

# Protocol toewijzing huurwoning

Dit toewijzingsbeleid voor huurwoningen aan potentiële huurders is opgesteld volgens de Wet goed verhuurderschap en beoogt transparantie te bieden aan alle partijen over de wijze waarop een huurwoning wordt toegewezen. Het protocol heeft als doel discriminatie op de woningmarkt tegen te gaan.

## **Definities:**

**Verhuurmakelaar:** (Een medewerker van) de verhuurmakelaar die een woning in opdracht van de opdrachtgever te huur aanbiedt en daartoe rechtsgeldig is gemachtigd.

**Opdrachtgever:** De tot verhuur van de woning gerechtigde (rechts)persoon of (rechts)personen die de verhuurmakelaar heeft ingeschakeld om namens hen te bemiddelen bij de verhuur van een woning.

**Kandidaat-huurder:** Een natuurlijk persoon/entiteit die interesse toont in een door de verhuurmakelaar namens de opdrachtgever aangeboden huurwoning.

**Doel van bemiddeling:** De opdrachtgever streeft ernaar de desbetreffende huurwoning toe te wijzen aan de meest geschikte kandidaat. Dit is een kandidaat-huurder waarvan het zo aannemelijk mogelijk is dat deze correct en tijdig aan alle verplichtingen kan voldoen die uit een huurovereenkomst voortvloeien en op de best passende termijn. Het onderscheid tussen kandidaat-huurders geschiedt door objectieve rechtvaardiging. Onderscheid tussen kandidaat-huurders dient een legitiem doel en de verhuurmakelaar zal daar passend en evenredig naar handelen.

## **Te verkrijgen basisinformatie van de kandidaat-huurder:**

- Naam (voor- en achternaam);
- Huidig adres en woonplaats;
- Telefoonnummer;
- E-mailadres;
- Kopie ID-bewijs (BSN-nummer en de pasfoto mogen worden afgeschermd);
- Samenstelling gezin: alleenwonend, samenwonend, met of zonder kinderen;
- Hoogte van totaal maandelijks netto-inkomen;
- Inkomensverklaring van de belastingdienst;
- Arbeidsovereenkomst(en) en/of werkgeversverklaring(en);
- Inkomensbewijzen (salarisspecificatie en recente bankafschriften met daarop het nettoloon);
- Bedrag van huidige huur ;
- Een verhuurdersverklaring;
- De informatie die noodzakelijk is om vast te stellen of de kandidaat-huurder(s) in aanmerking kom(t/en) voor een huisvestigingsvergunning (als het verkrijgen daarvan vereist is in de gemeente waar de woning is gelegen).

## **Er wordt geen informatie verlangd over:**

- Etnische of culturele achtergrond;
- Religieuze identiteit;
- Politieke voorkeur;
- Seksuele gerichtheid;
- Genderidentiteit en/of -expressie;
- Lichamelijke of geestelijke gezondheid.

## **Criteria waar rekening mee gehouden wordt bij toewijzing:**

### **1. Reactiesnelheid**

Als uitgangspunt hanteren we: de eerste aanmelder heeft voorrang. Het is aan de potentiële huurders om te reageren op een woningaanbod. Bij een groot aantal reacties kan het gebeuren dat sommige kandidaten niet meer in aanmerking komen voor een bezichtiging en bij gevolg afgewezen worden.

### **2. Bron van inkomen/soort arbeidsovereenkomst**

Een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd met een van goede naam en faam bekendstaande werkgever heeft de voorkeur. Dit geeft opdrachtgever de meeste financiële zekerheid. Tijdelijke arbeidsovereenkomsten, (recent) zelfstandig ondernemerschap en andere vormen van inkomstenbronnen zoals alimentatie, een stagevergoeding, garantstelling door derden, erfenis, huurinkomsten etc., kunnen wel degelijk ook leiden tot toewijzing van een huurwoning, maar dat is maatwerk.

### **3. Hoogte van het inkomen**

Na een eventuele minimale inkomenseis heeft het hoogste (gezamenlijke) inkomen de voorkeur. Dit geeft opdrachtgever de meeste financiële zekerheid ten aanzien van de nakoming van de financiële verplichtingen uit de huurovereenkomst.

### **4. Gedegen en controleerbaar positief huurverleden**

Voorkeur wordt gegeven aan potentiële huurders die een bevestigbare positieve referentie van een vorige verhuurder kunnen overleggen. Kandidaat-huurders zonder aantoonbaar huurverleden is maatwerk, want dat vergt nadere informatie of onderzoek.

### **5. Een positieve screening van ID bewijs en solvabiliteit**

Een kandidaat-huurder kan een woning alleen toegewezen krijgen onder het voorbehoud dat de identiteit kan worden geverifieerd en de financiële draagkracht in orde is. Om dit te toetsen voert de verhuurmakelaar een grondige screening uit. Een onderdeel van deze screening is een handmatige controle op echtheidskenmerken van het ID uitgevoerd door de verhuurmakelaar. Deze controle kan bijvoorbeeld met de DutchID-App worden uitgevoerd die door de Nederlandse overheid wordt aangeboden. Indien de resultaten van de screening niet voldoen, kan dit leiden tot een afwijzing van de kandidaat, zelfs als er al een voorlopige toewijzing heeft plaatsgevonden.

### **6. Samenstelling huishouden**

Het is belangrijk dat er een passende bewonerssamenstelling geldt per woning. Dit om overlast en schade te voorkomen, maar ook om bijvoorbeeld overbewoning van woningen te voorkomen. Er zal daarom bij toewijzing rekening worden gehouden met de bewonerssamenstelling per woning. Afhankelijk van het type woning hebben bepaalde samenstellingen de voorkeur. Dit is maatwerk per woning.

### **7. Passendheid in (de omgeving van) de aangeboden woning**

Er zijn situaties waarbij de locatie of specifieke kenmerken van een huurwoning maken dat sommige potentiële huurders van nature beter passen bij het pand dan andere kandidaten.

### **8. Gunning opdrachtgever**

Bij elke woning die beschikbaar komt, is het de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever om de uiteindelijke beslissing te nemen over welke kandidaat-huurder wordt gekozen. De verhuurmakelaar heeft geen zeggenschap over deze definitieve selectie.

**Tot slot:**

De verhuurmakelaar vermijdt elke vorm van discriminatie of medewerking daaraan bij de toewijzing van huurwoningen en is niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor het gedrag van opdrachtgevers in dit proces. Overeenkomstig de privacywetgeving is het de verhuurmakelaar niet toegestaan om basisgegevens van potentiële huurders aan externe partijen te verstrekken.