

Handreiking woningcorporaties



Kamers verhuren

Draag bij aan een betere toekomst.
Ondersteun hospitaverhuur aan jongeren die nét even een
tussenstapje nodig hebben op weg naar zelfstandigheid.

met Aandacht

Een luisterend oor, helpende hand en een beetje oog voor elkaar.



**Kamers
met
Aandacht**

Voorwoord



Bianca van der Neut
Directeur
Kamers met Aandacht

Op jezelf gaan wonen is een grote stap, vooral voor jongeren die vanwege hun achtergrond geen vangnet hebben om op terug te vallen. In de 23 jaar dat ik werkzaam was bij een jeugdzorgorganisatie zag ik met eigen ogen dat jongeren die met 18 jaar moesten uitstromen vaak niet op hun pootjes terechtkwamen. In 2019 startte ik daarom met Kamers met Aandacht. Inmiddels werven wij kamers in ruim 100 gemeenten in Nederland. Alleen geven woningcorporaties nog niet altijd toestemming aan hun huurders om tijdelijk een kamer onder te mogen verhuren. Ze maken zich zorgen over de financiële en juridische consequenties van woningdelen, voor hun huurders of voor de organisatie. Hierdoor blijft momenteel een kwart van de aangeboden kamers in huurwoningen onbenut, terwijl er nog 8.000 jongeren in Nederland dak of thuisloos zijn. Met dank aan Kansfonds en diverse woningcorporaties ontwikkelden wij daarom een handreiking die laat zien hoe wij werken. Hopelijk inspireert het andere woningcorporaties om op innovatieve wijze bij te dragen aan het voorkomen van dak- en thuisloosheid en het beter benutten van de woningvoorraad.

Kansfonds gelooft in de kracht van de samenleving. Omdat we niet alleen willen dat het goed gaat met onszelf, maar ook met de ander. En omdat iedereen recht heeft op een thuis. Dit is precies wat Kamers met Aandacht laat zien met particulieren die hun huis en hart openstellen voor jongeren. Kansfonds is daarom trots om samen op te trekken in het programma Alle jongeren een thuis. Een programma waarin we werken aan een ogenschijnlijk onoplosbaar probleem: het oplossen van thuisloosheid onder jongeren. Dit doen we samen met een community van 28 projectpartners. De kracht van thuisgeven is er al, laten we het versterken. Net zolang tot alle jongeren een thuis hebben.

Inhoudsopgave

Inleiding

Waarom woningcorporaties meedoen? 4

Stichting Kamers met Aandacht

Hoe Kamers met Aandacht werkt? 6

Wat je van wie mag verwachten

Hoe het geregeld is met contracten

Op welke wijzen u kunt bijdragen? 10

Toestaan van onderverhuur

Actief informeren van uw huurders

Samen pilots opzetten

Wat deelname voor uw huurders betekent? 22

Financiële consequenties

Wat als er onverhoopt iets misgaat? 26

Geen klik

Overlast

Overlijden

Verhuizing

Uitstroom

Tot slot 29

Bijlagen 30

Voorbeeldformulier aanvragen

Voorbeeldbrief toekenning

Voorbeeldbrief aanzegging eind huurovereenkomst

1. Inleiding

Weet je nog het moment dat jij uit huis ging? Waarschijnlijk kreeg je hulp van ouders, vrienden of familie en waren zij er als het even niet mee zat. Maar wat nou als dat sociale vangnet er niet is en je geen vertrouwde plek hebt om naar terug te keren?

Voor juist deze jongeren, jongeren zonder veilige basis, werd in 2019 Kamers met Aandacht opgericht.

Stichting Kamers met Aandacht

Kamers met Aandacht zoekt mensen die een kamer willen verhuren aan jongeren (18 tot 23 jaar), die uitstromen uit jeugdzorg of door omstandigheden dak- en thuisloos dreigen te worden. Jongeren die graag op eigen benen willen staan, maar nog net even een tussenstap kunnen gebruiken naar gehele zelfstandigheid. Kamers met Aandacht koppelt particuliere hospita's aan deze jongeren. De hospita kijkt om naar de jongere en is er voor een steuntje in de rug.

