Historiek

DB E-Account - EUR
BE
Dhr. M. P

20.466,34 EUR

20.483,29 EUR

Uw overschrijving
03/09/2018 (…)

Valutadatum Details
03/09/2018 BE XXX
(…)
3000 Leuven BE
Com: akkoordconclusie UNIA,
discriminatie zaak M. J.
bevat Morele schadevergoeding +
interesten + Dagvaardingskosten +
1/4

AKKOORDCONCLUSIE

VOOR: UNIA, het interfederaal Centrum voor gelijke kansen en bestrijding van discriminatie en racisme, met maatschappelijke zetel te Koningsstraat 138, 1000 Brussel,

hierna "Unia" genoemd, eiseres

met als raadslieden Meester Evelyne MAES, advocate, kantoorhoudende te Congresstraat 35, 1000 Brussel en Meester Marleen DENEF, advocate, kantoorhoudende te A. Nobelstraat 38, 3000 Leuven (waar keuze van woonplaats wordt gedaan)

EN: M. J.

Verweerder:

Rechtbank van eerste aanleg te Leuven
A.R. n° : Zitting : 6 september 2018

1 PROCEDURE

Gelet op de inleidende dagvaarding betekend aan M. J. om te verschijnen voor de Rechtbank van eerste aanleg te Leuven op de zitting van donderdag 6 september 2018 ;

Gelet op het akkoord tussen partijen, zoals opgenomen in huidige akkoordconclusie, en het verzoek van partijen in toepassing van Art. 1043 Ger.W. akte te nemen van de overeenkomst die zij gesloten hebben ter oplossing van het geschil dat voor de Rechtbank van eerste aanleg te Leuven (A.R. nr.) aanhangig gemaakt werd door Unia ;

2 KORTE UITEENZETTING VAN DE FEITEN

2.1 Vaststelling van de discriminerende praktijk

1. Dhr. B. zoekt in de periode mei-juni 2016 een woongelegenheid in Leuven. Hij mandateert Het Woonanker, een samenwerking tussen stad Leuven, CAW Oost-Brabant en OCMW Leuven, die personen in de zoektocht naar een geschikte woning begeleidt, om hem in deze zoektocht te begeleiden. Het Woonanker vindt in deze zoektocht de webpagina (…). Het Woonanker, namens dhr. B. , bekijkt de foto's van de beschikbare woongelegenheden en dhr. B. is geïnteresseerd in een woongelegenheid in (…) en (…). Het Woonanker beslist een afspraak met de verhuurder te maken. Daarvoor dient het op de website een invulformulier invullen. In dit invulformulier dienen onder meer de volgende zaken worden ingevuld:

Huidige status:

- *Student bachelor*
- *Student Master*
- *Werkend - Employed*
- *Werkloos — Unemployed*
- *Ziekteuitkering - Healthcare*
- *OCMW- Social Welfare*

Voor Dhr. B. , kandidaat-huurder, moet aldus worden ingevuld of hij werkloos is dan wel een ziekte-uitkering of een leefloon ontvangt. Waarheidsgetrouw wordt ingevuld dat hij een ziekte-uitkering geniet. Wanneer het invulformulier helemaal is ingevuld en op "verstuur" wordt geklikt, verschijnt de volgende tekst op de webpagina met het invulformulier:

> 'Wegens te vele negatieve ervaringen in het verleden verhuren wij niet aan OCMW / Ziekte-uitkering / werklozen. Gelieve niet de status aan te passen in het formulier aangezien wij toch niet zullen verhuring (sic)."

2. Op 4 juli 2016 heeft gerechtsdeurwaarder B. deze discriminerende praktijk vastgesteld: hij stelde vast dat personen die de status OCMW / Ziekte-uitkering / werklozen invulden, geen mogelijkheid kregen om de woongelegenheden te bezoeken, a *fortiori te* huren.

Via het Woonanker meldt dhr. B. aan Unia dat hij slachtoffer is van discriminatie op grond van vermogen door verweerder. Op 9 en 10 juni 2016 licht Unia de verweerder in dat hij een discriminerende praktijk hanteert, die onwettig is. Unia stelt voor om samen met de verweerder een oplossing te zoeken en stelde enkele data voor een gesprek voor. Op 11 juni 2016 weigert verweerder dit aanbod om in een gesprek samen tot een oplossing te komen. Verweerder bevestigt dat hij bij voorbaat personen met een leefloon weigert, omdat zulke huurders in het verleden vaak voor problemen zorgden. Hij geeft slechts af en toe nog een kans aan personen die werkloos zijn, dan wel een ziekte-uitkering of leefloon hebben, indien hij deze personen "via via" kent. Op vrijdag 17 juni 2016 antwoordt Unia via mail dat zij begrip ervoor heeft dat het als verhuurder niet altijd eenvoudig is om geschikte kandidaathuurders te vinden. Unia herhaalt dat solvabiliteit een legitiem selectiecriterium is voor het vinden van kandidaat-huurders. De aard van het inkomen is dat echter niet, omdat het niets over de solvabiliteit zegt en over het feit of iemand al dan niet een goede huurder zal zijn. Unia vermeldt dat de discriminerende praktijk van verweerder de antidiscriminatiewetgeving schendt. Unia herhaalt haar wens om in dialoog met verweerder te gaan over de voorwaarden die voor hem moeten zijn vervuld opdat hij vertrouwen in de kandidaat-huurder zou hebben. Unia stelt opnieuw enkele data voor een gesprek voor. Opnieuw weigert de verweerder de dialoog aan te gaan. Hij vermijdt dit door op 29 juni 2016 te antwoorden dat alle beschikbare ruimtes voor werkenden verhuurd zijn. Daarnaast uit hij zijn ergernis over het feit dat Unia de bestaande rechtspraak over zijn discriminerende praktijk aan hem uitlegt.

