

Protocol for the Allocation of Rental Properties to Prospective Tenants

This protocol, established within the framework of the **Law on Good Landlordship**, aims to ensure full transparency for all parties involved in the allocation of rental properties. It is designed to prevent any form of housing discrimination.

Definitions

- **Rental Agent:** An employee or representative of the rental agency who offers a property for rent on behalf of the client and is legally authorised to do so.
- **Client:** The person or legal entity entitled to rent out the property, who has engaged the rental agent to manage the rental process on their behalf.
- **Prospective Tenant:** An individual or legal entity expressing interest in a rental property offered by the rental agent on behalf of the client.

Purpose of Mediation

The client's objective is to rent out the property to the most suitable prospective tenant. This refers to a tenant who is, to the greatest extent possible, expected to meet all obligations under the lease agreement correctly, promptly, and for the intended rental period.

Any distinction between prospective tenants must be:

- **Objectively justified**
- **Serving a legitimate purpose**
- **Handled in a reasonable and proportionate manner** by the rental agent.

Required Basic Information from Prospective Tenants

- Full name
- Current address and place of residence
- Telephone number
- Email address
- Copy of an ID document (*Social Security number and passport photo may be obscured*)
- Household composition: living alone, with a partner, and/or with children
- Total monthly net income
- Income declaration from the tax authority
- Employment contract(s) and/or employer statement(s)
- Proof of income (recent pay slips and bank statements showing net income)
- Current rent amount
- Landlord reference letter
- Any documents required to assess eligibility for a housing permit (if applicable in the property's municipality)

Information Not Required

The rental agent will not request information regarding:

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

Criteria Considered in the Allocation Process

1. **Responsiveness**
As a general rule, *first come, first served* applies. Prospective tenants must take the initiative to respond to a listing. In case of high interest, some applicants may not be invited for a viewing and may be declined.
2. **Source of Income / Employment Contract Type**
An indefinite employment contract with a reputable employer is preferred, as it offers the highest level of financial security. Other income sources — such as temporary contracts, self-employment, alimony, internship allowances, third-party guarantees, inheritances, or rental income — can also be accepted but require individual assessment.
3. **Income Level**
Provided minimum income requirements are met, a higher (combined) income is preferred to ensure the financial obligations of the lease can be met.
4. **Positive and Verifiable Rental History**
Applicants with a confirmed positive landlord reference are preferred. Those without a rental history require individual assessment, which may involve additional documentation.
5. **Positive Screening of ID and Financial Solvency**
Allocation is conditional upon successful identity verification and satisfactory financial screening. ID authenticity is checked manually (e.g., using the DutchID App). Failure in these checks may result in rejection, even after provisional acceptance.
6. **Household Composition**
The household must be suitable for the property to prevent nuisance, damage, or overcrowding. Certain property types may have preferred household types, assessed case by case.
7. **Suitability for the Property or Its Location**
In some cases, location or specific property features may make certain tenants more suitable.
8. **Final Client Decision**
The client has the final say in selecting the tenant. The rental agent has no influence over this decision.

Final Provisions

The rental agent will not engage in, or assist with, any form of discrimination during the allocation process. The rental agent is not liable for the actions of the client.

Due to privacy regulations, the rental agent is not authorised to share applicants' personal details with third parties.

Protocol toewijzing huurwoningen aan kandidaat-huurders

Dit **Protocol voor de toewijzing van huurwoningen aan kandidaat-huurders** wordt toegepast in het kader van de **Wet goed verhuurderschap**. Het doel is om 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 namens de opdrachtgever een woning te huur aanbiedt en daartoe rechtsgeldig gemachtigd is.
- **Opdrachtgever:** De tot verhuur gerechtigde (rechts)persoon die de verhuurmakelaar heeft ingeschakeld om in zijn/haar belang te bemiddelen bij de verhuur van een woning.
- **Kandidaat-huurder:** Een natuurlijk persoon of entiteit die interesse toont in een door de verhuurmakelaar namens de opdrachtgever aangeboden huurwoning.

