



Iedereen verdient een eerlijke kans op een woning.

Voorkom woondiscriminatie

Wonen is belangrijk voor een goed bestaan. Daarom verdient iedereen in Nederland een eerlijke kans op een woning. In de praktijk blijkt dat sommige mensen minder kans maken op een woon- of verblijfsruimte. Afkomst, seksuele gerichtheid of godsdienst spelen soms een rol bij de keuze voor een huurder of koper. Dat kan discriminatie zijn. Discrimineren mag niet volgens de Algemene wet gelijke behandeling (Awgb), de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte (Wgbh/cz), het Wetboek van Strafrecht en de Wet goed verhuurderschap (Wgv).

De Wgv is op 1 juli 2023 in werking getreden. Hierin staat hoe verhuurders en verhuurbemiddelaars discriminatie bij woningverhuur voorkomen. Vanaf 1 januari 2024 hebben alle gemeenten een meldpunt waar huurders en woningzoekenden terecht kunnen met meldingen over ongewenst verhuurgedrag, waaronder discriminatie.



Wanneer spreek je van woondiscriminatie?

Als het gaat om het kiezen van een huurder of koper voor een huis, mogen mensen geen nadeel hebben vanwege bijvoorbeeld hun afkomst, religie, gezondheid of seksuele gerichtheid. Dat zijn *niet-relevante persoonskenmerken*. In Nederland zijn er twee wetten waarin staat welke kenmerken dat zijn: de Awgb en de Wgbh/cz.

Discriminatie herkennen

In het groene blokje staat wat een **verhuurder** of **verhuurbemiddelaar** mag vragen aan een kandidaat-huurder of -koper. En in het oranje blokje staat wat zij *niet* mogen vragen. Deze gegevens mogen dus ook niet meewegen bij de keuze voor een huurder of koper.



Dit mag een verhuurder vragen

- Naam (voor- en achternaam)
- Adres
- Telefoonnummer
- E-mailadres
- Huishouden: *alleenwonend, samenwonend, met of zonder kinderen*
- Hoogte van totaal maandelijks netto-inkomen
- Inkomensbewijzen
- Bedrag van huidige huur en/of een verhuurdersverklaring



Dit mag een verhuurder niet vragen of laten meewegen

- Wat je huidskleur, etnische of culturele achtergrond is
- Wat je godsdienst of levensovertuiging is
- Welke politieke overtuiging je hebt
- Wat je seksuele gerichtheid is
- Hoe het met je gezondheid gaat (lichamelijk of mentaal)

Voorbeelden van discriminatie uit de praktijk:

- Een **verhuurder** heeft een slechte ervaring met een huurder van Poolse afkomst. Deze huurder gaf overlast. Daarom wil de verhuurder geen huurders van Poolse afkomst meer in zijn woning.
- Een **verhuurder** wil een woning alleen verhuren aan expats. De verhuurder heeft daarvoor geen goede reden (in de wet heet dat *objectieve rechtvaardiging*).
- Een **verhuurbemiddelaar** wil niet verhuren aan alleenstaande moeders. De verhuurbemiddelaar heeft het beeld dat een alleenstaande moeder geen stabiel inkomen heeft en dan de huur niet kan betalen.
- Een **verhuurder** wil een woning alleen verhuren aan iemand die goed Nederlands spreekt. De verhuurder heeft hiervoor geen goede reden (er is geen objectieve rechtvaardiging).
- Een **verhuurder** wil niet verhuren aan mensen met een Indonesische achtergrond. De verhuurder denkt dat zij de keuken veel gaan gebruiken en niet goed achterlaten.

Iedereen verdient een eerlijke kans op een woning.
Ongeacht afkomst, seksuele gerichtheid of geloof.

Wijs discriminatie de deur.

Directe en indirecte discriminatie

Discriminatie is het maken van onderscheid tussen mensen op basis van kenmerken die er niet toe doen. Er zijn twee vormen van onderscheid te maken: direct en indirect. De gelijke behandelingswetten geven regels over directe en indirecte vormen van onderscheid.

Directe discriminatie

Komt iemand niet in aanmerking voor een woning om een reden die te maken heeft met bijvoorbeeld godsdienst, huidskleur, afkomst, geslacht, nationaliteit, of seksuele gerichtheid? Dit is direct onderscheid. Dit is verboden, tenzij de wet een uitzondering maakt.

