



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Discriminatie op de woningmarkt.

Iedereen in Nederland verdient een eerlijke kans op een woning. Wonen is een voorwaarde voor het opbouwen van een goed bestaan. Zaken als afkomst, seksuele gerichtheid of geloof mogen hier geen invloed op hebben. Als dat wel meespeelt bij de keuze voor een huurder of koper, kan sprake zijn van discriminatie.

Helaas blijkt dit in Nederland nog voor te komen: bepaalde groepen mensen hebben bijvoorbeeld minder kans om uitgenodigd te worden bij een bezichtiging voor een woning. Discriminatie is bij wet verboden. In deze uitgave leest u over de plichten van verhuurders en makelaars en de rechten van woningzoekenden en huurders.



Wijs discriminatie
de deur.

Wanneer is er sprake van discriminatie op de woningmarkt?

Als niet relevante persoonskenmerken meewegen bij de keuze voor een huurder of koper van woonruimte kan er sprake zijn van discriminatie. Voorbeelden hiervan zijn: etnische achtergrond, handicap of seksuele gerichtheid. In Nederland worden specifieke persoonskenmerken beschermd. Het is verboden op die kenmerken onderscheid te maken. Dat staat in de Algemene Wet Gelijke Behandeling (AWGB) en de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte (WGBH/CZ).



Relevante informatie voor verhuurder

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

Discriminatie herkennen

Onderstaand schema geeft een idee welke informatie voor een verhuurder of verhuurbemiddelaar wel en niet relevant is. Als de verhuurder niet-relevante informatie vraagt, kan er sprake zijn van discriminatie



Niet relevante informatie voor verhuurder

- Etnische of culturele achtergrond
- Religieuze identiteit
- Politieke voorkeur
- Seksuele gerichtheid
- Lichamelijke of geestelijke gezondheid

Voorbeelden van mogelijke discriminatie

- Een verhuurder heeft negatieve ervaringen met een Poolse huurder. Deze Poolse huurder gaf overlast. Daarom wil de verhuurder geen Poolse huurder meer in zijn woning.
- Een verhuurder wil een woning alleen verhuren aan expats. De verhuurder heeft daarvoor geen goede reden (objectieve rechtvaardiging).
- Een verhuurbemiddelaar wil niet verhuren aan alleenstaande moeders. Dat komt omdat de verhuurbemiddelaar het stereotype beeld heeft dat zij de huur niet op tijd betalen.
- Een verhuurder wil een woning niet verhuren aan iemand met een tijdelijke verblijfsvergunning, omdat het onzeker is of de verblijfsvergunning wordt verlengd.
- Een verhuurder wil een woning niet verhuren aan iemand die niet goed Nederlands spreekt. De verhuurder heeft hiervoor geen goede reden (objectieve rechtvaardiging).
- Een verhuurder wil niet verhuren aan mensen met een Indonesische achtergrond. Dat komt omdat de verhuurder denkt dat zij de keuken vies zullen achterlaten.

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

Wijs **discriminatie** de deur.

Directe en indirecte discriminatie

De wetten voor gelijke behandeling maken verschil tussen directe en indirecte discriminatie.

Directe discriminatie

Zitten twee personen in ongeveer dezelfde situatie maar worden ze verschillend behandeld vanwege hun godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht, nationaliteit, seksuele gerichtheid of burgerlijke staat? Dan is dit directe discriminatie.

Indirecte discriminatie

Lijkt iets een neutrale regel, eis of handelswijze? Maar levert toepassing een ongelijke of oneerlijke behandeling op? En spelen persoonskenmerken hierbij een rol? Dan is dat indirecte discriminatie.



Objectieve rechtvaardiging

Er is een uitzondering op dit verbod op indirecte discriminatie. Dat is als de persoon die hier verantwoordelijk voor is, een goede reden kan geven waarom hij onderscheid maakt tussen mensen. Dit noemen we ook wel een objectieve rechtvaardiging.

Of sprake is van een objectieve rechtvaardiging moet per geval precies worden bekeken. Het is afhankelijk van de omstandigheden. De objectieve rechtvaardigings-toets bestaat uit drie onderdelen waaraan moet worden voldaan:

- Waarom wordt het onderscheid gemaakt? Oftewel: is er een legitiem doel?
- Waarom wordt het onderscheid op deze manier gemaakt? Oftewel: is dit een passende manier om dat doel te bereiken?
- Is het middel noodzakelijk? Oftewel: zijn de gevolgen niet onevenredig zwaar?

