

# Eerlijk selecteren en toewijzen bij woningverhuur

Belangrijke informatie voor woningeigenaren,  
bemiddelaars/makelaars en verhuurders



vóór gelijke behandeling  
tegen discriminatie

## Woningzoekenden met een migratieachtergrond maken minder kans op een huurwoning dan kandidaten zonder migratieachtergrond. Dat blijkt uit landelijk onderzoek door antidiscriminatiebureau RADAR en kenniscentrum Art.1.

Discriminatie is bij wet verboden. Makelaars en verhuurders hebben keuzevrijheid bij het sluiten van (huur)overeenkomsten, maar ze hebben ook de verantwoordelijkheid om iedereen een eerlijke kans te geven op de woningmarkt.

In deze brochure leggen we uit hoe u als makelaar of verhuurder discriminatie kunt herkennen. Discriminatie in het selectieproces gebeurt namelijk vaak onbewust. Ook geven we tips voor een transparant selectieproces waarin persoonlijke voorkeuren zo min mogelijk een rol spelen.

### Wanneer is sprake van discriminatie bij woningverhuur?

Van discriminatie is sprake als bij de selectie van een huurder persoonskenmerken meewegen die niet relevant zijn. Dit kan zijn etnische achtergrond, nationaliteit, gender of geslacht, seksuele oriëntatie, leeftijd, handicap of chronische ziekte, godsdienst of levensovertuiging en politieke voorkeur. Deze kenmerken doen niet ter zake bij de beoordeling van iemands betrouwbaarheid als huurder.

Een hoogopgeleide Turks-Nederlandse vrouw wil gaan samenwonen met haar vriend. Ze hebben allebei een baan en zoeken een particuliere huurwoning in Rotterdam. Beide partners zijn in Nederland geboren en getogen, maar hebben een naam die niet Nederlands klinkt. Ze krijgen de ene na de andere afwijzing voor een woning, terwijl ze telkens aan de voorwaarden voldoen. Als de vrouw een makelaar belt over een beschikbare woning waarvoor ze eerder zijn afgewezen, krijgt ze te horen: 'Deze woning wordt verhuurd door een particuliere verhuurder en hij wil niet verhuren aan buitenlanders.'

Discriminatie-ervaring van respondent uit onderzoek RADAR (2021). [Sterke vermoedens, maar geen bewijs. Discriminatie-ervaringen van woningzoekenden in Rotterdam](#)

### Voorbeelden bewuste discriminatie

Een verhuurder heeft negatieve ervaringen met een Poolse huurder die overlast gaf. Hij wil daarom geen Poolse huurder meer in zijn woning.

Een makelaar verhuurt niet aan alleenstaande moeders. Hij is bang dat ze de huur niet op tijd kunnen betalen.

Een verhuurder wil niet verhuren aan mensen met een Indonesische achtergrond. Zij denkt dat die de keuken smerig maken.

### Onbewuste discriminatie: pas op voor de klik en de gunfactor.

De meeste makelaars en verhuurders willen niet discrimineren. Ze zoeken een goede en betrouwbare huurder. Maar bij het beeld dat iemand heeft van 'een goede huurder' kunnen onbewuste stereotypen en vooroordelen wel degelijk een rol spelen.

De indruk dat iemand 'leuk', 'normaal', 'netjes' of 'betrouwbaar' is, is subjectief. Hoe subjectiever de beoordeling is, hoe groter het risico dat vooroordelen meewegen in de keuze.

Ga dus niet op zoek naar de klik met een kandidaat-huurder of naar de gunfactor. Een ‘klik’ ervaart u meestal met mensen met eenzelfde achtergrond als uzelf. Daarmee geeft u mensen die minder op u lijken onbedoeld minder kans.

