
HANDREIKING WERKWIJZE SELECTIE NIEUWE HUURDERS, WET GOED VERHUURDERSCHAP

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in december 2023 vastgesteld en te gebruiken als handreiking voor het opstellen van een werkwijze ter voorkoming van woondiscriminatie. De ROZ merkt op dat de websites waarnaar verwezen wordt ten tijde van het publiceren van dit document actueel zijn. De ROZ adviseert gebruikers van dit document steeds na te gaan of de genoemde informatie en websites van de overheid nog actueel zijn.

Inleiding

Op grond van de wet Goed Verhuurderschap ('wet GV') is de verhuurder/verhuurbemiddelaar verplicht om zich te onthouden van elke vorm van discriminatie – het maken van ongerechtvaardigd onderscheid - richting huurders of woningzoekenden. Anders gezegd met de wet GV geldt voor de verhuurder een verbod op woondiscriminatie.

De Rijksoverheid heeft daarover de volgende informatie op haar website¹ geplaatst:

“Om woondiscriminatie tegen te gaan, moet u:

- *een heldere en transparante selectieprocedure gebruiken en bekendmaken;*
- *gebruikmaken van niet-discriminerende selectiecriteria;*
- *aan de afgewezen kandidaat-huurders uitleggen waarom voor een andere huurder is gekozen.*

Vanaf 1 januari 2024 moet u de werkwijze:

- *schriftelijk vastleggen;*
- *openbaar maken;*
- *aanpassen als dat nodig is;*
- *bekend maken bij uw eventuele werknemers.”*

Dit discriminatieverbod is aldus uitgewerkt in de verplichting voor verhuurder om een Werkwijze te hanteren waarmee hij of zij – bij de selectie van nieuwe huurders - dit verbod op discriminatie aantoonbaar naleeft en voorkomt.

De ROZ model Huurovereenkomst Woonruimte kent geen specifieke bepaling omtrent het verbod op woondiscriminatie ook omdat dit reeds in algemene zin voor een ieder wettelijk verboden is. Daarmee is het ook aan verhuurders zelf om bovengenoemde wettelijke verplichtingen na te leven. Echter het gebruik van het ROZ modelcontract wordt door de overheid zelf van belang geacht bij de naleving van wettelijke verplichtingen op grond van de wet GV zoals de schriftelijkheidseis voor huurcontracten.

Gezien het bovengenoemde belang van het gebruik van de ROZ Model Huurovereenkomst in het kader van de wet GV geeft de ROZ daarom in deze handreiking aanbevelingen die verhuurders kunnen toepassen bij het opstellen en beschikbaar hebben van een werkwijze vóór 1 januari 2024 zoals verplicht op grond van artikel 3 wet GV. Alhoewel verhuurders zelf verantwoordelijk blijven voor het naleven van deze wettelijke verplichting, kunnen zij deze aanbevelingen gebruiken bij de nadere invulling van op te stellen Werkwijze.

Voor meer informatie over woondiscriminatie, het belang om dergelijk ongerechtvaardigd onderscheid te voorkomen en het daartoe gebruiken van objectieve selectie criteria verwijzen wij u graag naar bijgevoegde brochure “Discriminatie op de Woningmarkt “ van BZK ([BZK Discriminatie op de woningmarkt brochure.pdf](#)).

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/nieuwe-regels-voor-verhuurders-en-verhuurbemiddelaars-1-juli-2023>

Wettelijke eisen voor de verplichte Werkwijze

De verplichte Werkwijze ter voorkoming van woondiscriminatie dient de volgende kernelementen te bevatten:

- 1°. het hanteren van een heldere en transparante selectieprocedure;
- 2°. het gebruiken en communiceren van objectieve selectiecriteria bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte;
- 3°. Welke maatregelen de verhuurder heeft genomen om op een doeltreffende wijze woondiscriminatie te voorkomen;
- 4°. het motiveren van de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat-huurders;

Voorts dient de werkwijze voor een ieder kenbaar te zijn en daartoe openbaar gemaakt te worden in elke advertentie van aangeboden woonruimte dan wel op de website van verhuurder.

