

Onze selectieprocedure is van toepassing bij de toewijzing van huurwoningen en overig zoals parkeerplaatsen en bergingen aan kandidaat-huurders welke 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. Deze procedure is gericht op het voorkomen van (woon)discriminatie.

Definities:

Verhuurmakelaar: (Een medewerker van) de verhuurmakelaar die een woning of overig in opdracht van de opdrachtgever te huur aanbiedt en daartoe rechtsgeldig is gemachtigd.

Opdrachtgever: De tot verhuur van de woning of overig gerechtigde (rechts)persoon of (rechts)personen die de verhuurmakelaar heeft ingeschakeld om in diens/hun belang te bemiddelen bij de verhuur van een woning of overig.

Kandidaat-huurder: Een natuurlijk persoon/entiteit die interesse toont in een door de verhuurmakelaar namens de opdrachtgever aangeboden huurwoning of overig.

Doel van bemiddeling:

Opdrachtgever heeft als doel om de betreffende huurwoning of overig 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, postcode en woonplaats

Telefoonnummer en E-mailadres

Kopie ID-bewijs (BSN-nummer en de pasfoto mogen worden afgeschermd), indien pasfoto zal worden afgeschermd dient kandidaat-huurder zich te legitimeren op kantoor van Sens Makelaars

Samenstelling gezin: alleenwonend, samenwonend, met of zonder kinderen

Huisdieren, ja/nee en welke

Het spelen van muziekinstrumenten, ja/nee en welke

Hoogte van totaal maandelijks netto-inkomen

Arbeidsovereenkomst(en) en/of werkgeversverklaring(en) en/of jaarcijfers

Inkomensbewijzen (salarisspecificatie en recente bankafschriften met daarop het nettoloon)

Bedrag van huidige huur

Een verhuurdersverklaring of meerdere verhuurdersverklaringen

Kopie historisch uittreksel BRP inclusief woonhistorie

De reden om te willen verhuizen

Eventueel de informatie die noodzakelijk is om vast te stellen of de kandidaat-huurder(s) in aanmerking kom(t/en) voor een huisvestigingsvergunning indien vereiste gemeente.

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 tenzij de kandidaat-huurder daar (schriftelijk) toestemming voor geeft.