huurders rechtstreeks aan haar hebben medegedeeld dat het huis door veel personen werd bewoond.

De verweerster betwist verder formeel dat zij zonder toestemming het privéterrein van de indiener van de klacht zou zijn binnengedrongen. Zij heeft nooit een privaat gebied betreden zonder voorafgaande toestemming. Zij stelt ook dat zij niet aanwezig kon zijn aan de woning op 11 december 2024, de dag die wordt vermeld door de indiener van de klacht, omdat dat een woensdag was en zij elke woensdag voor haar kleindochter zorgt.

De verweerster wijst er ook op dat uit de huurovereenkomst duidelijk blijkt dat de binnenkoer en de boomgaard niet tot de gehuurde of gemene delen behoren. De tuinen van elke huurder zijn ook afgebakend door hagen en hekken, wat elke verwarring tussen de gehuurde ruimtes en de rest van het terrein uitsluit. De boomgaard mag wel gedeeltelijk worden gebruikt door het bedrijf dat op het terrein is gevestigd, als een uitdrukkelijk onderdeel van de huurovereenkomst met dat bedrijf. De binnenkoer mag gedeeltelijk worden gebruikt door een andere huurder, met name een afgebakend terras dat behoort tot de gehuurde delen van die huurder.

Zij heeft de indiener van de klacht ook meerdere keren herinnerd aan hun verplichtingen als huurder. Na klachten van burens over geluidsoverlast en ongeoorloofd gebruik van de binnenkoer en boomgaard, heeft zij hun uitdrukkelijk verzocht alle commerciële activiteiten op het terrein te staken en de privéruimtes van het bedrijf en de rust van de andere bewoners te respecteren.

De verweerster stelt tot slot dat de indiener van de klacht de woning om financiële redenen heeft moeten verlaten, aangezien die de huur niet meer betaalde en hun advocate een mogelijk faillissement aanhaalde. Er was geen sprake van een ondraaglijke of toxische sfeer tussen september 2024 en april 2025. In die periode heeft zij als eigenaar namelijk geen enkel contact geïnitieerd. Zij heeft ook niet gereageerd op een brief van de advocate van de indiener van de klacht van 11 oktober 2024, om onnodige escalatie te voorkomen. In april 2025 kwam vervolgens aan het licht dat twee maanden huur niet waren betaald. Uiteindelijk werden deze twee onbetaalde huurtermijnen betaald door de garanten, die zich borg hadden gesteld bij de ondertekening van de huurovereenkomst.

Beoordeling door de Geschillenkamer

1. Onontvankelijkheid: kennelijk ongegronde klacht

De verweerster voert aan dat de klacht kennelijk ongegrond is. Zij stelt dat de beschuldiging van discriminatie ongegrond lijkt en dat de geschillen over het gebruik van het goed onder de bevoegdheid van de vrederechter vallen.

Het VMRI-decreet bepaalt dat een klacht bij het VMRI niet ontvankelijk is wanneer ze kennelijk ongegrond is.⁴ Met kennelijk of manifest ongegronde klachten worden klachten bedoeld waarvan op het eerste gezicht, zonder verder onderzoek of studie, al blijkt dat de klacht niet gegrond kan worden verklaard. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer uit de bewoordingen van de klacht zelf al blijkt dat er geen sprake kan zijn van discriminatie.

De indiener van de klacht meent dat de betwisting met de verweerster niet beperkt is tot een huurgeschil, maar dat die gediscrimineerd werd door de verweerster. Die haalt gronden aan die vallen binnen het toepassingsgebied van het Gelijkekansendecreet. De klacht is niet manifest ongegrond. De Geschillenkamer is bevoegd om de klacht te behandelen.

2. Directe discriminatie

2.1. Vooraf: inhoud klacht

De indiener van de klacht voert een geheel van gedragingen van de verweerster aan, dat zou hebben gezorgd voor een verschil in behandeling op grond van genderidentiteit, sociale positie, levensbeschouwing en gezinssamenstelling.

De indiener van de klacht stelt dat de verweerster:

- hun heeft verhinderd om hun beroep uit te oefenen en daarbij hun levensbeschouwing heeft geridiculiseerd;
- de verkeerde voornaamwoorden heeft gebruikt in communicatie met hun (misgendering);

⁴ Artikel 13, §3 [VMRI-decreet](#).