De verhuurder dient de werkwijze actueel te houden en aan te passen indien ervaringen bij het gebruik ervan dit noodzakelijk maken.

Alle medewerkers van verhuurder betrokken bij het selectieproces of elke daarbij door verhuurder ingeschakelde derde zoals verhuurbemiddelaar of beheerder moeten worden geïnformeerd over de werkwijze en de maatregelen daarin om woondiscriminatie te voorkomen;

Aanbevelingen voor het opstellen van de werkwijze

Met onderstaande werkwijze geeft de ROZ een handreiking die de verhuurder kan hanteren bij het opstellen van een transparante procedure voor het selecteren van nieuwe huurders, op basis van objectieve selectiecriteria. Het blijft te allen tijde de verantwoordelijkheid van de verhuurder zelf om te voldoen aan de verplichting tot het hanteren van een werkwijze bij het selectieproces, zoals opgenomen in artikel 3 van de wet GV;

1. De Werkwijze is van toepassing bij het openbaar aanbieden van woonruimte door Verhuurder (op Funda/Pararius/eigen website?) en wordt daartoe opgenomen in elke openbare advertentie dan wel kenbaar gemaakt op de website van Verhuurder;
2. Bij het openbaar aanbieden van woonruimte zal Verhuurder aangeven op welke wijze woningzoekenden kunnen reageren, dit kan mondeling/telefonisch zijn, schriftelijk zijn, via email of via een door verhuurder aangewezen online-methodiek;
3. Bij het openbaar aanbieden van woonruimte kan Verhuurder reacties op de aangeboden woonruimte in behandeling nemen op volgorde van binnenkomst of via een door Verhuurder vooraf bekendgemaakt inschrijfsysteem;
4. Bij het selecteren van de meest bij de aangeboden woonruimte passende woningzoekende maakt Verhuurder enkel gebruik van objectieve selectiecriteria zoals leeftijd (indien dit gerechtvaardigd wordt vanwege de doelgroep waarop verhuurder zich richt of een andere reden waarom leeftijdscriterium gerechtvaardigd is), de hoogte van het inkomen in relatie tot de hoogte van de huur (inkomen minimaal 2 x de maanduur?), gezinsomvang en soortgelijke criteria.

5. Indien een woningzoekende reageert op de aangeboden woonruimte kan Verhuurder deze om de volgende objectieve en relevante informatie vragen²:
 - Contactgegevens woningzoekende(n);
 - Legitimatiebewijs woningzoekende(n);
 - Bewijs van de opgegeven hoogte van het inkomen van woningzoekende(n) bijvoorbeeld middels een werkgeversverklaring of bankafschrift;
 - Hoogte van huidige huur en /of een verhuurdersverklaring (indien van toepassing);
 - (gegevens ten behoeve van) Huisvestingsvergunning (indien van toepassing);
 - Verhuurdersverklaring (verklaring vorige verhuurder omtrent gedrag woningzoekende).
6. De motivering van de uiteindelijke selectie van de meest (bij de woonruimte) passende kandidaat zal door Verhuurder aan de afgewezen kandidaat-woningzoekenden worden bekendgemaakt via email of op een andere door Verhuurder vóóraf bekendgemaakte wijze;
7. Verhuurder zal kandidaten nimmer vragen om niet relevante informatie zoals etnische of culturele achtergrond, religieuze identiteit, politieke gezindheid, fysieke gezondheid [tenzij dit van belang is vanwege de (on)toegankelijkheid van de aangeboden woonruimte], mentale gezondheid, seksuele geaardheid;

² In het kader van privacywetgeving is het van belang dat de verhuurder persoonsinformatie van kandidaat huurders niet in een vroegtijdig stadium van het proces verzamelt. Aan te raden is om dit na de bezichtiging en vlak voor toewijzing op te vragen en in lijn met privacywetgeving te handelen bij het verzamelen en verwerken daarvan.