3. Omdat verweerder volhardt in de weigering om met Unia in dialoog te gaan, heeft Unia op 30 november 2016 Unia een ingebrekestelling aan verweerder verstuurd. Op 1 december 2016 antwoordt verweerder dat hij op zijn website niet langer vraagt of de kandidaat-huurder werkloos is of een ziekte-uitkering of een leefloon ontvangt. Bij ingebrekestelling van 3 februari 2017 antwoordt Unia dat het antwoord van verweerder niet afdoende is. Verweerder antwoordt namelijk alleen dat hij de vraagstelling op zijn website heeft aangepast. Uit zijn antwoord blijkt niet dat hij niet langer discrimineert bij het aanbod van en de toegang tot huisvesting.

- Unia stelt dat zijn antwoord slechts afdoende zou zijn, indien hieruit zou blijken dat hij voortaan personen op grond van vermogen, of een andere beschermde grond, niet ongunstiger zal behandelen bij het aanbod van en de toegang tot huisvesting, tenzij dat die ongunstige behandeling objectief wordt gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn. Op 13 februari 2017 antwoordt verweerder

op de tweede ingebrekestelling van Unia. In dit antwoord brengt verweerder een heel ander verhaal dan in zijn vorige communicatie met Unia. De afwimpeling op de website van kandidaat-huurders die werkloos zijn of een ziekte-uitkering of een leefloon ontvangen zou zijn veroorzaakt door een moeilijke thuissituatie (mantelzorger voor zijn vader) en het altijd opnieuw zich moeten verplaatsen voor kamers die zogenaamd enkel mochten verhuurd worden aan studenten. In tegenstelling tot wat verweerder in zijn mail van 11 juni 2016 heeft erkend, zou hij helemaal niet de bedoeling hebben om bepaalde mensen uit te sluiten van een bezoek of een huurcontract. Hij tracht daarnaast aan te tonen dat hij niet discrimineert. Unia kan niet anders dan vaststellen dat de communicatie van verweerder van 13 februari 2017 heel anders luidt dan zijn voorafgaande communicatie. Zij stelt bovendien vast dat verweerder niet ingaat op één van de vier voorwaarden die zij had gesteld. De verweerder rept met geen woord over de vereiste om de wettelijk bepaalde forfaitaire schadevergoeding van 1.300 euro per geïdentificeerde slachtoffers (vijf maal 1.300) te betalen. Hij verbindt zich hiertoe aldus niet. Unia beslist dan ook om een gerechtelijke procedure op te starten.

3 **AKKOORD TUSSEN PARTIJEN**

4. M. J. erkent dat hij tot 1 december 2016 een praktijk hanteerde die erin bestond dat personen die werkloos zijn of een ziekte-uitkering of een leefloon ontvangen:
- geen afspraak kunnen maken om de woongelegenheden van verweerder te bezichtigen;
- de woongelegenheden van verweerder niet kunnen huren,

en dat deze praktijk een vorm van discriminatie uitmaakt op grond van de beschermde discriminatiegrond vermogen en sociale positie en aldus een schending inhoudt van het Vlaamse Gelijkekansendecreet.

5. De partijen zijn minnelijk overeenkomen hun geschil te beëindigen mits naleving van het volgende akkoord:

1) Unia aanvaardt ter vergoeding van deze wetsschending een schadevergoeding van 3.000 euro.

2) M. J. betaalt uiterlijk op 5 september 2018 de door Unia gevorderde morele schadevergoeding van 3000 euro, te vermeerderen met vergoedende interest gelijk aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 november 2016 tot de datum van dagvaarding, waarna de gerechtelijke interest aan eenzelfde interestvoet tot de datum van betaling;

3) M. J. draagt de rechtsplegingskosten, zijnde:
dagvaarding: 346,46 euro
rechtsplegingsvergoeding: 1/4de van 780 euro Bij gebrek aan betaling op 5 september 2018, wordt de volledige rechtsplegingsvergoeding aan Unia betaald.

OM DEZE REDENEN,

BEHAGE HET DE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE LEUVEN

1. In toepassing van Art. 1043 Ger.W. akte te verlenen aan het tussen partijen tussengekomen minnelijk akkoord ter oplossing van het geschil dat bij hem/haar regelmatig aanhangig is gemaakt zoals gematerialiseerd in de huidige akkoordconclusie van beide partijen ;

BIJGEVOLG,

1) Unia aanvaardt ter vergoeding van deze wetsschending een schadevergoeding van 3.000 euro.
2) M. J. te veroordelen tot de betaling van de door Unia gevorderde morele schadevergoeding van 3000 euro uiterlijk op 6 september 2018, te vermeerderen met vergoedende interest gelijk aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 november 2016 tot de datum van dagvaarding, waarna de gerechtelijke interest aan eenzelfde interestvoet tot de datum van betaling;
3) M. J. te veroordelen tot het dragen van de rechtsplegingskosten, zijnde:
   - dagvaarding: 346,46 euro
   - rechtsplegingsvergoeding: 1/4de van 780 euro, voor zover deze uiterlijk op 6 september 2018 wordt betaald, bij gebreke waaraan de volledige rechtsplegingsvergoeding zal worden betaald

Leuven, 3 september 2018,

Voor Unia, M. J.

Patrick Charlier en Els Keytsman

En

E velyne Maes advocate