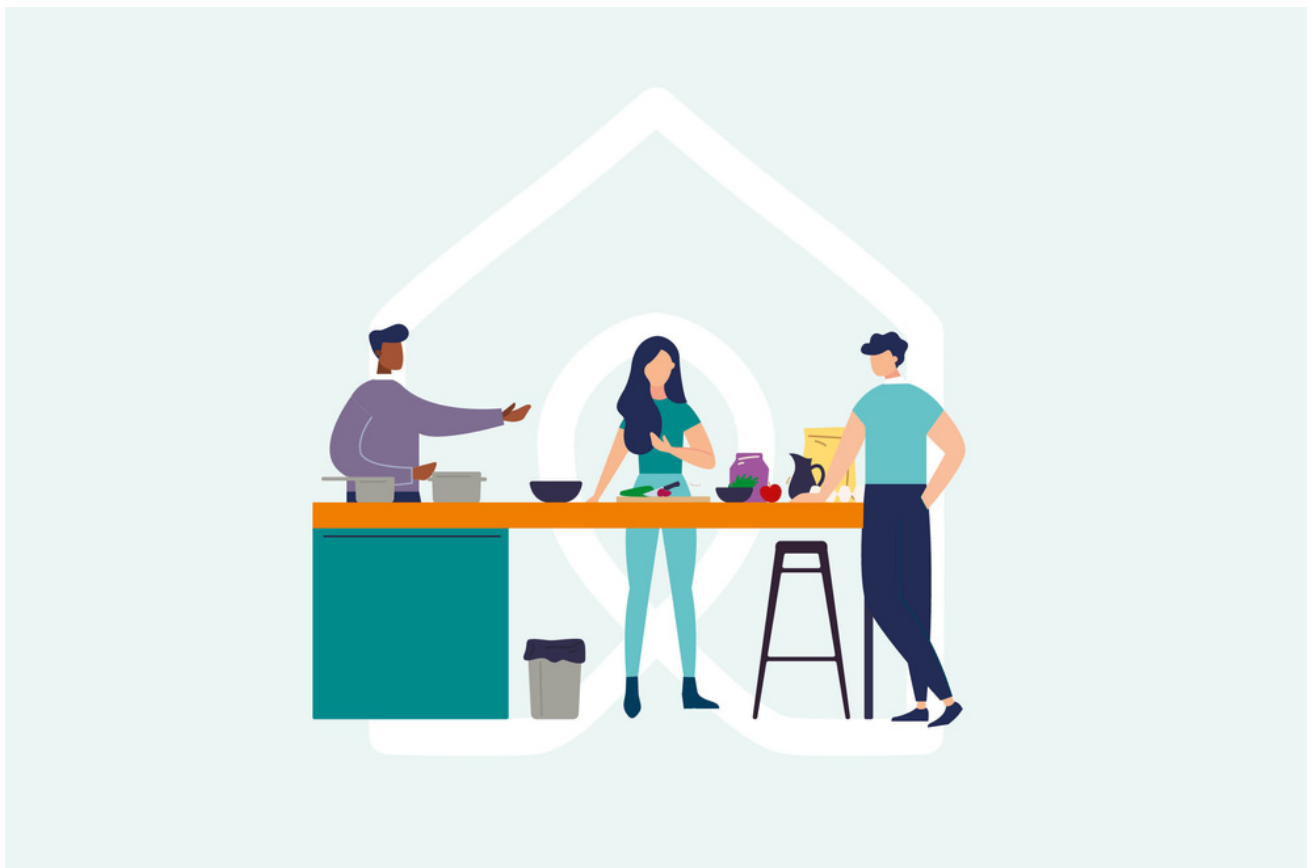
Sinds de start in 2019 hebben er op deze manier al enkele honderden kwetsbare jongeren een fijne en veilige woonplek gevonden bij particuliere hospita's, onze vrijwilligers. Het concept van Kamers met Aandacht is succesvol, waardoor steeds meer vrijwilligers, gemeenten, welzijns- en zorgorganisaties, maar ook woningcorporaties ons weten te vinden en willen bijdragen of meedoen aan dit initiatief.

Handreiking aan woningcorporaties

In juli 2021 publiceerde Aedes het adviesrapport 'Een thuis voor iedereen'. Hierin werd Kamers met Aandacht expliciet genoemd als oplossing om sociale nood onder jongeren door gebrek aan een thuis te voorkomen of terug te dringen. Een groot deel van onze vrijwilligers/hospita's van Kamers met Aandacht is huiseigenaar. Huurders bij woningcorporaties kregen vaak te horen dat onderverhuur niet was toegestaan. Beleid bij woningcorporaties, een doolhof van wet- en regelgeving, vragen en twijfels stonden deelname in de weg. Toch groeide de interesse bij veel woningcorporaties voor dit waardevolle initiatief.