Een Marokkaans-Nederlandse vrouw ervaart discriminatie tijdens een bezichtiging. Het valt haar op dat de makelaar kandidaat-huurders niet gelijk behandelt. Zo spreekt de makelaar zeer uitgebreid met een wit stel. Dit stel wil de woning niet huren vanwege de kind-onvriendelijke indeling. De makelaar biedt uit zichzelf aan om hen te benaderen als er een andere geschikte woning in het complex vrijkomt. In contact met kandidaten van kleur is de makelaar kortaf. Als de vrouw volgens de regels haar dossier aanbiedt, weigert de makelaar, om de papieren aan te nemen. De makelaar zegt dat zij haar handen vol heeft met haar eigen mappen, straks nog een stuk moet lopen naar de auto en dat het waarschijnlijk toch geen zin heeft.

Discriminatie-ervaring van respondent uit onderzoek RADAR (2021). [Sterke vermoedens, maar geen bewijs. Discriminatie-ervaringen van woningzoekenden in Rotterdam](#)

### Discriminatie in advertentieteksten

Advertenties bevatten soms discriminerende eisen. Dit is bijvoorbeeld het geval als een woning alleen wordt aangeboden aan bepaalde groepen huurders, zoals vrouwen, mensen met een Nederlandse nationaliteit of Nederlandssprekenden (‘Dutch only’, ‘no internationals’) of juist aan expats.

## Tips om eerlijk te selecteren

### Voorafgaand aan de bezichtiging

- Stel van tevoren objectieve selectiecriteria vast, zoals huishoudsamenstelling, huisdier, VOG, inkomen etc. Beoordeel kandidaten alleen op deze criteria. In de bijlage vindt u een overzicht van informatie die wel en niet opgevraagd mag worden bij kandidaat-huurders.
- Vermeld in de advertentietekst op welke criteria en op welke wijze kandidaat-huurders worden gescreend.
- Vraag om een functionele motivatie.
- Vraag kandidaat-huurders niet om een foto.
- Niet iedere woningzoekende spreekt en schrijft goed Nederlands. Wijs kandidaten daarom niet af vanwege taalfouten in een e-mail of om korte antwoorden in een telefoongesprek.

### Tijdens de bezichtiging

- Denk na over uw onbewuste vooroordelen. Bedenk bijvoorbeeld:
  - Als kandidaat-huurders niet vloeiend Nederlands spreken, zegt dit niets over hun opleidingsniveau of inkomen.
  - Kandidaat-huurders met een opvallend uiterlijk zorgen net zo goed voor een woning of zijn even prettige burens als kandidaten die ‘keurig’ gekleed gaan. Tatoeages en piercings of een opvallend kapsel zeggen niets over iemands gedrag.
- Behandel elke kandidaat met respect en vriendelijkheid, dus:
  - Probeer toegankelijk te zijn voor alle kandidaat-huurders. Praat niet te lang met kandidaten met wie u een ‘klik’ hebt.
  - Nodig kandidaat-huurders met wie niet vanzelf een praatje ontstaat uit om vragen te stellen.

### Tijdens de voorselectie voor de verhuurder

- Screen kandidaat-huurders op basis van vooraf opgestelde selectiecriteria.
- Lever objectieve informatie over de kandidaat-huurders aan bij de verhuurder.
- Vermijd eigen indrukken zoals aardig, leuk, gezellig, enthousiast, netjes, interessant, fatsoenlijk, normaal etc.
- Stuur kandidaat-huurders een bericht als de selectieprocedure is afgerond. Licht hierin toe wie de woning heeft gekregen en waarom.

Een Marokkaans-Nederlands gezin met een hoog inkomen is op zoek naar een vrije sector huurwoning. Ze reageren alleen op woningen waarvoor ze aan de voorwaarden voldoen. Het komt een paar keer voor dat ze op nummer 1 staan voor een woning. Tijdens de bezichtiging krijgen ze te horen dat de keuze aan hen is. Maar vervolgens worden ze toch afgewezen met een vaag argument. Wanneer dit voor de derde keer voorkomt, dient de vrouw een klacht in. Ze benadrukt dat ze een heldere toelichting op de gang van zaken wil. Hierop krijgt het gezin de betreffende woning alsnog toegewezen.

