

Oordeel 2026-55 van 28 september 2026

Zaak 2026-0022

Indiener klacht: [...]

Verweerder: [...]

Inhoud

Procedure	3
Feiten	4
Standpunt indiener klacht	5
Standpunt verweerder	6
Beoordeling door de Geschillenkamer	8
1. Ontvankelijkheid: kennelijk ongegronde klacht	8
2. Directe discriminatie op grond van gezondheidstoestand	9
2.1. Algemene beginselen	9
2.2. Toepassing	10
Oordeel van de Geschillenkamer	13

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

Procedure

De Geschillenkamer heeft de klacht ontvangen op 18 maart 2026.

De fase van het uitwisselen van standpunten en overtuigingsstukken werd afgerond op 6 mei 2026.

De Geschillenkamer ontving de volgende stukken:

- het standpunt van de verweerder van 31 maart 2026
- het antwoord van de indiener van de klacht van 30 april 2026
- het antwoord van de verweerder van 6 mei 2026.

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 een stuk uit het dossier dat mogelijk inhoudelijk over de bemiddelingspoging gaat, te weren (stuk 4 bij het standpunt van de verweerder). Dit wil zeggen dat de Geschillenkamer met dit stuk geen rekening houdt bij haar beoordeling.

Aangezien het schriftelijke dossier volledig was en alle gegevens bevatte voor de beoordeling van de discriminatieklacht, heeft de Geschillenkamer op 6 juli 2026 aan de partijen laten weten dat de procedure schriftelijk zou verlopen. De indiener van de klacht heeft hierop aangegeven dat hij een hoorzitting wenste. De Geschillenkamer heeft vervolgens, in lijn met artikel 16, § 4 [VMRI-decreet](#), een hoorzitting georganiseerd op 4 september 2026. De verweerder kondigde op voorhand aan niet te zullen deelnemen aan de hoorzitting. De indiener van de klacht was niet aanwezig op de hoorzitting en deelde zijn afwezigheid pas

¹ Artikel 13, §5 [VMRI-decreet](#).

² Artikel 13, §4 [VMRI-decreet](#).

mee op de dag van de hoorzitting, nadat het startuur van de hoorzitting was verstreken. De Geschillenkamer heeft daarbij kunnen vaststellen dat hij zich niet beriep op overmacht als reden voor zijn afwezigheid op de hoorzitting. Vervolgens heeft de Geschillenkamer de zaak op 4 september 2026 in beraad genomen, in lijn met artikel 26 [Procedurebesluit](#), dat bepaalt:

“Ook wanneer één of alle van de betrokken partijen niet op de hoorzitting verschijnen of vertegenwoordigd zijn, kan de geschillenkamer oordelen over een klacht.”

Feiten

De indiener van de klacht was kandidaat-huurder van een bemeubeld appartement dat te huur werd aangeboden door de verweerder.

Op 5 januari 2026 uitte de kandidaat-huurder via Immoweb zijn interesse in het appartement. Op 6 januari 2026 legde de verhuurder een bezoek vast voor 7 januari 2026. Op 7 januari 2026 bezocht de kandidaat-huurder het appartement. Hij stelt dat hij tijdens het bezoek vermeldde dat hij diabetes, een lage bloeddruk en allergieën heeft. Hij stelt ook dat hij tijdens het bezoek aangaf dat hij om gezondheidsredenen het appartement grondig wilde schoonmaken en dat de matras moest worden vervangen voor zijn intrede.

Op 8 januari 2026 stuurde de kandidaat-huurder een e-mail aan de verhuurder waarin hij zijn interesse in het appartement bevestigde. In dezelfde e-mail vroeg hij of het eventueel mogelijk zou zijn om de huurovereenkomst op 1 februari 2026 te laten starten in plaats van op 15 januari 2026, zoals tijdens het bezoek zou zijn besproken.

Dezelfde dag, 8 januari 2026, meldde de verhuurder aan de kandidaat-huurder dat zijn voorkeur uitging naar een andere kandidaat-huurder die op 15 januari 2026 kon intrekken. De verhuurder ondertekende enkele dagen later een huurovereenkomst met deze andere kandidaat-huurder.

De Geschillenkamer heeft de klacht ontvangen op 18 maart 2026.