Daarom hebben we met een aantal woningcorporaties de handen ineen geslagen en voorliggende handreiking voor woningcorporaties geschreven. Iedereen loopt immers tegen dezelfde vraagstukken aan of ziet dezelfde beren op de weg.

Door kennis, kunde, ervaringen en voorbeelden te delen, willen we voorkomen dat het wiel steeds opnieuw uitgevonden moet worden. We hopen het zo voor andere corporaties makkelijker te maken om ook een bijdrage te leveren aan Kamers met Aandacht. Op deze manier dragen woningcorporaties niet alleen bij aan de toekomst van de jongeren, maar geven ze ook huurders de kans hun hart te laten spreken en hun huis te openen voor jongeren die dit goed kunnen gebruiken.



2. Waarom woningcorporaties meedoen

Kamers met Aandacht is een initiatief op het snijvlak van regulier wonen en wonen met zorg. De jongeren (18 tot 23 jaar) die een kamer huren met behulp van Kamers met Aandacht vallen onder de primaire doelgroep van woningcorporaties.

Het is een kwetsbare groep met een laag inkomen, die (nog) niet zelf passende huisvesting kunnen vinden. Het zijn jongeren die in principe op eigen benen kunnen staan, maar geen sociaal vangnet hebben en dus nog wel een steuntje in de rug kunnen gebruiken op hun weg naar vol ledige zelfstandigheid.

Door samen te werken met Kamers met Aandacht en deze manier van onderverhuur door haar huurders toe te staan draagt de corporatie bij in:

- het voorkomen van dak- en thuisloosheid onder jongeren;
- betere doorstroming in de maatschappelijke opvang;
- het voorkomen van instroom van deze jongeren in maatschappelijke opvang;
- een natuurlijke tussenstap naar een kansrijke zelfstandige toekomst voor deze jongeren;
- het optimaal gebruikmaken van schaarse woonruimte in tijden van woningnood;
- het tegengaan van eenzaamheid onder huurders;
- het van betekenis zijn/voelen van huurders voor anderen

Dit allemaal zonder dat dit het aanbod voor regulier woningzoekenden hoeft te verkleinen en/of negatieve gevolgen heeft voor de wachttijd van de woningzoekenden van de woningcorporatie. Bovendien zijn de jongeren van Kamers met Aandacht de huurders van de toekomst. Door deelname aan Kamers met Aandacht zijn zij nog beter voorbereid op goed huurderschap.

Direct enthousiast



Toen Jasper Boskamp, manager Volkshuisvesting bij Portaál, van Kamers met Aandacht hoorde, was hij direct enthousiast. “Ik weet nog goed dat ik zelf die leeftijd had en dacht dat alles vanzelf ging. Nou mooi niet! Voor de wet wat ik volwassen, maar wat had ik mijn ouders nog nodig. Gelukkig had ik dat vangnet, maar dat heeft niet iedereen.”

Kwetsbare jongvolwassenen tussen wal en het schip

In juli 2021 bracht Aedes, samen met vijf ministeries, het adviesrapport 'Een thuis voor iedereen' uit. Hierin pleiten ze voor een brede set urgente maatregelen om sociale nood als gevolg van gebrek aan een thuis te voorkomen en/of terug te dringen. Ze stellen dat door niet goed aansluitende regelgeving, de overgang van 18 naar 18+ al jaren zorgt voor het tussen-wal-en schip vallen van jongvolwassenen.

De commissie pleit specifiek voor een veel gerichtere aanpak van jongvolwassenen (18 – 23-jarigen), omdat een tijdige ondersteuning en begeleiding in die fase ergere problemen en bijkomende maatschappelijke kosten op latere leeftijd kan voorkomen. Voor een deel van deze groep is Kamers met Aandacht de oplossing.



Woningnood

Sinds een paar jaar hebben we in Nederland te maken met een tekort aan woningen. In de crisis zijn we minder huizen gaan bouwen en zijn er minder nieuwbouwlocaties ontwikkeld. De migratie neemt toe, ouderen blijven langer thuis wonen en huishoudens zijn steeds kleiner. Vraag en aanbod groeien scheef. Ook voor de doelgroep van Kamers met Aandacht is er op de reguliere en sociale woningmarkt weinig plek, waardoor ze vaak onnodig lang in de zorg of maatschappelijk opvang blijven 'steken' of zelfs dakloos worden.