Doel van bemiddeling

De opdrachtgever streeft ernaar de woning te verhuren aan de meest geschikte kandidaat-huurder: iemand waarvan zo aannemelijk mogelijk is dat deze correct en tijdig aan alle verplichtingen uit de huurovereenkomst kan voldoen, gedurende de meest passende huurperiode.

Het maken van onderscheid tussen kandidaat-huurders gebeurt uitsluitend op basis van **objectieve rechtvaardiging**, dient een **legitiem doel** en wordt door de verhuurmakelaar **passend en evenredig** toegepast.

Te verkrijgen basisinformatie van de kandidaat-huurder

- Naam (voor- en achternaam)
- Huidig adres en woonplaats
- Telefoonnummer
- E-mailadres
- Kopie ID-bewijs (*BSN en pasfoto mogen worden afgeschermd*)
- Samenstelling huishouden: alleenwonend, samenwonend, met of zonder kinderen
- Hoogte van het totaal maandelijks netto-inkomen
- Inkomensverklaring Belastingdienst
- Arbeidsovereenkomst(en) en/of werkgeversverklaring(en)
- Inkomensbewijzen (salarisspecificaties en recente bankafschriften met nettoloon)
- Huidige huurprijs
- Verhuurdersverklaring
- Eventuele gegevens om te bepalen of een huisvestingsvergunning vereist en mogelijk is (afhankelijk van de gemeente)

Er wordt géén informatie verlangd over

- Etnische of culturele achtergrond
- Religieuze identiteit
- Politieke voorkeur
- Seksuele gerichtheid
- Genderidentiteit en/of -expressie
- Lichamelijke of geestelijke gezondheid

Criteria bij toewijzing

1. **Reactiesnelheid**

In de basis geldt *wie het eerst komt, die het eerst maalt*. Het initiatief om te reageren op een woning ligt bij de kandidaat-huurder. Bij veel reacties kan het voorkomen dat niet iedereen wordt uitgenodigd voor een bezichtiging en/of wordt afgewezen.

2. **Bron van inkomen / soort arbeidsovereenkomst**

Een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd bij een gerenommeerde werkgever heeft de voorkeur, vanwege de grotere financiële zekerheid. Tijdelijke contracten, (recent) zelfstandig ondernemerschap en andere inkomstenbronnen (alimentatie, stagevergoeding, garantstelling, erfenis, huurinkomsten, etc.) kunnen ook leiden tot toewijzing, maar worden individueel beoordeeld.

3. **Hoogte van het inkomen**

Na eventuele minimale inkomenseisen geldt: hoe hoger het (gezamenlijk) inkomen, hoe groter de kans op toewijzing, vanwege de betere financiële zekerheid.

4. **Positief en verifieerbaar huurverleden**

Een kandidaat met een positieve, controleerbare verhuurdersverklaring heeft de voorkeur. Bij het ontbreken van huurverleden vindt individuele beoordeling plaats.

5. **Positieve screening van ID en solvabiliteit**

Toewijzing vindt alleen plaats als de identiteit kan worden geverifieerd en de financiële draagkracht toereikend is. De verhuurmakelaar voert hierbij een grondige screening uit, inclusief handmatige controle van echtheidskenmerken van het ID (bijvoorbeeld met de DutchID-app). Een negatieve uitkomst kan leiden tot afwijzing, ook na een voorlopige toewijzing.

6. **Samenstelling huishouden**

De bewonerssamenstelling moet passen bij de woning, ter voorkoming van overlast, schade of overbewoning. Afhankelijk van het type woning kan een bepaalde samenstelling de voorkeur hebben; dit wordt per geval beoordeeld.

7. **Passendheid woning / omgeving**

Ligging of specifieke kenmerken van de woning kunnen ertoe leiden dat bepaalde kandidaten geschikter zijn.

8. **Gunning door opdrachtgever**

De opdrachtgever maakt de uiteindelijke keuze uit de kandidaten. De verhuurmakelaar heeft hier geen invloed op.

Slotbepalingen

De verhuurmakelaar onthoudt zich van iedere vorm van (medewerking aan) discriminatie. De verhuurmakelaar is niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor het handelen van de opdrachtgever. Vanwege de privacywetgeving verstrekt de verhuurmakelaar geen persoonlijke gegevens van kandidaat-huurders aan derden.