Standpunt indiener klacht

De kandidaat-huurder stelt dat hij in de vroege namiddag van 6 januari 2026 een afspraak maakte met de verhuurder over een bezoek aan het appartement. Hij stelt dat uit het feit dat een andere kandidaat-huurder op 6 januari 2026 het appartement bezocht blijkt dat beide kandidaturen op dezelfde dag werden opgestart. De verhuurder deelde hem echter geen enkel onderscheid, voorrang of selectieprocedure mee. Er werd hem ook niet verteld dat zijn bezoek op 7 januari 2026 onder voorbehoud was, dat er al een andere kandidaat in een vergevorderde fase van het huurproces was, of dat specifieke criteria doorslaggevend waren. Dit creëerde bij hem een verwachting dat zijn kandidatuur ernstig werd behandeld.

Hij stelt dat tijdens het bezoek op 7 januari 2026 een mondeling akkoord werd bereikt over de huurprijs en de start van het contract. Hij stelt ook dat de verhuurder hem vroeg om zijn gegevens te bezorgen en met hem afsprak dat de huurovereenkomst op 9 januari 2026 zou worden opgesteld. Hij bood aan om een voorschot te storten, maar de verhuurder vond dat niet nodig.

Tijdens het bezoek vermeldde hij aan de verhuurder dat hij diabetes, een lage bloeddruk en allergieën had. Hij gaf aan dat hij daarom het appartement grondig wilde reinigen en ontsmetten, en dat de matras moest worden vervangen. Hij stelt dat de verhuurder daarop antwoordde dat hij het appartement snel en zonder “gedoe” wilde verhuren. Ook uit de context blijkt volgens de kandidaat-huurder dat de verhuurder het appartement zonder aanpassingen en met de hele inboedel wilde verhuren. De kandidaat-huurder stelt dat zijn gezondheidsgerelateerde aandachtspunten niet pasten binnen de snelle en eenvoudige verhuring die de verhuurder wenste. Hij voert aan dat dit een sterke aanwijzing is voor een vermoeden van discriminatie.

De kandidaat-huurder verduidelijkt dat hij dezelfde dag van het bezoek zijn gegevens naar de verhuurder stuurde. In de voormiddag van 8 januari 2026 stuurde hij vervolgens een bericht waarin hij zijn interesse bevestigde en vroeg of het mogelijk zou zijn om op 1 februari 2026 in te trekken in plaats van op 15 januari 2026. Die avond kreeg hij een bericht van de verhuurder dat een andere kandidaat-huurder op 15 januari 2026 kon intrekken. In hetzelfde bericht gaf de

verhuurder aan dat hij de indiener van de klacht op de hoogte zou houden als er iets zou mislopen met deze andere kandidaat-huurder. De indiener van de klacht stelt dat dit de eerste keer was dat hij hoorde dat er een andere kandidaat-huurder was. Hij antwoordde op 9 januari 2026 dat hij zeker ook bereid was om op 15 januari 2026 in te trekken. Hierop antwoordde de verhuurder dat er geen akkoord tussen hen beiden bestond, dat de indiener van de klacht geen bewijs van inkomen had voorgelegd, en dat hij als verhuurder een “first come first served”-principe hanteerde.

De kandidaat-huurder voert aan dat uit de chronologie van de feiten blijkt dat beide kandidaturen ongeveer gelijktijdig werden opgestart en behandeld. Er kan dus geen sprake zijn van “first come first served” en hij zou minstens op gelijke voet moeten hebben gestaan met de andere kandidaat. Hij stelt ook dat hij zijn gegevens had doorgegeven op het gevraagde moment en dat de verhuurder hem had moeten uitnodigen om zijn dossier aan te vullen als een bewijs van inkomen essentieel was. Hij bood bovendien financiële zekerheid omdat hij voorstelde een voorschot te storten. Hij stelt ook dat het tegenstrijdig is dat de verhuurder zei dat hij hem zou contacteren als er iets zou mislopen met de andere kandidaat-huurder. Als het dossier van die andere kandidaat inderdaad volledig was, was er geen risico op mislukking. Hij wijst er verder op dat de huuradvertentie nog tot 12 januari 2026 online bleef staan.

De kandidaat-huurder ontkent tot slot de bewering van de verhuurder dat zijn communicatie als intimiderend kan worden beschouwd. Nadat de verhuurder hem had laten weten dat hij een andere huurder had gekozen, stuurde hij hem enkel een bericht om de situatie te begrijpen, zijn standpunt te verduidelijken en zijn rechten kenbaar te maken. Dat hij overwoog een klacht in te dienen of juridische stappen te ondernemen, is een legitieme uitoefening van zijn rechten.