Eenzaamheid

We leven in een maatschappij waarin steeds meer mensen alleen wonen. Op dit moment is bijna 40% van de huishoudens een eenpersoonshuishouden. Ouderen blijven bijvoorbeeld na het overlijden van hun partner alleen achter of mensen scheiden. Wat opvalt, is dat het percentage eenzame mensen ook blijft toenemen. In 2020 gaf 47% van de volwassen bevolking (18 jaar en ouder) aan eenzaam te zijn. Onder ouderen ligt dit percentage nog hoger.

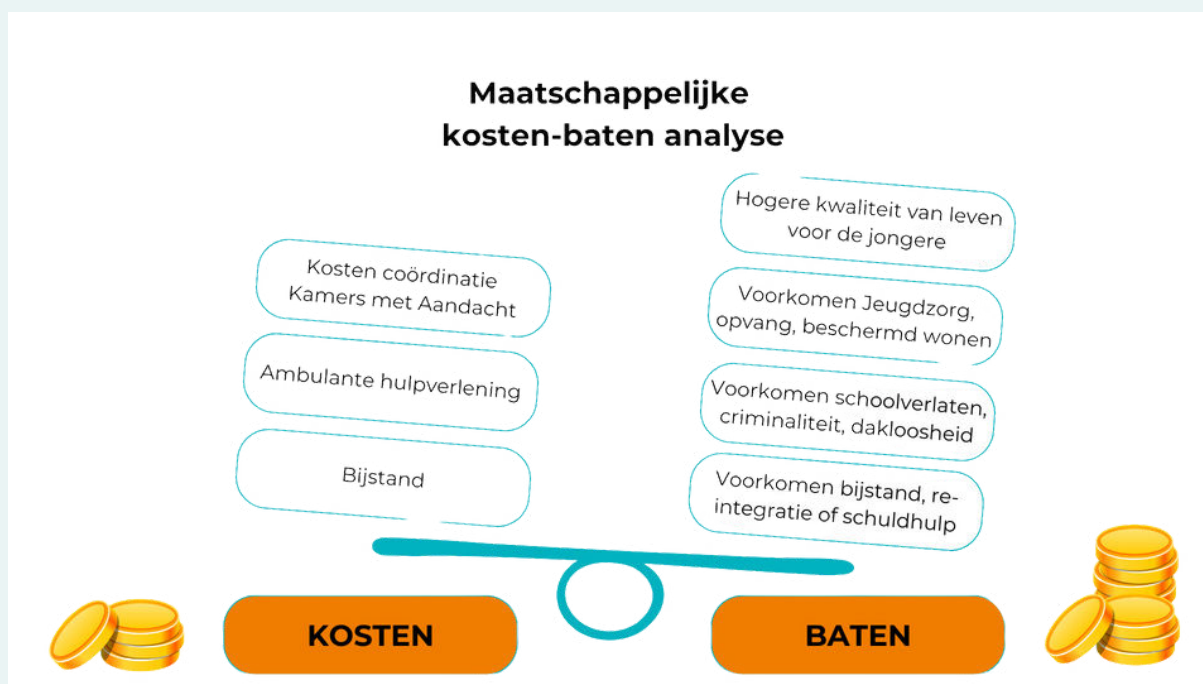
Woningdelen: kan het een oplossing zijn?

Een jongere zonder sociaal vangnet die een thuis zoekt. Een alleenstaande oudere die zich eenzaam voelt in zijn/haar woning, wat reuring wenst en van betekenis wil zijn. $1 + 1 = 2$ toch? Maar zo simpel is het niet.

Er is in Nederland een risicobeperkend systeem gecreëerd dat woningdelen vaak moeilijk of onmogelijk maakt. Hoewel de meeste organisaties en instanties zien dat een initiatief als Kamers met Aandacht van enorme maatschappelijke waarde is, is de uitvoering erg ingewikkeld.

Hypotheekverstrekkers, woningcorporaties, uitkeringsinstanties, Belastingdienst, wetgeving, gemeentelijke regelgeving, wel of niet gecontracteerde zorgverleners. Wie is er verantwoordelijk als het mis gaat? Wat als de verantwoordelijke zijn verantwoordelijkheid niet neemt? Zolang niet alles potdicht getimmerd is, staat de wereld stil.