Indirecte discriminatie

Lijkt iets een neutrale manier van toewijzen van een huis of het opzeggen van de huur? Maar betekent dit toch oneerlijke of ongelijke behandeling van mensen met bepaalde persoonskenmerken? Dan is dat indirect onderscheid, en dat mag óók niet.

Soms is er wel een goede reden om indirect onderscheid te maken tussen mensen. Dan is een uitzondering op het verbod op indirect onderscheid mogelijk.

Een uitzondering moet je goed kunnen uitleggen en noemen we: *'objectieve rechtvaardiging'*. Drie vragen spelen een rol. Als ze alle drie met 'ja' worden beantwoord, is een uitzondering mogelijk.

- Is het *doel* gerechtvaardigd, waarom onderscheid wordt gemaakt?
- Waarom wordt het onderscheid *op deze manier* gemaakt? Oftewel: is dit een passende manier om dat doel te bereiken?
- Is het middel *noodzakelijk*? Oftewel: wegen de voordelen op tegen de gevolgen: benadeling van andere mensen?

Voorbeeld:

Mag een verhuurder eengezinswoningen met minimaal twee slaapkamers bij voorkeur aan gezinnen verhuren?

Het antwoord is **'ja'**.

Deze vraag werd gesteld aan het College voor de Rechten van de Mens, omdat er sprake zou zijn van indirecte discriminatie. Kandidaat-huurders die geen kinderen hebben, komen bij toewijzing aan gezinnen niet in aanmerking. Dat zijn voornamelijk mensen die ongehuwd zijn of geen geregistreerd partnerschap hebben. Er zou dus sprake kunnen zijn van indirect onderscheid op basis van burgerlijke staat. Daarop mag je geen onderscheid maken. In dit geval mag het wel. De verhuurder kan zijn voorkeur onderbouwen: gezinnen hebben meer kamers nodig (er is een objectieve rechtvaardiging).

De wetgeving op een rij.

In de Awgb staat dat het verboden is om onderscheid te maken op grond van:

- godsdienst
- levensovertuiging
- politieke gezindheid
- ras
- geslacht
- nationaliteit
- seksuele gerichtheid
- burgerlijke staat

In de Wgbh/cz staat dat het verboden is om onderscheid te maken vanwege een handicap of chronische ziekte van een (kandidaat) huurder of koper. Op basis van het Wetboek van Strafrecht is discriminatie verboden en bovendien strafbaar.

Ook in de Wvg staat dat een verhuurder of verhuurbemiddelaar niet mag discrimineren. De gemeente kan op grond van de Wvg bijvoorbeeld een boete opleggen.



**Wijs discriminatie
de deur.**



Wat kunnen of moeten verhuurders of verhuurbemiddelaars doen?

Discrimineren mag niet. Dat betekent:

- Persoonlijke kenmerken wegen niet mee bij de keuze voor een huurder of koper, of de verlenging van een huurovereenkomst. Zoals waar iemand vandaan komt, de seksuele gerichtheid, of het een man of vrouw is en welke godsdienst iemand heeft. In de Awgb staan alle beschermde persoonskenmerken. Er zijn uitzonderingen op dit verbod, die staan in de wet.
- Verhuurders ondersteunen huurders met een handicap of chronische ziekte als zij om deze ondersteuning vragen. Bijvoorbeeld door toe te staan dat een huurder zijn scootmobiel in een gemeenschappelijke ruimte van een appartementencomplex mag parkeren, ook als dit normaal gesproken niet mag. (Als de veiligheid hiermee duidelijk in gevaar komt, hoeft de verhuurder niet mee te werken. Ook vraagt de wet niet van een verhuurder om bouwkundige aanpassingen te doen voor een huurder met een beperking. De verhuurder is bijvoorbeeld niet verplicht om een traplift te installeren.)
- Verhuurders zetten zich in voor een woonomgeving zonder discriminatie. Dit betekent dat zij klachten over discriminatie serieus nemen en optreden tegen huurders die anderen discrimineren.

Uitzonderingen:

- Als een verhuurder een kamer in de eigen woning verhuurt, mag hij soms andere eisen stellen aan kandidaat-huurders. Denk bijvoorbeeld aan een hospita die een kamer wil verhuren aan een vrouwelijke studente. Dan gelden de verplichtingen en verboden van de Awgb niet.
- Als een particuliere verhuurder woonruimte aanbiedt in het eigen netwerk (dus de aanbieding van de woonruimte niet openbaar maakt), is het soms wel mogelijk om eisen te stellen die verband houden met bepaalde beschermde persoonskenmerken.