Standpunt verweerder

De verhuurder voert aan dat de klacht kennelijk ongegrond is. Hij stelt dat de kandidaat-huurder alleen vermoedens uit en subjectieve interpretaties van feiten geeft, zonder concreet of verifieerbaar bewijs dat wijst op een verboden onderscheid.

De verhuurder betwist uitdrukkelijk dat de gezondheidstoestand van de kandidaat-huurder een rol speelde in zijn beslissing. Hij stelt dat er geen enkel verband bestaat tussen zijn beslissing en een beschermd kenmerk. Hij stelt dat de kandidaat-huurder ook geen concrete elementen aanbrengt die wijzen op een ongelijke behandeling op grond van een beschermd kenmerk. Het loutere feit dat hij niet geselecteerd werd als huurder, houdt op zich geen discriminatie in.

De verhuurder benadrukt dat een andere kandidaat-huurder het appartement bezocht op 6 januari 2026 en dat het bezoek van de indiener van de klacht doorging op 7 januari 2026. Hij stelt dat meerdere bezichtigingen tegelijk gebruikelijk zijn op de private huurmarkt. Tijdens het bezoek werd aan de indiener van de klacht alleen algemene informatie verstrekt en werd geen enkel engagement aangegaan tot het sluiten van een huurovereenkomst. Op geen enkel moment werd een verwachting van verhuring gewekt. Dit gebeurt alleen bij het ondertekenen van een huurcontract. Het opvragen van documenten, het bespreken van praktische modaliteiten of het eventueel voorbereiden van een ontwerp van overeenkomst betekent op zich niet dat een verhuring al werd toegekend. Dat de advertentie online bleef tot 12 januari 2026 kwam ook voort uit een gebruikelijke praktijk op de huurmarkt, waarbij de advertentie beschikbaar blijft tot aan de effectieve contractafsluiting.

De verhuurder stelt dat hij na de bezoeken aan alle geïnteresseerde kandidaten heeft gevraagd om hun interesse schriftelijk te bevestigen en relevante informatie te bezorgen, zoals hun identiteitskaart, beoogde intrekdatum en bewijs van inkomen. Met die informatie maakte hij een evaluatie van de kandidaturen op basis van legitieme en objectieve criteria, zoals de volledigheid en tijdigheid van het dossier, de beschikbaarheid voor de effectieve intrek in het appartement, de praktische haalbaarheid van een spoedige contractafsluiting, en het “first come first served”-principe. Hij stelt dat deze criteria proportioneel, relevant en economisch verantwoord zijn en dat ze kaderen binnen de normale uitoefening van het eigendomsrecht. Op basis van deze criteria koos hij voor de kandidaat-huurder die als eerste het appartement had bezocht, die als eerste een volledig dossier had ingediend, en die op 15 januari 2026 kon intrekken.

De verhuurder benadrukt verder dat het volledige dossier van de uiteindelijk geselecteerde huurder al op 6 januari 2026 aan hem werd overgemaakt. Op het

ogenblik van de selectie beschikte hij daarentegen niet over een volledig dossier van de indiener van de klacht. Er waren met name nog niet voldoende stukken beschikbaar om de financiële draagkracht of de effectieve mogelijkheid tot duurzame betaling van huur en lasten te beoordelen. Daarnaast meldde de indiener van de klacht ook een afwijkende gewenste intrededatum en moesten verschillende praktische en administratieve elementen nog verder worden uitgewerkt.

De verhuurder stelt tot slot dat hij meerdere telefonische en schriftelijke communicaties heeft ontvangen van de kandidaat-huurder, nadat hij hem op de hoogte had gebracht van zijn keuze voor een andere huurder. Hij vond de toon en inhoud van deze communicatie intimiderend. Hij diende daarom een klacht in bij de politie. Hij stelt dat de kandidaat-huurder ook de uiteindelijke huurder van het appartement opzoekt, wat ook zij als erg intimiderend ervoer.

Beoordeling door de Geschillenkamer

De Geschillenkamer moet eerst nagaan of de klacht ontvankelijk is en ze deze dus kan onderzoeken (1). Daarna moet de Geschillenkamer beoordelen of er sprake is van directe discriminatie op grond van gezondheidstoestand (2).

1. Ontvankelijkheid: kennelijk ongegronde klacht

De verhuurder stelt dat de klacht kennelijk ongegrond is, omdat de kandidaat-huurder alleen vermoedens zou uiten en subjectieve interpretaties van feiten zou geven, zonder concreet of verifieerbaar bewijs.