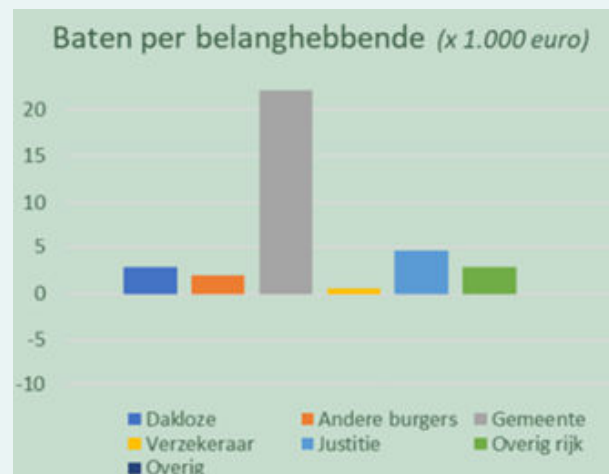
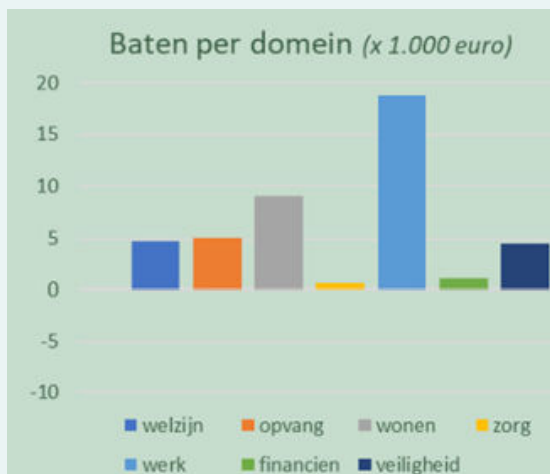
Natuurlijk zijn de gestelde vragen legitiem. We willen risico's voor iedereen minimaliseren. Maar voor actieve deelname aan een mooi, klein en betekenisvol initiatief is ook een klein beetje lef nodig.



Maatschappelijke kosten-baten analyse

Bureau XpertiseZorg heeft in opdracht van het ministerie van VWS een maatschappelijke kosten-baten analyse uitgevoerd naar Kamers met Aandacht en een aantal soort gelijken initiatieven. Hieruit is gebleken dat elke 1 euro die op korte termijn in deze projecten wordt geïnvesteerd, ongeveer 2 euro aan (im)materiële baten zou opleveren binnen twee jaar aansluitend aan de aanpak.

Enkele conclusies van de analisten: “Het grootste deel van de becijferde maatschappelijke baten slaat neer in het domein werk en komt ten goede aan de jongere en de belastingdienst. De gemeente bespaart kosten van opvang, begeleid/beschermd wonen, bijstand en re-integratie. Daarnaast profiteren jongeren qua welzijn. Dat geldt ook voor kamerverhuurders, die tevens meer inkomsten ontvangen. Justitie heeft baten door minder politie-inzet.”



3. Hoe Kamers met Aandacht werkt

Stichting Kamers met Aandacht organiseert (zeer) kleinschalige gemengde woonvormen waar kwetsbare jongeren (zonder sociaal vangnet) hun zelfredzaamheid en netwerk op een natuurlijke manier (d.m.v. informele steun) kunnen versterken.

Kamers met Aandacht zoekt mensen met een maatschappelijk hart die een kamer willen verhuren aan een jongere (18 tot 23 jaar), die op eigen benen wil staan, maar nog nét even een tussenstapje nodig heeft om geheel zelfstandig te kunnen wonen. Een Kamer mét Aandacht!

Iedereen kan een Kamer met Aandacht bieden. Het maakt niet uit hoe oud iemand is of hoe vaak hij/zij thuis is. Iedere woonruimte kan een Kamer met Aandacht worden. Er kunnen Kamers met Aandacht worden gerealiseerd bij gezinnen of alleenstaanden, in huur- of koopwoningen, maar ook in studentenhuizen, gastenverblijven of woongroepen.



De coördinator van Kamers met Aandacht screent de hospita en matcht hem of haar vervolgens op zorgvuldige wijze met de jongere.

De hospita bepaalt zelf hoeveel 'aandacht' hij wil en kan bieden. Samen met een coördinator bespreekt hij op welke wijze dit gebeurt. Dat kan zijn door af en toe samen te eten of te sporten. Of door bijvoorbeeld te helpen bij het invullen van een formulier of de administratie.

