

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2023-0000755934

Uw kenmerk

Bijlage(n)
0

Datum 5 februari 2024
Betreft Beantwoording kamervragen lid Kat (D66) over het bericht
'Geen plek meer in daklozenopvang in Utrecht ...' kenmerk
2023Z19581 (ingezonden op 1 december 2023).

Hierbij zend ik u, mede namens de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport en de minister voor Rechtsbescherming, de antwoorden op de kamervragen van lid Kat (D66) over het bericht 'Geen plek meer in daklozenopvang in Utrecht en Amersfoort: 'Mensen slapen noodgedwongen op straat.' Deze werden ingezonden op 1 december 2023 met kenmerk 2023Z19581.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge

Vragen van het lid Kat (D66) aan de ministers voor Armoedebeleid, Participatie en Pensioenen en van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport en de minister voor Rechtsbescherming over het bericht 'Geen plek meer in daklozenopvang in Utrecht en Amersfoort: 'Mensen slapen noodgedwongen op straat'' (ingezonden 1 december 2023)

Vraag 1.

Wat zijn de eisen en voorwaarden waar institutionele beleggers en verhuurders zich aan dienen te houden voor het verhuren van woningen? 1)

Antwoord vraag 1:

Verhuurders moeten zich houden aan de wet- en regelgeving over het verhuren van woonruimte, waaronder het Burgerlijk Wetboek, de Wet goed verhuurderschap en de Huisvestingswet 2014. Ook moet de woning voldoen aan de bouwkundige vereisten die zijn vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Vraag 2.

Welke risicoprofielen hanteren verhuurders bij het selecteren van huurders en hoe verhouden die zich tot de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en tot sociale grondrechten als recht op huisvesting?

Antwoord vraag 2:

Vastgoed Belang, de vereniging van institutionele beleggers in vastgoed (IVBN) en Aedes geven aan dat zij geen risicoprofielen gebruiken. IVBN en Vastgoed Belang maken gebruik van de standaardselectieprocedure van ROZ¹ die met het oog op de Wet goed verhuurderschap is vastgelegd. Indien gebruik gemaakt wordt van dit soort profielen, mag enkel rekening gehouden worden met feiten en omstandigheden die voor de verhuur van de woning van belang zijn. Zo mogen gegevens omtrent de etnische of culturele achtergrond, religieuze identiteit, politieke gezindheid, fysieke of mentale gezondheid of seksuele gerichtheid geen rol spelen bij het aanbieden van een huurwoning.

Sinds de invoering van de Wet goed verhuurderschap zijn verhuurders en verhuurbemiddelaars verplicht om gebruik te maken van een transparant en helder selectieproces indien zij een huurwoning openbaar aanbieden. Hierbij moeten verhuurders en verhuurbemiddelaars een huurder kiezen op basis van relevante en niet-discriminerende selectiecriteria. Hierbij kan gedacht worden aan inkomensgegevens of informatie over het gedrag van de huurder in het verleden. Een verhuurder kan op deze manier onderzoeken of de huurder de huurprijs kan voldoen en zich zal gedragen zoals een goed huurder betaamt. Deze gegevens moet de huurder zelf aanleveren aan de verhuurder en daarmee stemt hij in met het verwerken van deze gegevens. Om te voorkomen dat een huurwoning gebruikt wordt voor illegale doeleinden maken bepaalde verhuurders gebruik van de checklist van het CCV². De gegevens van de huurder die hierbij betrokken mogen worden zijn ofwel openbare gegevens ofwel gegevens die de huurder zelf heeft aangeleverd.

Vraag 3.

¹ [Wet Goed Verhuurderschap – informatieverstarring en selectieprocedure - ROZ](#)

² [Screeningsmogelijkheden verhuur woonruimte - Het CCV](#)

Welke credit-checks kunnen door de verhuurders worden uitgevoerd?

Antwoord vraag 3

Verhuurders kunnen aan de kandidaat-huurder een bewijs van inkomen vragen zoals salarisstroken. Ook kunnen zij vragen naar schulden die de huurder heeft om te bepalen of de kandidaat-huurder de huur voor de woning kan betalen. Het is niet verboden om aan een huurder een verklaring van de vorige verhuurder te vragen. Verhuurders kunnen geen registratie van het Bureau Krediet Registratie (BKR) opvragen. Wel kunnen verhuurders een commercieel bedrijf inhuren om een credit check uit te laten voeren.

Vraag 4.

In hoeverre worden de belangen van de woningzoekende gewaarborgd bij het uitvoeren van de kredietwaardigheidstoetsen door verhuurders? Waar kunnen de woningzoekenden terecht bij klachten en vragen hierover?

Antwoord vraag 4

Het uitgangspunt is dat de woningzoekende kan aantonen dat hij de huur kan betalen. De verhuurders dienen zich bij het uitvoeren van de kredietwaardigheidstoetsen te houden aan wet- en regelgeving. Indien een verhuurder zich daar niet aan houdt, kan de huurder zijn vragen of klachten in eerste instantie voorleggen aan de verhuurder. Komen zij er samen niet uit dan kan de huurder juridische stappen ondernemen. Indien de vraag of klacht gaat over het gebruik van de persoonsgegevens dan kan de woningzoekende ook terecht bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

Vraag 5.