Het VMRI-decreet bepaalt dat een klacht bij het VMRI niet ontvankelijk is wanneer ze kennelijk ongegrond is.³ De parlementaire voorbereiding bij het VMRI-decreet vermeldt hierover:

“Een klacht die louter een ongenoegen uit, zonder dat ook maar enigszins aannemelijk wordt gemaakt dat sprake is van discriminatie, is kennelijk ongegrond. Het gaat met andere woorden om klachten die manifest geen feitelijke of juridische grondslag hebben

³ Artikel 13, §3, [VMRI-decreet](#).

en waarvan de ongegrondheid zonder diepgaand onderzoek kan worden vastgesteld. Het komt het VMRI toe om te beoordelen of een klacht onder die situaties valt, in overeenstemming met hoe deze juridische begrippen gewoonlijk worden geïnterpreteerd en toegepast.”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 klacht in deze zaak is niet kennelijk ongegrond. De indiener van de klacht brengt verschillende elementen aan die verder onderzoek vereisen van een mogelijk verband tussen de weigering van zijn kandidatuur als huurder en zijn gezondheidstoestand. De klacht is ontvankelijk.

2. Directe discriminatie op grond van gezondheidstoestand

2.1. Algemene beginselen

Een directe discriminatie op grond van gezondheidstoestand vindt plaats wanneer:

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

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

⁴ [Parl. St. Vlaams Parlement, 2021-2022, nr. 1357/1](#), 32.

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

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

2.2. Toepassing

In deze zaak voert de kandidaat-huurder aan:

- dat de verhuurder hem weigerde als kandidaat-huurder (minder gunstige behandeling);
- omdat hij, in tegenstelling tot een andere kandidaat-huurder, een aantal aanpassingen wilde maken aan het appartement om gezondheidsredenen (oorzakelijk verband).

Het staat vast dat de kandidaat-huurder minder gunstig is behandeld: zijn kandidatuur werd geweigerd, terwijl de kandidatuur van een andere persoon werd aanvaard.

De kandidaat-huurder stelt dat dit gebeurde omwille van aanpassingen die hij wilde maken aan het appartement om gezondheidsredenen. De Geschillenkamer stelt vast dat de gezondheidsredenen waarnaar hij verwijst onder het beschermd kenmerk gezondheidstoestand vallen. De kandidaat-huurder geeft aan dat hij diabetes, een lage bloeddruk en allergieën heeft. De aanpassingen die hij wilde maken, namelijk het appartement grondig reinigen en de matras laten vervangen, lijken verband te houden met zijn allergieën. Er zijn geen indicaties voor de Geschillenkamer in dit concrete dossier dat de allergieën voor de kandidaat-huurder obstakels met zich meebrengen voor volwaardige en evenwaardige deelname aan de samenleving in het algemeen of de huurmarkt in het bijzonder; en zodoende mogelijk onder het beschermd kenmerk handicap moeten worden gebracht. De Geschillenkamer zal verder onderzoeken of er al dan niet sprake is van directe discriminatie op grond van gezondheidstoestand.

Daarbij gaat de Geschillenkamer eerst na of de kandidaat-huurder elementen aanbrengt die kunnen doen vermoeden dat er een oorzakelijk verband bestaat

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

tussen de weigering van zijn kandidatuur en zijn gezondheidstoestand. Als de kandidaat-huurder dergelijke elementen zou aanbrengen, zou de bewijslast verschuiven naar de verhuurder.

Bij haar onderzoek moet de Geschillenkamer waarborgen dat de doelstellingen van het Gelijkekansendecreet niet in het gedrang worden gebracht louter door asymmetrie in de informatie waarover de partijen beschikken en de mogelijkheid dat een verweerder weigert of nalaat informatie te delen tijdens de procedure. De Geschillenkamer moet dan ook rekening houden met alle elementen uit het dossier, wanneer zij nagaat of een indiener van de klacht voldoende elementen heeft aangebracht om een vermoeden van discriminatie te kunnen doen ontstaan.⁷

Op basis van alle elementen uit het dossier, is de Geschillenkamer van oordeel dat in deze zaak onvoldoende elementen aanwezig zijn om een vermoeden van discriminatie te kunnen doen ontstaan.

De kandidaat-huurder verwijst naar de chronologie van de feiten en naar verklaringen die de verhuurder tijdens het bezoek op 7 januari 2026 zou hebben gedaan. Uit geen van beide, beoordeeld in het licht van het gehele dossier, kan een vermoeden van discriminatie ontstaan.