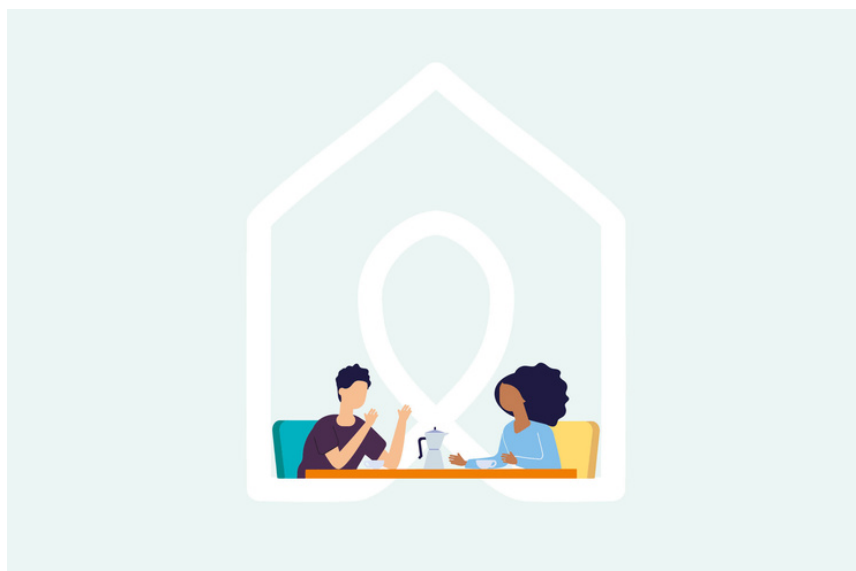
Jongeren hebben ook hun eigen wensen en zijn op hun beurt bereid om een weder dienst te doen. Bijvoorbeeld een klusje in huis, even oppassen, de hond uitlaten of boodschappen halen.

Op basis van ieders wensen, maakt Kamers met Aandacht een match en ontstaat er voor beiden een win-win situatie. Zowel de hospita als de jongere krijgen ondersteuning.

Kamers met Aandacht werkt met een tijdelijk huurcontract van minimaal 1 en maximaal 2 jaar. Deze is gekoppeld aan een begeleidingsovereenkomst voor de jongere en een vrijwilligersovereenkomst met de hospita.

De begeleider van de jongere komt de eerste maanden minimaal één keer per week op bezoek en is het eerste aanspreekpunt voor de hospita. De ambulante begeleiding duurt minimaal een half jaar en daarna zolang het nodig is. De huurperiode kan hiermee langer duren dan de begeleiding, mits de hospita, de jongere, de hulpverlener en de coördinator van Kamers met Aandacht het daarmee eens zijn.

Daarnaast kunnen hospita's rekenen op ondersteuning vanuit Kamers met Aandacht en kunnen zij elkaar een aantal keer per jaar ontmoeten om ervaringen uit te wisselen en te leren van elkaar.



Wat je van wie mag verwachten

De **coördinator** van Kamers met Aandacht:

- werft en screent de vrijwilligers/hospita's en de woonruimte;
- doet de intake van de jongeren;
- maakt een zorgvuldige match tussen jongere en hospita;
- tekent het vrijwilligerscontract met de hospita als vrijwilliger;
- ziet toe op ambulante begeleiding voor de jongere;
- wijst de hospita op de (financiële) consequenties en overhandigt hem/haar tijdens de evaluatie 3 maanden voor einde huurcontract de voorbeeldbrief 'aanzegging einde huurovereenkomst' (zie bijlage 3);
- ondersteunt hospita's de gehele huurperiode (24/7 bereikbaar).



De **hospita** (vrijwilliger) die de kamer aanbiedt:

- overlegt een Verklaring Omtrent Gedrag en draagt een referent aan;
- motiveert haar/zijn deelname aan Kamers met Aandacht, waarbij financiële redenen nooit leidend mogen zijn;
- vraagt (wanneer van toepassing) toestemming aan de hypotheekverstrekker (bij koopwoningen) of woningcorporatie (bij huurwoningen);
- tekent na een kennismaking en een succesvolle match met een jongere het vrijwilligerscontract met Kamers met Aandacht en het tijdelijk huurcontract met de jongere;
- geeft de jongere, zijn of haar huurder, passende aandacht;
- neemt contact op met de ambulant begeleider en/of de coördinator van Kamers met Aandacht wanneer hier aanleiding toe is.

