

## RICHTLIJNEN VOOR HET TOEKENNEN VAN HUURWONINGEN AAN POTENTIËLE HUURDERS

Deze richtlijnen zijn opgesteld om de toekenning van huurwoningen aan potentiële huurders te reguleren, in overeenstemming met de Wet goed verhuurderschap. Het doel is om transparantie te bieden aan alle partijen die betrokken zijn bij het proces en discriminatie op het gebied van huisvesting te voorkomen.

### Definities:

Verhuurmakelaar: SMITS. Real Estate of een individu binnen SMITS. Real Estate, met de juridische bevoegdheid om namens een opdrachtgever woningen te verhuren.

Opdrachtgever: De eigenaar of eigenaren van de woning die de verhuurmakelaar inschakelen om hun te vertegenwoordigen en hun belangen te behartigen bij de verhuur van de woning.

Kandidaat-huurder of potentiële huurder: Dit is een persoon of entiteit die interesse heeft getoond in een woning die door de verhuurmakelaar wordt aangeboden namens de opdrachtgever.

Doel van bemiddeling: Opdrachtgever heeft als doel om de betreffende huurwoning te verhuren aan de meest geschikte kandidaat-huurder. Dit is een potentiële 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:

- Volledige naam en huidig adres
- Contactgegevens: telefoonnummer en e-mailadres
- Gecensureerde kopie van het identiteitsbewijs (BSN-nummer en de pasfoto mogen worden afgeschermd)
- Gezinssamenstelling
- Bruto jaarinkomen, inkomensverklaring van de belastingdienst
- Werk gerelateerde documenten en recent bewijs van inkomen
- Huidige huurbedrag en een verhuurdersverklaring
- Eventuele vereiste voor een huisvestigingsvergunning

Er wordt geen informatie gevraagd over persoonlijke achtergronden zoals etniciteit, religie, politieke voorkeur, seksuele voorkeur, genderidentiteit of gezondheid.

Criteria waar rekening mee gehouden wordt bij toewijzing:

1. Reactiesnelheid In principe geldt dat verhuurmakelaar op volgorde van ontvangst van complete en goedgekeurde informatie over de kandidaat-huurder de bezichtigingen zal inplannen. Bij veel belangstelling kan er een bezichtigingsstop worden ingelast.
2. Bron van inkomen/soort arbeidsovereenkomst Vaste dienstverbanden bij betrouwbare werkgevers zijn voorkeur; dit geeft de verhuurder de meeste zekerheid. Andere inkomstenbronnen kunnen ook leiden tot toewijzing, maar dit vereist specifieke afwegingen. Hieronder kan vallen: stagevergoeding, alimentatie, erfenis, tijdelijke arbeidsovereenkomst, eigen vermogen, pensioen of zelfstandig ondernemerschap. Omdat hier minder financiële zekerheid voor geldt, is toewijzing van de huurwoning op basis van deze inkomstenbronnen altijd maatwerk.

3. Hoogte van het inkomen Het minimaal vereiste inkomen in combinatie met een vast dienstverband zijn de meest gangbare eisen bij een eerste selectie.
4. Positief huurverleden Voorkeur voor kandidaten met een goede en controleerbare verhuurdersverklaring. Indien de kandidaat huurder nog nooit eerder gehuurd heeft of geen bewijs kan aanleveren, dan is dat maatwerk.
5. Solvabiliteits- en identiteitscontrole Toewijzing gebeurt onder voorbehoud van een succesvolle financiële en identiteitsverificatie. Om dit te toetsen voert de verhuurmakelaar een grondige screening uit. Hier hoort een handmatige controle op het ID bij door la Fontaine Makelaardij. De uitkomst van deze screening kan reden zijn om een kandidaat-huurder af te wijzen, zelfs na een voorlopige toewijzing.
6. Samenstelling huishouden Er wordt rekening gehouden met een passende samenstelling per woning om problemen zoals overbewoning en overlast te voorkomen. Per woning is dit maatwerk, en afhankelijk van de juiste match tussen aantal bewoners en het type huis. Soms heeft een bepaalde samenstelling van het gezin de voorkeur.
7. Passendheid in (de omgeving van) de aangeboden woning Afhankelijk van de ligging en kenmerken van de woning kunnen bepaalde kandidaten de voorkeur krijgen.
8. Gunning opdrachtgever De uiteindelijke keuze ligt bij de opdrachtgever zonder invloed van de verhuurmakelaar. De opdrachtgever heeft de vrijheid om een huurovereenkomst al dan niet aan te gaan met een kandidaat-huurder.
9. Studenten Binnen een VVE gebouw zijn vaak regels die het delen van een woning tussen bewoners die geen duurzame huishouding vormen verbieden. Voor het verhuren van een woning aan meerdere bewoners die geen duurzame huishouding vormen is een omgevingsvergunning vereist.