Welke mogelijkheden hebben verhuurders om de financiële gangen van een aanstaande huurder na te gaan? En hoeverre verhoudt dit zich met de Aanstaande publieke taak van het Bureau Krediet Registratie (BKR)?

Antwoord vraag 5:

Zie mijn antwoord op vraag 3 voor wat betreft de mogelijkheden om de financiële gangen na te gaan. Zoals gesteld is het voor verhuurders momenteel niet mogelijk om het BKR-register te raadplegen. Ook nadat het beheer van het stelsel van kredietregistratie een wettelijke taak wordt, toe te wijzen aan het BKR, zal dit niet mogelijk zijn. Het BKR-register heeft ten doel om verantwoorde kredietverstrekking te faciliteren zodat overkreditering wordt vermeden, om daarmee problematische schulden te voorkomen. Het raadplegen van gegevens bij het BKR blijft daarom voorbehouden aan kredietverstrekkers die zijn aangesloten bij het register.

Vraag 6.

Wat vindt u ervan dat mensen met een 'hoge creditcheck vanwege in het verleden opgelopen betalingsachterstanden' niet in aanmerking komen voor een woning? Ondanks dat er nu sprake is van een bewindvoerder en een stabiele financiële situatie?

Antwoord vraag 6:

Het is aan de verhuurder om aan de hand van alle relevante omstandigheden een individuele afweging te maken of iemand wel of niet in aanmerking komt voor een woning. Het feit dat iemand onder bewind is gesteld, zorgt juist voor een extra

zekerheid voor de verhuurder dat de huur ook daadwerkelijk betaald wordt. Het bredere signaal dat mensen niet in aanmerking komen voor een woning ondanks dat er sprake is van een bewindvoerder en een stabiele financiële situatie is ons niet bekend.

Vraag 7.

Wat vindt u ervan dat mensen worden geweigerd voor een woning vanwege het hebben van een beschermingsbewindvoerder? Hoe kunnen dak- en thuislozen een nieuwe start maken zonder woning?

Antwoord vraag 7:

Zoals aangegeven bij het antwoord op vraag 6 is het signaal dat (groepen) mensen vanwege een het hebben van een bewindvoerder standaard niet in aanmerking komen voor een woning bij ons niet bekend. Vastgoed Belang, IVBN en Aedes hebben ons laten weten dat voor de verhuurders die bij hen aangesloten zijn, dat het hebben van een beschermingsbewindvoerder geen reden is om mensen te weigeren als nieuwe huurder. De bewindvoerder ziet toe op de financiën van de onderbewindgestelde, waardoor er juist meer borging is dat de vaste lasten betaald worden.

In het Nationaal Actieplan Dakloosheid dat het kabinet in december 2022 lanceerde, staan het voorkomen van dakloosheid en het behouden van een thuis of het zo snel mogelijk krijgen van een nieuw stabiel thuis, centraal. Een eigen woonplek vormt immers de basis voor het werken aan herstel en is hiermee van groot belang voor het maken van een nieuwe start. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zet zich in voor voldoende woonruimte voor woningzoekenden, waaronder dakloze mensen, door het zo snel mogelijk uitbreiden van de woningvoorraad via nieuwbouw, flexwonen en beter benutten van de bestaande voorraad. Daarnaast moeten tijdens deze schaarste aan woningen de meest kwetsbare mensen beschermd worden. Daarom worden met het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting groepen als urgent woningzoekenden aangewezen aan wie met voorrang huisvesting moet worden toegewezen. Mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang (dakloze mensen) vallen hieronder.

Vraag 8.

Hoe gaat u mensen met een beschermingsbewindvoerder beschermen tegen discriminatie bij het vinden van een woning?

Antwoord vraag 8:

Zoals ook aangegeven in het antwoord op vraag 6 is het aan de verhuurder om aan de hand van alle relevante omstandigheden een individuele afweging te maken of iemand wel of niet in aanmerking komt voor een woning. Navraag bij Vastgoed Belang, IVBN en Aedes wijst uit dat het hebben van een beschermingsbewindvoerder voor de bij hen aangesloten verhuurders geen reden is om mensen te weigeren als nieuwe huurder. Het feit dat iemand onder bewind is gesteld, zorgt juist voor een extra zekerheid voor de verhuurder dat de huur ook daadwerkelijk betaald wordt. Het bredere signaal, dat mensen niet in aanmerking komen voor een woning ondanks dat er sprake is van een bewindvoerder en een stabiele financiële situatie, is ons niet bekend. Het hebben

van een beschermingsbewindvoerder is bovendien geen discriminatie. Het betreft geen persoonskenmerk dat wettelijk is beschermd. Indien mensen geen huurwoning krijgen vanwege het feit dat zij een beschermingsbewindvoerder hebben, is er geen sprake van ongerechtvaardigd onderscheid.

