

Werkwijze bij het aanbieden van huurwoningen ter voorkoming van woondiscriminatie

In het kader van de Wet goed verhuurderschap dienen wij als verhuurder/verhuurbemiddelaar bij het aanbieden van huurwoningen te beschikken over een werkwijze die gericht is op het voorkomen van woondiscriminatie. Hieronder omschrijven wij de werkwijze van ons kantoor.

Verbod tot discriminatie

Als wij een huurder kiezen, maken wij geen onderscheid op basis van ras, geloofsovertuiging, politieke overtuiging, geslacht, nationaliteit, seksuele gerichtheid, burgerlijke staat, handicap of chronische ziekte. Zie voor meer informatie onderstaande link:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/wat-zijn-de-regels-tegen-discriminatie-op-de-woningmarkt>

Wat wij vragen aan gegevens

Wat wij kunnen opvragen van de kandidaten is de naam, adres, woonplaats, e-mailadres, legitimatiebewijs, samenstelling van het gezin, hoogte van het inkomen (met bewijsstukken), de hoogte van de huurprijs van de huidige huurwoning van de kandidaat en/of een verhuurdersverklaring.

Wij vragen bovengenoemde gegevens op om deze te gebruiken voor de selectieprocedure. Omwille van de privacy vragen wij deze gegevens pas op nadat de woning is bezichtigd en de selectieprocedure wordt aangevangen.

Onze selectieprocedure

Wij hanteren een heldere en transparante selectieprocedure en maken gebruik van objectieve selectiecriteria bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte. Hieronder kunt u nalezen hoe wij de selectieprocedure vormgeven.

Bij de openbare aanbidding van de woning kunt u bij interesse reageren via: Funda/Pararius/MVA of onze eigen website en nemen wij hierover contact met u op. Verderop in de selectieprocedure zullen wij uw gegevens opvragen en deze toetsen. Hierbij hanteren wij de onderstaande selectiecriteria.

De selectiecriteria

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.

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.

Toewijzing en huurovereenkomst

Als u de woning wordt toegewezen op basis van de geldende selectiecriteria, dan laten wij u dit uiteraard weten. U krijgt dan een huurovereenkomst aangeboden.

Afwijzingen

Als een kandidaat wordt afgewezen maken wij dit kenbaar aan de kandidaat. Tevens zullen wij motiveren waarom de keuze voor de gekozen kandidaat is gemaakt.

De getroffen maatregelen ter voorkoming van woondiscriminatie

Ons hele kantoor is bekend met deze werkwijze. Onze verhuurmedewerkers zijn geïnformeerd over de werkwijze en worden hierbij begeleid, zoals bijvoorbeeld door het volgen van relevante cursussen en opleidingen ter voorkoming van woondiscriminatie. Wilt u als kandidaat-huurder meer informatie lezen over het voorkomen van woondiscriminatie? Zie onderstaande links:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/wat-zijn-de-regels-tegen-discriminatie-op-de-woningmarkt>

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/discriminatie-op-de-woningmarkt/documenten/publicaties/2022/11/22/toolkit-campagne-discriminatie-op-de-woningmarkt>

Aanpassing werkwijze

Mocht de ervaring daartoe aanleiding geven, dan zal onze werkwijze in het kader van voortschrijdend inzicht worden aangepast.