Afsluitend: De verhuurmakelaar neemt afstand van elke vorm van discriminatie en draagt geen verantwoordelijkheid voor het handelen van verhuurders. Ook is de verhuurmakelaar, conform de privacywetgeving, niet bevoegd om persoonlijke informatie van kandidaat-huurders aan derden te verstrekken.

## GUIDELINES FOR ALLOCATING RENTAL PROPERTIES TO POTENTIAL TENANTS

These guidelines have been established to regulate the allocation of rental properties to potential tenants in accordance with the Good Landlordship Act. The aim is to provide transparency to all parties involved in the process and to prevent discrimination in housing.

### Definitions:

- Rental Agent: SMITS. Real Estate or an individual within SMITS. Real Estate with the legal authority to rent properties on behalf of a client.
- Client: The owner or owners of the property who engage the rental agent to represent them and protect their interests in renting the property.
- Candidate Tenant or Potential Tenant: An individual or entity that has shown interest in a property offered by the rental agent on behalf of the client.

Objective of Mediation: The client's goal is to rent the property to the most suitable candidate tenant. This is a potential tenant who is most likely to meet all obligations arising from a rental agreement correctly and on time, and within the most appropriate term. Distinctions between candidate tenants are made through objective justification. Distinction must serve a legitimate purpose, and the rental agent will act appropriately and proportionately.

### Required Basic Information from the Candidate Tenant:

- Full name and current address
- Contact details: phone number and email address
- Redacted copy of the identity document (BSN number and photo may be obscured)
- Family composition
- Gross annual income, income statement from the tax authorities
- Work-related documents and recent proof of income
- Current rent amount and a landlord's reference
- Any requirement for a housing permit

No information will be requested regarding personal backgrounds such as ethnicity, religion, political preference, sexual orientation, gender identity, or health.

### Criteria Considered in Allocation:

1. Response Time In principle, the rental agent will schedule viewings in order of receipt of complete and approved information about the candidate tenant. In case of high interest, a viewing stop may be imposed.
2. Source of Income/Type of Employment Contract Permanent contracts with reliable employers are preferred, as this provides the landlord with the most security. Other income sources may also lead to allocation but require specific considerations. These may include: internship allowance, alimony, inheritance, temporary employment contract, personal assets, pension, or self-employment. As these offer less financial security, allocation of the rental property based on these income sources is always tailored.

3. **Income Level** The minimum required income in combination with a permanent employment contract are the most common requirements in the initial selection.
4. **Positive Rental History** Preference is given to candidates with a good and verifiable landlord reference. If the candidate tenant has never rented before or cannot provide proof, this is tailored.
5. **Solvency and Identity Check** Allocation is subject to successful financial and identity verification. To test this, the rental agent conducts a thorough screening. This includes a manual ID check by la Fontaine Makelaardij. The result of this screening may be grounds to reject a candidate tenant, even after provisional allocation.
6. **Household Composition** Appropriate household composition is considered per property to prevent issues such as overcrowding and nuisance. This is tailored to each property, depending on the right match between the number of residents and the type of house. Sometimes, a particular family composition is preferred.
7. **Suitability for (the Surroundings of) the Offered Property** Depending on the location and characteristics of the property, certain candidates may be preferred.
8. **Client's Decision** The final choice lies with the client without influence from the rental agent. The client is free to enter into a rental agreement with a candidate tenant or not.
9. **Students** Within an HOA building, there are often rules that prohibit sharing a property among residents who do not form a permanent household. Renting a property to multiple residents who do not form a permanent household requires an environmental permit.

**Conclusion:** The rental agent disclaims any form of discrimination and is not responsible for the actions of landlords. Additionally, the rental agent, in accordance with privacy legislation, is not authorized to disclose personal information of candidate tenants to third parties.