Protocol toewijzing huurwoningen aan kandidaat-huurders

Dit protocol voor de toewijzing van huurwoningen aan kandidaat-huurders wordt gehanteerd in het kader van de Wet goed verhuurderschap en heeft tot doel voor alle betrokken partijen inzichtelijk te maken hoe de toewijzing van een huurwoning tot stand komt. Dit protocol is gericht op het voorkomen van (woon)discriminatie.

Definities

Verhuurmakelaar
(Een medewerker van) Domicilie makelaars 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 in diens/hun te belang 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

Opdrachtgever heeft als doel om de betreffende huurwoning te verhuren aan de meest geschikte kandidaat-huurder. 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 moeten 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 komt/komen 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

Reactiesnelheid
In de basis geldt: wie het eerst komt, die het eerst maalt. Het initiatief om op een aangeboden woning te reageren ligt bij kandidaat-huurders. In geval van veel reacties kan het dus voorkomen dat bepaalde kandidaat-huurders niet meer worden uitgenodigd voor een bezichtiging en worden afgewezen.

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, een garantstelling door derden, een erfenis, huurinkomsten etc., kunnen wel degelijk ook leiden tot toewijzing van een huurwoning, maar dat is maatwerk.

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.

Gedegen en controleerbaar positief huurverleden
Een kandidaat-huurder met een positieve en verifieerbare verhuurdersverklaring heeft de voorkeur. Kandidaat-huurders zonder aantoonbaar huurverleden is maatwerk, want dat vergt nadere informatie of onderzoek.

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. De uitslag van deze screening kan leiden tot een afwijzing (ook na een initiële toewijzing).

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.

Passendheid in (de omgeving van) de aangeboden woning
In sommige gevallen kan de ligging van de huurwoning of de eigenschappen daarvan ertoe leiden dat bepaalde kandidaat-huurders in beginsel meer geschikt zijn dan anderen.

Gunning opdrachtgever
Voor iedere aangeboden woning geldt dat opdrachtgever uiteindelijk de keuze maakt tussen de kandidaat-huurders. De verhuurmakelaar heeft op de uiteindelijke keuze geen invloed.

Tot slot

De verhuurmakelaar onthoudt zich van iedere vorm van (medewerking aan) discriminatie ten aanzien van toewijzing van huurwoningen aan kandidaat-huurders. De verhuurmakelaar draagt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor het handelen van haar opdrachtgevers. In verband met de privacywetgeving is de verhuurmakelaar niet bevoegd om basisinformatie van kandidaat-huurders aan derden te verstrekken.

Dit protocol is gebaseerd op nieuwe wetgeving en is door Domicilie Makelaars op 1 januari 2024 vastgesteld. De wetgever heeft bij de totstandkoming daarvan nauwelijks handvatten gegeven, zodat dit protocol pionierswerk is. Iedere aansprakelijkheid van Domicilie Makelaars voor nadelige gevolgen van het gebruik van (de tekst van) het protocol wordt uitgesloten.