Uit de chronologie van de feiten blijkt het volgende:

- de kandidaat-huurder bezocht het appartement de dag nadat een andere kandidaat-huurder het appartement had bezocht;
- hij bevestigde zijn interesse in het appartement nadat deze andere kandidaat-huurder hetzelfde had gedaan en daarbij alle gevraagde informatie en documenten aan de verhuurder had bezorgd;

⁷ Zie ook [Oordeel 2026-15](#) van 26 maart 2026, met verwijzing naar Hof van Justitie 16 juli 2015, C-83/14, "[CHEZ Razpredelenie Bulgaria](#)" AD t. [Komisia za zashtita ot diskriminatsia](#), §78-80; HvJ 19 april 2012, C-415/10, [Galina Meister t. Speech Design Carrier Systems GmbH](#), §36-42; HvJ 21 juli 2011, C-104/10, [Patrick Kelly t. University College Dublin](#), §32-39.

- hij vroeg of het mogelijk was om de huur twee weken later te laten ingaan dan schijnbaar tijdens het bezoek werd besproken, terwijl de andere kandidaat-huurder op de initieel besproken datum kon intrekken; en
- de verhuurder besloot om het appartement aan de andere kandidaat-huurder te verhuren.

De Geschillenkamer is van oordeel dat deze chronologie aansluit bij het standpunt van de verhuurder dat zijn beslissing was gebaseerd op een “first come, first served” principe, waarbij hij verhuurt aan de kandidaat-huurder die als eerste een volledig dossier indient en dat hij daarbij ook rekening houdt met de intrekdatum. Uit de overtuigingsstukken die aan de Geschillenkamer werden bezorgd, kan niet worden afgeleid dat er enig verband zou bestaan tussen de beslissing van de verhuurder en de gezondheidstoestand van de kandidaat-huurder.

De kandidaat-huurder verwijst verder naar een aantal zaken die hem mondeling zouden zijn medegedeeld. Hij stelt dat hij tijdens het bezoek op 7 januari 2026 een mondeling akkoord met de verhuurder bereikte over het sluiten van een huurovereenkomst. Hij stelt ook dat de verhuurder tijdens het bezoek aangaf dat hij zonder “gedoe” wilde verhuren. Volgens de kandidaat-huurder deed de verhuurder die uitspraak deed nadat hij op de hoogte was van zijn gezondheidstoestand en de aanpassingen die hij daarom wilde maken aan het appartement. De kandidaat-huurder leidt hieruit af dat zijn gezondheidstoestand wel degelijk een rol speelde in de beslissing van de verhuurder.

Beide elementen worden betwist door de verhuurder. De verhuurder stelt dat er geen mondeling akkoord werd bereikt tijdens het bezoek. Hij ontkent ook dat de gezondheidstoestand van de kandidaat-huurder een rol speelde in zijn beslissing.

Omdat het gaat om mondelinge verklaringen zonder schriftelijke neerslag, kan de Geschillenkamer niet vaststellen wat er effectief is gebeurd tijdens het bezoek aan het appartement op 7 januari 2026. De Geschillenkamer kan niet vaststellen of er tijdens het bezoek al dan niet een mondeling akkoord werd bereikt over de huur. De Geschillenkamer kan ook niet vaststellen welke houding de verhuurder tijdens het bezoek aannam tegenover de gezondheidstoestand van de kandidaat-huurder. De Geschillenkamer merkt

terzijde op dat beide beweringen van de kandidaat-huurder moeilijk met elkaar te rijmen vallen. Als de verhuurder effectief geen aanpassingen of “gedoe” wilde, lijkt het weinig aannemelijk dat hij tijdens het bezoek mondeling en definitief akkoord zou zijn gegaan met het sluiten van een huurovereenkomst.

De Geschillenkamer besluit dat er onvoldoende elementen aanwezig zijn om een vermoeden van directe discriminatie op grond van gezondheidstoestand te kunnen doen ontstaan.

Oordeel van de Geschillenkamer

Om die redenen oordeelt de Geschillenkamer:

- dat de klacht niet kennelijk ongegrond is en dus ontvankelijk; en
- dat er geen sprake is van directe discriminatie op grond van gezondheidstoestand overeenkomstig het Gelijkekansendecreet.

Voorzitter
Stijn Smet

Griffier
Dorien Geeroms