Vraag 9.

Acht u het hebben van een beschermingsbewindvoerder een terecht risico als in de zin van een risicoprofiel?

Antwoord vraag 9:

Nee, de maatregel bewind dient er juist voor om te zorgen dat vaste lasten betaald worden en er een financieel stabiele situatie voor de onderbewindgestelde opgebouwd kan worden. Daardoor is het risico beperkt.

Vraag 10.

Klopt het dat om woondiscriminatie tegen te gaan verhuurders een heldere en transparante selectieprocedure moeten gebruiken?

Antwoord vraag 10:

Ja, dat klopt. Verhuurders en verhuurbemiddelaars zijn vanaf 1 juli 2023, met de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap, verplicht om een heldere en transparante selectieprocedure te hanteren bij het openbaar aanbieden van een woning. Hierbij moeten verhuurders en verhuurbemiddelaars gebruik maken van objectieve en relevante selectiecriteria. Daarnaast moeten zij aan de afgewezen kandidaten uitleggen waarom de keuze is gevallen op de gekozen huurder. Op deze manier wordt het maken van ongerechtvaardigd onderscheid tegengegaan.

Verhuurders en verhuurbemiddelaars zijn per 1 januari 2024 ook verplicht om een schriftelijke werkwijze ter voorkoming van woondiscriminatie vast te leggen en openbaar te maken zodat eenieder er kennis van kan nemen. De werkwijze dient te bestaan uit doeltreffende maatregelen die verhuurders en verhuurbemiddelaars kunnen uitvoeren. Daarnaast moeten zij hun werknemers die huurovereenkomsten afsluiten voorbereiden, informeren en instrueren zodat zij woondiscriminatie kunnen herkennen en voorkomen. De werkwijze en de daarbij behorende maatregelen dienen aangepast te worden als de daarmee opgedane ervaring daartoe aanleiding geeft.

Vraag 11.

Klopt het dat de verhuurder geen informatie mag vragen over de etnische of culturele achtergrond, religieuze identiteit, politieke voorkeur, seksuele gerichtheid en over de lichamelijke of geestelijke gezondheid?

Antwoord vraag 11:

Verhuurders mogen deze persoonskenmerken niet laten meewegen bij de keuze voor een huurder van een woonruimte. Etnische of culturele achtergrond, religieuze identiteit, politieke voorkeur, seksuele gerichtheid en/of de lichamelijke of geestelijke gezondheid van de huurder zijn namelijk persoonskenmerken die beschermd zijn. Op basis van de Algemene Wet Gelijke Behandeling (AWGB) en de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte (WGBH/CZ) is het verboden op die kenmerken onderscheid te maken.

Vraag 12.

Constaterende dat volgens het Hof van Justitie van de Europese Unie beschermingsbewind onder het begrip 'maatschappelijk werk' - diensten die worden verricht om personen in een situatie van mentale hulpbehoevendheid te beschermen tegen burgerlijke handelingen die schadelijk kunnen zijn voor hun eigen financiële of andere belangen, of de waardigheid van hun bestaan in gevaar kunnen brengen - valt, bent u van mening dat het hebben van een beschermingsbewindvoerder geen economische afwijzing is, maar een afwijzing op grond van de lichamelijke of geestelijke gezondheid? Zo ja, bent u bereid dit expliciet te benoemen in de wet? Hoe gaat u dit onder de aandacht brengen bij verhuurders en bemiddelingskantoren?

Antwoord vraag 12:

De geestelijke of lichamelijke toestand kan ertoe leiden dat iemand niet in staat is om de eigen financiën en goederen te beheren. Op grond van het VN Verdrag inzake de rechten van personen met een handicap in artikel 28 onder lid 2 sub c is de overheid verplicht om mensen bij te staan als dit noodzakelijk is. Dit doen wij in Nederland onder andere door middel van het beschermingsbewind.

Het beschermingsbewind is een maatregel waarbij een bewindvoerder het beheer krijgt over de goederen van de onder bewind gestelde. De grondslag voor het bewind kan tweeledig zijn, te weten vanwege de geestelijke of lichamelijke toestand (het toestandsbewind) of problematische schulden (het schuldbewind). Wanneer er sprake is van een toestandsbewind kan er gelijktijdig sprake zijn van problematische schulden. Dit ligt geheel aan de omstandigheden en hier is niet per definitie sprake van een afwijzing op basis van een geestelijke of lichamelijke grond. Dus ik zie geen aanleiding om de wet aan te passen dan wel verhuurders en verhuurbemiddelaars hierover te informeren.

1) RTV Utrecht, 20 november 2023, 'Geen plek meer in daklozenopvang in Utrecht en Amersfoort: 'Mensen slapen noodgedwongen op straat'', (<https://www.rtvutrecht.nl/nieuws/3660636/geen-plek-meer-in-daklozenopvang-in-utrecht-en-amersfoortmensen-slapen-noodgedwongen-op-straat>).