Discriminatie-ervaring van respondent uit onderzoek

### Omgaan met een discriminerend verzoek van de opdrachtgever

Als makelaar kunt u te maken krijgen met een discriminerend verzoek van een opdrachtgever. Bijvoorbeeld om kandidaten met een bepaalde etnische achtergrond uit te sluiten vanwege eerdere slechte ervaringen. De klant is koning, maar u wilt ook niet meewerken aan een discriminerend verzoek. Belangrijk in het gesprek met de opdrachtgever is:

- Spreek duidelijk uit dat u niet mee kunt en wil werken aan discriminatie. Verwijs hierbij naar het eigen bedrijfsbeleid en/of algemene non-discriminatieregels en fatsoensnormen.
- Leg de nadruk op de kwaliteit van uw dienstverlening en ga in op andere legitieme verzoeken van de opdrachtgever.
- Leg uit dat u op basis van objectieve selectiecriteria op zoek gaat naar een geschikte kandidaat en koppel dit los van het discriminerende verzoek.

### Meer stappen om discriminatie te voorkomen

- Voer een objectieve standaardprocedure in voor de selectie van (kandidaat-)huurders. Overweeg bijvoorbeeld de invoering van anoniem selecteren of loting. Let op welke informatie wel en niet opgevraagd mag worden bij kandidaat-huurders (zie bijlage).
- Laat u als makelaar adviseren door een brancheorganisatie. Brancheorganisaties zijn goed op de hoogte van de wet- en regelgeving én kunnen meedenken over situaties waarmee u tijdens uw werkzaamheden te maken kunt krijgen.
- Volg een cursus om onbewuste vooroordelen te leren herkennen. Dit is vooral effectief in combinatie met het invoeren van een objectief selectieproces. RADAR biedt een workshop aan en kan ook adviseren over eerlijke selectie en woningtoewijzing. Neem gerust contact met ons op als u meer wil weten over deze training.
- Laat u adviseren door het College voor de Rechten van de Mens. Het College kan tevens uw beleid toetsen op gelijke behandeling.

## Bijlage I: Welke informatie over een kandidaat-huurder mag een makelaar of verhuurder opvragen

### Dit mag een verhuurder WEL vragen

### Hier mag een verhuurder NIET naar vragen

#### *Algemene persoonlijke informatie*

- Naam (voor- & achternaam)
- Adres
- Telefoonnummer
- E-mailadres
- Burgerlijke staat
- Samenstelling gezin: alleenwonend, samenwonend, met of zonder kinderen

- Geboorteland of bevolkingsgroep
- Religie
- Politieke voorkeur
- Gezondheid
- Seksuele oriëntatie

#### *Informatie over inkomen - mag worden opgevraagd na de bezichtiging*

- Hoogte van totaal maandelijks netto-inkomen
- Inkomensbewijzen
- Bedrag van huidige huur en/of een verhuurdersverklaring (indien van toepassing)

#### *Informatie over voertuigen*

- Kentekennummer opvragen ter controle, bijv. voor een vergunning voor een parkeerplaats

- Informatie over type auto is niet relevant.

#### *Informatie over huisdieren*

- Het houden van huisdieren mag, tenzij in het reglement staat dat een woning niet geschikt is voor huisdieren. Bijvoorbeeld een grote hond in een klein appartement kan verboden zijn.

- Een verhuurder mag een hulphond, zoals een blindengeleidehond, niet weigeren.



vóór gelijke behandeling  
tegen discriminatie

[info@radar.nl](mailto:info@radar.nl) | [www.radar.nl](http://www.radar.nl)

**Den Bosch**

Emmaplein 19-D  
5211 VZ, Den Bosch  
073 – 744 0118

**Eindhoven**

Kastanjelaan 400  
5616 LZ, Eindhoven  
040 – 249 14 44

**Tilburg**

Spoorlaan 432  
5038 CX, Tilburg  
013 – 820 0212

**Rotterdam**

Grotekerkplein 5  
3011 GC, Rotterdam  
010 – 411 39 11