- zich op ongepaste wijze heeft gemengd in hun privéleven door een attest van gezinssamenstelling te vragen en zonder toestemming hun tuin en woning te betreden;
- hun de toegang heeft ontzegd tot de boomgaard en binnenkoer terwijl andere huurders op hetzelfde terrein deze wel mochten gebruiken.

Uit de toelichting van de indiener van de klacht op de zitting van de Geschillenkamer bleek dat de beweerde ongelijke behandeling voornamelijk gelinkt is aan het werk dat die verricht als intimiteitscoach voor intimiteitsprofessionals en/of sekswerkers.

De Geschillenkamer zal hierna eerst onderzoeken of er een directe discriminatie op grond van het beschermd kenmerk sociale positie kan worden vastgesteld. Nadien overloopt de Geschillenkamer de overige discriminaties aangehaald in de klacht.

2.2. Directe discriminatie op grond van sociale positie

2.2.1. Algemene beginselen

Een directe discriminatie op grond van sociale positie in de toegang tot goederen en diensten, zoals een woning op de huurmarkt, vindt plaats wanneer:

- iemand minder gunstig wordt behandeld dan iemand anders in een vergelijkbare situatie;
- op grond van sociale positie (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.⁵ 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.

⁵ Artikel 16, §1 [Gelijkekansendecreet](#).

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.⁶

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

2.2.2. Beschermde kenmerk sociale positie

Het uitoefenen van een specifiek beroep en de negatieve associaties die daarmee worden gemaakt door anderen, kunnen vallen onder het beschermd kenmerk sociale positie.⁸

Rond sekswerk bestaat ook na de decriminalisering nog steeds een groot stigma met veel vooroordelen.⁹ Door het bestrijden en voorkomen van vooroordelen en het wegwerken van achterstellers- en uitsluitingsmechanismen wil het Vlaamse gelijkheidsbeleid een bijdrage leveren aan het bewerkstelligen van gelijke kansen.¹⁰ Zowel sekswerk als coaching daarrond vallen, gelet op de vooroordelen en uitsluitingsmechanismen die ermee gepaard gaan, onder het beschermd kenmerk sociale positie.

2.2.3. Toetsing ongunstige behandeling

De verweerder ontkent dat de gedragingen die haar worden verweten gebaseerd waren op de sociale positie van de indiener van de klacht. Als

⁶ Artikel 36, §1 [Gelijkheidsdecreet](#).

⁷ Artikel 36, §4, [Gelijkheidsdecreet](#)

⁸ Bij de uitbreiding van het beschermd criterium “sociale afkomst” naar “sociale toestand” in de federale Antidiscriminatiewet werd in de [memorie van toelichting](#) verwezen naar de bescherming van “personen die uit de prostitutie treden of getreden zijn”.

⁹ Zie bijvoorbeeld P. DE COCK, P. FOUBERT en J. PEETERS, “De erkenning van sekswerk als waardig werk: België als katalysator voor internationale standaarden?”, *TSR* 2026, afl. 2-3, 263-288.

¹⁰ Artikel 6, §1, 3° van het [Gelijkheidsdecreet](#).

eigenaar en verhuurder heeft zij enkel herinnerd aan hun verplichtingen als huurder, in lijn met de afgesloten huurovereenkomst.

De verweerster erkent wel dat zij de uitoefening van een commerciële activiteit heeft verboden:

- In haar e-mail van 26 augustus 2024 gaf zij aan dat het enkel is toegestaan om een deel van de woning te gebruiken als kantoor omwille van fiscale aangelegenheden.
- In haar e-mail van 10 september 2024 vermeldde zij dat ze heeft vernomen dat het pand wordt gebruikt voor tantrische massages, wat in strijd is met de voorwaarden van de overeenkomst die enkel residentieel gebruikt toelaat. Ze verzocht om binnen de zeven dagen schriftelijk te bevestigen dat de commerciële activiteiten in het pand zijn stopgezet.