Er mag nooit onderscheid worden gemaakt op basis van huidskleur of herkomst; dat mag dus nooit een reden zijn om iemand geen woonruimte aan te bieden.

Wet goed verhuurderschap (Wgv): leg vast hoe je discriminatie voorkomt

In de Wgv, die sinds 1 juli 2023 geldt, staat hoe verhuurders en verhuurbemiddelaars woondiscriminatie voorkomen. Dit geldt voor alle verhuurders en verhuurbemiddelaars die hun woningen openbaar aanbieden, bijvoorbeeld via hun eigen website, op Funda of Pararius.

Bij de selectie van kandidaat-huurders en de toewijzing van een huurwoning geldt het volgende:

- Verhuurders en verhuurbemiddelaars maken duidelijk hoe zij huurders selecteren. De manier van selectie ligt vast en is te controleren.
- Zij selecteren neutraal, als zij woon- of verblijfsruimte openbaar aanbieden. Dus niet op persoonlijke kenmerken. Neutraal is bijvoorbeeld een woonruimte-verdeelsysteem dat selecteert op de volgorde van aanmelding of op basis van inschrijfduur. Bij het aanbieden van de woon- of verblijfsruimte informeert de verhuurder of de verhuurbemiddelaar woningzoekenden over de manier van selecteren. Dat staat bijvoorbeeld in de advertentie.
- Zij laten afgewezen kandidaat-huurders weten waarom een andere huurder is gekozen. Als een woonruimte-verdeelsysteem is gebruikt, is het voldoende om uit te leggen dat de gekozen huurder bovenaan de lijst stond.

Per 1 januari 2024 geldt dat verhuurders en verhuurbemiddelaars:

- een werkwijze hebben vastgelegd om woondiscriminatie tegen te gaan;
- deze werkwijze openbaar hebben gemaakt;
- de werkwijze aanpassen als dat nodig is;
- de werkwijze bekend maken bij hun werknemers.



Wijs discriminatie
de deur.

Wat kunt u doen als u denkt dat er sprake is van discriminatie?

- Sinds 1 januari 2024 heeft elke gemeente een meldpunt 'Wet goed verhuurderschap', voor onder andere meldingen van discriminatie van huurders en woningzoekenden.
- Alle gemeenten zijn aangesloten bij een Anti Discriminatie Voorziening (ADV). Een ADV geeft onafhankelijk advies en ondersteuning aan mensen die een melding doen of vragen hebben over discriminatie. Kijk op www.discriminatie.nl voor een ADV bij u in de buurt.
- U kunt uw vraag over discriminatie ook stellen aan het College van de Rechten voor de Mens (College). Dit is gratis en kan telefonisch (030 888 3 888) of per e-mail (info@mensenrechten.nl). Het College geeft bijvoorbeeld op verzoek van een huurder of woningzoekende een oordeel over de vraag of een verhuurder deze persoon heeft gediscrimineerd. Kijk voor meer informatie op www.mensenrechten.nl.
- U kunt aangifte doen bij de politie. Heeft u hulp nodig bij het doen van aangifte? De ADV kan u helpen.

Waar kunnen verhuurders en verhuurbemiddelaars terecht met vragen over woondiscriminatie?

- Is een verhuurder of verhuurbemiddelaar lid van een brancheorganisatie? Dan kunnen zij daar terecht met vragen.
- Het College van de Rechten voor de Mens (College) geeft advies, bijvoorbeeld als een verhuurder wil weten of hij bepaalde eisen aan (toekomstige) huurder mag stellen. Dit is gratis en kan telefonisch (030 888 3 888) of per e-mail (info@mensenrechten.nl). Kijk voor meer informatie op www.mensenrechten.nl.
- Er is ook hulp mogelijk bij een ADV. Kijk op www.discriminatie.nl voor een ADV in de buurt.
- Op www.goedeverhuur.nl is terug te vinden of een verhuurder of verhuurbemiddelaar voldoet aan de anti-discriminatie-eisen uit de Wet goed verhuurderschap.



Versie januari 2024

Deze brochure is een samenvatting van regels die op grond van verschillende wetten gelden tegen woondiscriminatie. Aan deze samenvatting kunnen geen rechten worden ontleend.

Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

Meld discriminatie op www.discriminatie.nl