



## **Protocol selectieprocedure NederWoon**

Bij NederWoon komt iedereen in aanmerking voor een huurwoning, er wordt niet gekeken naar:

- Afkomst
- Huidskleur en/of etniciteit
- Nationaliteit
- Politieke overtuiging
- Burgerlijke staat
- Gender
- Beperking en/of chronische ziekte
- Seksuele gerichtheid
- Godsdienst en/of levensovertuiging

## **Onze criteria voor selectie huurder**

Voor onze verhuurders selecteren wij de beste woningzoekende voor de VHE.

Voor de toewijzing van een VHE beoordeelt ons kantoor op basis van de volgende eisen:

- Het inkomen in verhouding tot de huurprijs
- De gelijkmatigheid van het inkomen
- Type arbeidscontract of zelfstandigen-inkomen
- Kredietwaardigheid via screening bij Experian en gegevensdelen.nl.
- Een positieve Verhuurdersverklaring
- Controle van legitimatiebewijzen
- Algemene indruk van de kandidaat-huurder(-s)

## **Kiezen van uiteindelijke passende huurder**

Er wordt verder gekeken of de gewenste huurperiode overeenstemt met de periode welke de verhuurder de woning beschikbaar wil stellen. Ook meegenomen wordt of de grootte van het huishouden (en eventuele huisdieren) past bij de huurwoning en de omgeving.

Aan de hand van de voor de woningen gestelde inkomenseis, woningvoorkeuren, beschikbaarheid, volledigheid van het dossier en finale credit check (via Gegevensdelen.nl) worden de woningen toegewezen aan de best passende woningzoekende.

Uiteindelijk bepaalt de verhuurder wie de uiteindelijke huurder wordt.



**Te verkrijgen informatie voor de bezichtiging van de kandidaat-huurder:**

**Algemeen**

- E-mailadres
- Naam (voor- en achternaam)
- Huidig adres en woonplaats
- Telefoonnummer privé
- Telefoonnummer werk
- Nationaliteit
- Geboorteplaats
- Geboortedatum
- Relatiemedehuurder
- Huidige woonsituatie
- Reden zoektocht woonruimte

Indien van toepassing

**Werk**

- Bedrijfsnaam
- Plaats
- Beroep
- Dienstverband
- Start
- Einde
- Bruto inkomen p/m
- Netto inkomen p/m

Indien van toepassing

**Uitkering**

- Soort uitkering
- Einddatum uitkering
- Bruto inkomen p/m
- Netto inkomen p/m

Indien van toepassing

**Opleiding**

- Naam school
- Plaats school
- Studierichting
- Studiejaar
- Studiefinanciering

Indien van toepassing

**Borgstelling**

- E-mail adres
- Voornaam
- Tussenvoegsel
- Achternaam
- Postcode
- Huisnummer
- Straat
- Plaats
- Nationaliteit



- Geboorteplaats
- Geboortedatum
- Telefoon prive
- Telefoon werk
- Borgstelling door
- Bijzonderheden borgstelling

#### Indien van toepassing

##### **Huisdieren**

- Soort
- Aantal

#### Indien van toepassing

##### **Kinderen**

- Naam/Namen
- Geboorte datum/data

#### **Te verkrijgen informatie na de bezichtiging van de kandidaat-huurder:**

- Kopie ID-bewijs  
(BSN en de pasfoto moeten worden afgeschermd)
- Arbeidsovereenkomst(en)
- Werkgeversverklaring(en)
- Inkomensbewijzen  
(salarisspecificatie en recente bankafschriften met daarop het nettoloon)
- Motivatiebrief
- Verhuurdersverklaring
- AOW overzicht
- AOW op rekening gestort

#### Indien van toepassing

- Inschrijving studie
- Studiefinanciering
- Studiefinanciering op rekening gestort

Bovenstaande informatie is noodzakelijk om vast te stellen of de kandidaat-huurder(s) in aanmerking kom(t/en) voor een VHE en een huisvestigingsvergunning (als het verkrijgen daarvan vereist is in de gemeente waar de VHE is gelegen).

Zoals eerder aangegeven wordt er 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 Gegevensdelen.nl-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.

#### **Uitslag van selectie en de reden voor een afwijzing.**

Kandidaat-huurder(s) worden per e-mail afgewezen. Dit is n.a.v. de keuze vanuit de verhuurder.

- De verhuurder heeft gekozen voor een andere kandidaat.
- De verhuurder heeft besloten de woning niet aan u te verhuren.
- De verhuurder heeft besloten de woning niet aan u te verhuren, vanwege de inkomenseis.

#### **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.

#### **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) NederWoon Verhuurmakelaars 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/personen die NederWoon Verhuurmakelaars heeft ingeschakeld om in hun belang te bemiddelen bij de verhuur van een woning.
- Kandidaat-huurder  
Een natuurlijk persoon/entiteit die interesse toont in een door NederWoon Verhuurmakelaars namens de opdrachtgever aangeboden VHE.



- VHE  
Verhuurbare eenheid = woning, appartement, studio, parkeerplaats, berging etc.
- Doel van bemiddeling:  
Opdrachtgever heeft als doel om de betreffende VHE 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. Als er verschillen worden gemaakt tussen kandidaat-huurder(s), moet dat voor een goede reden zijn. NederWoon Verhuurmakelaars moet zorgen dat deze keuzes eerlijk en passend zijn.