Uit de stukken blijkt echter dat er tijdens de fase voorafgaand aan de ondertekening van de huurovereenkomst veel aandacht werd besteed aan de uitoefening van een professionele activiteit in het pand:

- In de zoekertjes voor de huurwoningen in de hoeve maakte de makelaar melding van de mogelijkheid tot het uitoefenen van een vrij beroep.
- De indiener van de klacht schreef in hun e-mail van 25 maart 2024, waarbij die zich kandidaat stelde als huurder, dat die en hun partner thuis hun praktijk verder wensten uit te bouwen. Het was duidelijk dat het ging over meer dan een thuishkantoor: de indiener van de klacht vermeldde 1 op 1 werk en werken in kleine groepen. De indiener van de klacht verwees ook naar een uitgebreid netwerk van therapeuten waaraan die graag zou onderverhuren voor kortstondige of middellange professionele samenwerkingen. Ten slotte stelde die dat het commercieel gezien interessant was om de huurovereenkomst af te sluiten met de bv in oprichting. Uit de stukken die werden bezorgd na de bijkomende vragen van de Geschillenkamer blijkt dat de makelaar deze e-mail doorstuurde naar de verweerster en zij hiervan dus op de hoogte was.
- De indiener van de klacht bezorgde met een e-mail van 3 april 2024 aan de makelaar ook een businessplan, waarin de geplande activiteiten meer in detail werden toegelicht. Die verduidelijkte dat het businessplan nog zou worden herwerkt naar de bv in oprichting.

- In een e-mail aan de makelaar en de verweerster van 25 april 2024 gaf de indiener van de klacht aan dat de lange tijd die de onderhandelingen over de woning in beslag namen en de bijhorende onzekerheid over de plaats waar die zou werken, tot gevolg had dat die een groot project voor mei 2024 moest annuleren.

Op geen enkel moment heeft de verweerster aangegeven dat de activiteiten beperkt moesten worden tot administratief werk. Nadat de indiener van de klacht alle informatie over de activiteit had bezorgd, werd de huurovereenkomst bovendien aangepast. De oorspronkelijke versie van de huurovereenkomst bepaalde dat de woning “uitsluitend” bestemd is voor private bewoning, als hoofdverblijfplaats. Het woord uitsluitend werd geschrapt op verzoek van de indiener van de klacht. Uit de stukken blijkt niet dat deze wijziging enkel tot doel had dat de vennootschap van de indiener van de klacht de huur kon betalen. Rekening houdend met de chronologie is het niet geloofwaardig dat de verweerster het steeds duidelijk heeft gemaakt dat een professionele activiteit verboden was in de huurwoning.

Op 1 mei 2024 verhuisde de indiener van de klacht. Uit een e-mail van de indiener aan de verweerster van 2 mei 2024 blijkt dat zij elkaar op dat moment nog niet hadden gezien. Zij zagen elkaar voor het eerst op 8 juli 2024. Hierop volgde de mailwisseling rond het aantal personen aanwezig in de woning en de vraag van de indiener van de klacht om te bevestigen dat de activiteit nog steeds mogelijk was.

In het antwoord op de bijkomende vragen van de Geschillenkamer lichtte de verweerster toe dat zij argwaan begon te krijgen over het uitoefenen van een professionele praktijk na twee zaken:

- de e-mail van 11 juli 2024 waarin de indiener van de klacht naar bepaalde afspraken over beroepsactiviteiten verwees; en
- een Facebookbericht dat zij op 26 augustus 2024 ontdekte en waarin melding werd gemaakt van betalende workshops voor onder meer tantrische massages die doorgingen in de huurwoning.

Hierna verzond de verweerster de e-mail van 10 september 2024, waarin zij een verbod oplegde van elke commerciële activiteit. Het lijkt erop dat de positie van de verweerster wijzigde nadat zij voormeld facebook bericht zag.

De Geschillenkamer besluit dan ook dat de indiener van de klacht feiten aanvoert die een minder gunstige behandeling op grond van hun sociale positie kunnen doen vermoeden.

Om het vermoeden te weerleggen blijft de verweerster herhalen dat het huurcontract privaat gebruik voorschrijft en een commerciële activiteit verbiedt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming. Deze stelling is echter in strijd met de stukken van het dossier.

De verweerster verwijst ook nog naar klachten van burens. Zij toont echter niet aan dat er effectief klachten waren voordat zij het verbod oplegde om een commerciële activiteit uit te oefenen. Zij brengt geen klachten van de burens bij.

