

Verbod om een commerciële activiteit uit te oefenen in een huurwoning is discriminatie op grond van sociale positie

Situatie

De indiener van de klacht huurde een woning die deel uitmaakt van een hoeve bestaande uit meerdere eenheden. Die wenste de huurwoning te gebruiken als woonplaats voor hun gezin en ook om er een zelfstandige professionele praktijk in te vestigen. Vóór de ondertekening van de huurovereenkomst werden hierover gesprekken gevoerd met de makelaar, aan wie informatie werd bezorgd over de aard van de activiteit. 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 een bv in oprichting.

Na hun intrek startte 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.

Op 8 juli 2024 bezocht de eigenaar de woning en ontmoette zij de indiener van de klacht voor het eerst in persoon. Op 26 augustus 2024 stuurde zij een e-mail aan de indiener van de klacht, waarin zij onder meer stelde dat zij het huis niet had verhuurd voor professionele activiteiten, maar uitsluitend voor privébewoning. In een e-mail van 10 september 2024 verzocht de eigenaar 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.

Beoordeling door de Geschillenkamer

De Geschillenkamer moest in deze zaak beoordelen of de eigenaar de indiener van de klacht heeft gediscrimineerd vanwege hun sociale positie.

De indiener van de klacht toont aan dat bij de onderhandelingen veel aandacht werd besteed aan het uitoefenen van een professionele activiteit in de huurwoning. De huurovereenkomst werd ook aangepast.

Nadat de eigenaar de indiener van de klacht voor het eerst in persoon ontmoette en een Facebookbericht zag met de vermelding van tantrische massages in de huurwoning, stelde zij dat elke commerciële activiteit verboden was. Volgens de Geschillenkamer maakt de indiener van de klacht aannemelijk dat het plotse verbod gebaseerd is op vooroordelen over sekswerk en coaching daarrond, wat valt onder het beschermd kenmerk sociale positie.

Om het vermoeden van discriminatie te weerleggen blijft de verweerster herhalen dat het huurcontract privaat gebruik voorschrijft en een commerciële activiteit verbiedt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming. Deze stelling wordt echter niet ondersteund door het dossier. De verweerster verwijst ook nog naar klachten van burens, maar levert geen bewijs daarvan. Zij doet geen verdere poging om de minder gunstige behandeling te rechtvaardigen, zodat de Geschillenkamer directe discriminatie op grond van sociale positie vaststelt.

De indiener van de klacht voert nog andere discriminaties aan, maar daarvan levert die geen (begin van) bewijs.

Oordeel

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

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.

Samenvatting

Oordeel 2026-52 van 04/09/2026

Zaak 2025-0048

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

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: Sarah Schoentjes 0497 05 62 82 | Dorien Geeroms 02 553 29 35

E-mail: geschillenkamer@vmri.be