In de *Algemene Wet Gelijke Behandeling* (AWGB) staat dat het verboden is om onderscheid te maken op grond van:

- godsdienst
- levensovertuiging
- politieke gezindheid
- ras
- geslacht
- nationaliteit
- seksuele gerichtheid
- burgerlijke staat
- handicap of chronische ziekte

Het is verboden onderscheid te maken vanwege een handicap of chronische ziekte van een (kandidaat) huurder of koper. Dat staat in de *Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte* (WGBH/CZ). Ook in het wetboek van Strafrecht wordt discriminatie verboden en bovendien strafbaar gesteld.



Wijs **discriminatie**
de deur.

Verplichtingen voor verhuurders en verhuurbemiddelaars op een rijtje

Verhuurders en bemiddelaars mogen niet discrimineren. Voor hen gelden wettelijke verplichtingen. Dat zijn:

- Verhuurders en bemiddelaars moeten zich houden aan het verbod op onderscheid. Dat betekent dat zij een huurder niet mogen selecteren op grond van hun afkomst, seksuele gerichtheid, geslacht of geloof bijvoorbeeld (zie AWGB voor alle beschermde persoonskenmerken). Hiervoor gelden specifieke wettelijke uitzonderingen.
- Verhuurders hebben de plicht om huurders met een handicap of chronische ziekte zoveel mogelijk te ondersteunen. Zo moet de verhuurder het in principe goed vinden dat er een scootmobiel geparkeerd wordt in de gemeenschappelijke ruimtes van een appartementencomplex. Ook als het verboden is om voertuigen te stallen. Aan deze ondersteuning zitten grenzen. Bijvoorbeeld als de veiligheid in gevaar komt of als er bouwkundige of woontechnische aanpassingen nodig zijn. De huurder met een beperking kan dus bijvoorbeeld niet van de verhuurder eisen dat er een traplift wordt geplaatst.
- Verhuurders moeten zich inspannen om huurders een discriminatievrije woonomgeving te bieden. Dat betekent bijvoorbeeld dat een verhuurder verplicht is klachten over discriminatie zorgvuldig te behandelen. Ook moet de verhuurder als het kan, maatregelen nemen tegen huurders die andere huurders discrimineren.

Deze verplichtingen gelden voor verhuurbedrijven, bemiddelaars, corporaties en particulieren (privépersonen) die woonruimte in het openbaar aanbieden bijvoorbeeld via Funda of Pararius.

Uitzonderingen

- Particulieren mogen soms extra eisen stellen aan een kandidaat huurder, als de woning een privé karakter heeft. Dat kan zijn als de verhuurder een kamer in zijn of haar woning verhuurt.
- Als een privépersoon woonruimte aanbiedt binnen het eigen netwerk (dus bijvoorbeeld niet met een openbare advertentie), kan hij of zij aanvullende eisen stellen. Dan zijn de verplichtingen en verboden van de AWGB niet van toepassing.

De kleur van iemands huid mag nooit een reden zijn om iemand geen woonruimte aan te bieden. Dit betekent dat er als extra eis nooit onderscheid mag worden gemaakt op grond van herkomst.

Wat kunt u doen?

Vermoedens discriminatie

Heeft u een vermoeden van discriminatie? Dan kunt u altijd terecht bij de Anti Discriminatie Voorziening (ADV) bij u in de buurt. Alle gemeenten zijn aangesloten bij een ADV. Deze ADV geeft onafhankelijk advies en ondersteuning aan mensen die een melding doen. 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](http://www.collegevanrechten.nl) (College). Dit is gratis. Dit kan telefonisch of per e-mail (zie www.mensenrechten.nl). Het College let erop dat iedereen zich houdt aan de wetten die discriminatie verbieden (AWBG en WGBH/CZ).
- U kunt aangifte doen bij de politie. Heeft u hulp nodig bij het doen van aangifte? De ADV kan u hierbij helpen.

Vragen door verhuurders en bemiddelaars over discriminatie

- Bent u als verhuurder of verhuurbemiddelaar lid van een brancheorganisatie? Dan kunt u daar terecht met uw vragen.
- Als verhuurder of verhuurbemiddelaar kunt u uw verhuurbeleid voorleggen aan het College. U kunt dan het College vragen te oordelen over uw beleid. Dit is gratis.
- Verhuurders en bemiddelaars kunnen ook terecht bij een ADV. Kijk op www.discriminatie.nl voor een ADV bij u in de buurt.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
www.volkshuisvestingnederland.nl

Meld discriminatie op www.discriminatie.nl

Versie oktober 2022

Op dit moment wordt het wetsvoorstel goed verhuurderschap parlementair behandeld. Dit voorstel bevat nieuwe regels om discriminatie te voorkomen. De brochure zal worden aangepast na inwerkingtreding van het wetsvoorstel.