De verweerster doet geen verdere poging voert om de minder gunstige behandeling te rechtvaardigen.

Bijgevolg stelt de Geschillenkamer vast dat er sprake is van directe discriminatie op grond van sociale positie.

2.3. Overige ingeroepen discriminaties

2.3.1. Verkeerde voornaamwoorden in communicatie (misgendering)

De indiener van de klacht verwijst naar een e-mail van de verweerster van 10 september 2024 waarin die wordt aangesproken als “Beste Heer [...]”.

De verweerster benadrukt dat zij aanvankelijk niet op de hoogte was van de genderidentiteit van de indiener van de klacht.

Het bewust hanteren van de verkeerde voornaamwoorden kan discriminatie uitmaken in welbepaalde omstandigheden. De indiener van de klacht toont echter niet aan wanneer de verweerster op de hoogte was van hun genderidentiteit. De Geschillenkamer stelt verder vast dat de huurovereenkomst

werd ondertekend door “dhr. [...]”, dat de verweerster over een identiteitskaart beschikte waarop het mannelijk geslacht wordt vermeld, en dat de advocate van de indiener van de klacht in een brief van 11 oktober 2024 zelf “dhr. [...]” vermeldt. De indiener van de klacht betwistte op de zitting van de Geschillenkamer niet dat de communicatie door de verweerster werd aangepast nadat die melding maakte van genderidentiteit.

Conclusie: op basis van het dossier kan de Geschillenkamer geen discriminatie vaststellen.

2.3.2. Ongepaste inmenging in het privéleven door een attest van gezinssamenstelling te vragen en zonder toestemming de tuin en woning te betreden

In een e-mail van 9 juli 2024 herinnerde de verweerster de indiener van de klacht aan het feit dat zij een huis verhuurt dat bedoeld is voor één gezin en zonder onderhuur. Als reactie op deze e-mail bevestigde de indiener van de klacht dat die begrijpt dat het gaat om een eengezinswoning die niet kan worden onderverhuurd. Die verzocht de verweerster wel om te herbevestigen dat het uitbouwen van de praktijk binnen de grenzen van de complementaire functie van de woning nog steeds onder de afspraken valt. In een e-mail van 26 augustus 2024 verzocht de verweerster om een attest van gezinssamenstelling te bezorgen, om alle misverstanden uit de weg te ruimen.

De verweerster stelde de vragen over de samenstelling van het gezin naar aanleiding van haar bezoek op 8 juli 2024. Hierbij waren personen aanwezig die volgens de verweerster bewoners leken te zijn. De vraag naar verduidelijking over wie officieel is ingeschreven op het adres kan worden gekaderd binnen de naleving van de huurovereenkomst.

De verweerster betwist verder dat zij de tuin en de woning van de indiener van de klacht heeft betreden zonder hun toestemming. De indiener van de klacht verwijst naar een getuigenverklaring van iemand die hun die bewuste dag assisteerde op het werk. De verweerster wordt in die verklaring echter niet geïdentificeerd.

Conclusie: de indiener van de klacht voert geen feiten aan die discriminatie kunnen doen vermoeden.

2.3.3. Toegang ontzeggen tot de boomgaard en binnenkoer terwijl andere huurders op hetzelfde terrein deze wel mochten gebruiken

In haar e-mail aan de indiener van de klacht van 9 juli 2024 gaf de verweerster aan dat zij geen voorstander was om publiek toe te laten tot de boomgaard. Zij verzocht om daarvoor steeds toestemming te vragen en benadrukte het belang van het recht op privacy van alle huurders.

De indiener van de klacht excuseerde zich over het misverstand in verband met de boomgaard in een e-mail van 11 juli 2024. Uit Whatsapp-berichten die de indiener van de klacht voorlegt, blijkt dat de burens het inderdaad ongemakkelijk vonden dat er vaak mensen op de binnenkoer waren die zij niet kenden. De verweerster moet als verhuurder rekening houden met de belangen van alle huurders. Bovendien behoren de binnenkoer en de boomgaard niet tot de verhuurde delen. In die omstandigheden is het niet onredelijk dat de verweerster enkel toestemming geeft aan de huurders zelf.

