

PROTOCOL TOEWIJZING HUURWONINGEN

Protocol toewijzing huurwoningen aan kandidaat-huurders

----- English Below -----

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) 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 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 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

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.

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, een garantstelling door derden, een 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

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.

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

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

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.

8. 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.

----- English Below -----

Criteria waar rekening mee gehouden wordt bij toewijzing:

This Protocol for the allocation of rental properties to prospective tenants is used within the framework of the Law on Good Landlordship and aims to provide transparency for all parties involved in how the allocation of a rental property is determined. This Protocol is aimed at preventing (housing)discrimination.

Definitions:

Rental agent: (An employee of) the rental agent who offers a property for rent on behalf of the client and is legally authorized to do so.

Client: The person or entity entitled to rent out the property, who has engaged the rental agent to act on their behalf in the rental process.

Prospective tenant: An individual/entity who expresses interest in a rental property offered by the rental agent on behalf of the client.

Purpose of mediation:

The client aims to rent out the respective rental property to the most suitable prospective tenant. This refers to a prospective tenant who is deemed as likely as possible to fulfil all obligations arising from a lease agreement correctly and promptly, and at the most appropriate timeframe. The differentiation between prospective tenants is based on objective justification. The differentiation between prospective tenants must serve a legitimate purpose, and the rental agent will act appropriately and proportionately in this regard.

Obtainable basic information from the prospective tenant:

- Name (first and last name)
- Current address and place of residence
- Phone number
- E-mail address
- Copy of ID document (Social Security number and the passport photo can be obscured)
- Composition of household: living alone, living together, with or without children
- Total monthly net income
- Income declaration from the tax authority
- Employment contract(s) and/or employer statement(s)
- Income proofs (pay slip and recent bank statements reflecting net income)
- Amount of current rent
- A landlord statement
- The information necessary to determine whether the prospective tenant(s) qualify for a housing permit (if obtaining one is required in the municipality where the property is located).

No information is required regarding:

- Ethnic or cultural background
- Religious identity
- Political preference
- Sexual orientation
- Gender identity and/or expression
- Physical or mental health

Criteria considered in the allocation process:

1. Responsiveness

As a basic principle, the first come, first serve rule applies. The initiative to respond to a offered property lies with the prospective tenants. In the case of numerous responses, it is possible that certain prospective tenants may not be invited for a viewing and may be rejected.

2. Source of income/type of employment contract

An indefinite employment contract with a well-established and reputable employer is preferred. This provides the client with the highest level of financial security. Temporary employment contracts, recent self-employment, and other sources of income such as alimony, an internship allowance, a guarantee by third parties, an inheritance, rental income, etc., can also lead to the allocation of a rental property, but this requires individual assessment.

3. Income level

After meeting any minimum income requirements, the highest (combined) income is preferred. This provides the client with the highest level of financial security in terms of fulfilling the financial obligations under the lease agreement.

4. Solid and verifiable positive rental history

A prospective tenant with a positive and verifiable landlord statement is preferred. Prospective tenants without a demonstrable rental history require individual assessment, as it may require additional information or investigation.

5. A positive screening of ID document and solvency

A prospective tenant can only be allocated a property on the condition that their identity can be verified and their financial capacity is satisfactory. To assess this, the rental agent conducts a thorough screening. A part of this screening is a manual check on authenticity features of the ID, conducted by the rental agent. This check can, for example, be performed with the DutchID-App provided by the Dutch government. The outcome of this screening may result in rejection (even after an initial allocation).

6. Household composition

It is important that each property has a suitable household composition. This is to prevent nuisance and damage, as well as to avoid overcrowding. Therefore, the allocation will take into account the household composition per property. Depending on the type of property, certain compositions may be preferred. This is assessed on a case-by-case basis.

7. Suitability for (the area of) the offered property

In some cases, the location or specific characteristics of the rental property may make certain prospective tenants more suitable than others.

8. Selection by the client

For each offered property, the client ultimately makes the decision between the prospective tenants. The rental agent has no influence on the final selection.

Finally:

The rental agent refrains from any form of (assistance in) discrimination regarding the allocation of rental properties to prospective tenants. The rental agent does not assume any responsibility or liability for the actions of their clients. Due to privacy regulations, the rental agent is not authorized to disclose basic information of prospective tenants to third parties.