De indiener van de klacht maakt de vergelijking met andere huurders en geeft aan dat zij de buitenruimte blijkbaar wel mochten gebruiken. De verweerster stelt dat enkel het bedrijf dat de polyvalente ruimte huurt een deel van de boomgaard als parking en picknickplaats mag gebruiken, zoals bepaald in de huurovereenkomst. De situatie van dit bedrijf is dan ook niet vergelijkbaar met die van de indiener van de klacht.

Conclusie: de indiener van de klacht voert geen feiten aan die discriminatie kunnen doen vermoeden.

3. Weigeren van redelijke aanpassingen

3.1. Algemene beginselen

Redelijke aanpassingen zijn aanpassingen waarop een persoon met een handicap recht heeft om te verzekeren dat die ten volle, daadwerkelijk en op voet van gelijkheid kan participeren in de samenleving. Die aanpassingen

moeten obstakels voor een gelijkwaardige participatie voor de persoon met een handicap wegnemen. Een gevraagde aanpassing is dus een redelijke aanpassing als die er inderdaad voor kan zorgen dat de persoon met handicap op gelijkwaardige manier kan deelnemen aan de samenleving.

Een gevraagde redelijke aanpassing kan alleen worden geweigerd als ze een onevenredige belasting zou betekenen voor degene die de aanpassing moet doen.

Een discriminerende weigering van redelijke aanpassingen voor personen met een handicap vindt dus plaats wanneer:

- personen met een handicap een beperking ervaren in hun gelijkwaardige participatie in de samenleving;
- zij hiervoor redelijke aanpassingen vragen die obstakels voor gelijkwaardige participatie wegnemen;
- en die redelijke aanpassingen geweigerd worden, ook al betekenen ze geen onevenredige belasting.¹¹

De indiener van de klacht moet feiten aanvoeren die een weigering van redelijke aanpassingen kunnen doen vermoeden. Het is dan aan de verweerder om te bewijzen dat de gevraagde aanpassingen onredelijk zijn of een onevenredige last zouden betekenen.

3.2. Toepassing

De indiener van de klacht voert aan:

- dat die als persoon met neurodivergentie behoefte heeft aan voorspelbaarheid en duidelijke structuur, waaronder tijdige en schriftelijke communicatie, geen onaangekondigde bezoeken, en heldere, stabiele afspraken (beperking in gelijkwaardige participatie in de samenleving);
- dat eenvoudige redelijke aanpassingen, zoals een duidelijk afsprakenkader en aankondigingen van bezoeken, de drempels hadden

¹¹ Artikel 19 [Gelijkekansendecreet](#).

kunnen wegnemen die die als huurder ervaarde (aanpassing die obstakels voor de gelijkwaardige participatie voor de persoon met een handicap wegnemen); en

- dat de verweerster deze aanpassingen niet heeft gemaakt.

De verweerster stelt dat zij niets wist van de neurodivergentie van de indiener van de klacht, zodat er geen sprake kan zijn van een weigering van redelijke aanpassingen.

De indiener van de klacht maakt niet aannemelijk dat de verweerster op de hoogte was van hun handicap en toont ook niet aan dat die redelijke aanpassingen heeft gevraagd. Bijgevolg kan er geen sprake zijn van een weigering van redelijke aanpassingen.

Oordeel van de Geschillenkamer

Om die redenen oordeelt de Geschillenkamer:

- dat er sprake is van een directe discriminatie op grond van sociale positie overeenkomstig het Gelijkekansendecreet voor het plots verbieden van elke commerciële activiteit in de huurwoning;
- dat er geen sprake is van discriminatie voor de overige aangevoerde minder gunstige behandelingen; en
- dat er geen sprake is van een weigering van redelijke aanpassingen.

Aanbevelingen van de Geschillenkamer

Aangezien de huurovereenkomst met de indiener van de klacht intussen is afgelopen kan de Geschillenkamer geen individuele aanbevelingen meer doen om de vastgestelde discriminatie te beëindigen.

Als structurele maatregel beveelt de Geschillenkamer de verweerder aan om enige beslissing tot het verbieden van een commerciële activiteit in een huurwoning niet zonder afdoende rechtvaardiging te baseren op de sociale positie van een huurder.

Voorzitter
Stijn Smet

Griffier
Dorien Geeroms