De **jongere** die de kamer (onder)huurt bij uw huurder:

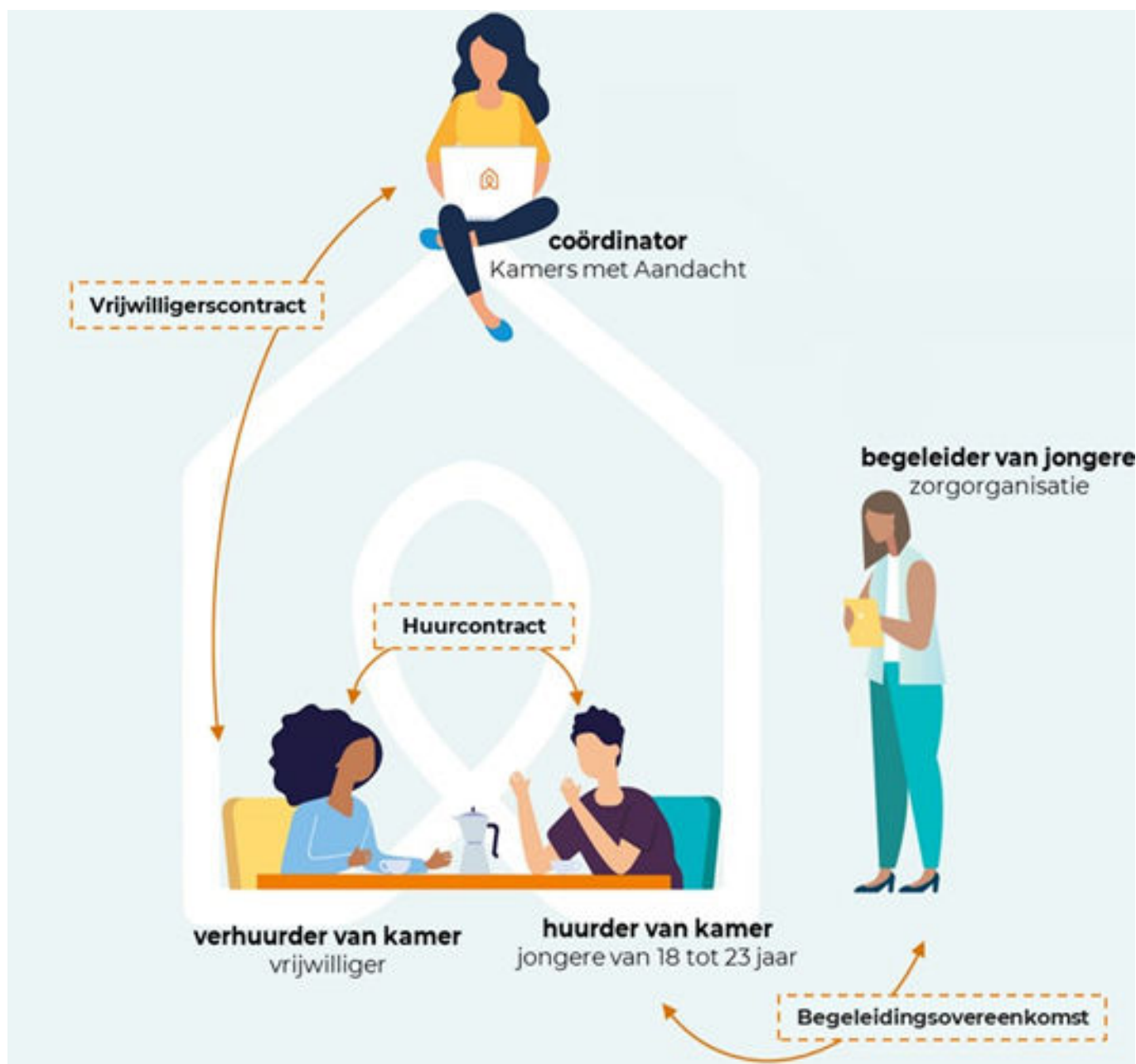
- is tussen de 18 en 23 jaar;
- heeft een klein of geen steunend netwerk;
- komt uit jeugdzorg, uit een WMO-verblijf of dreigt dak-of thuisloos te raken;
- is volgens de aanmeldende hulpverlener toe aan een Kamer met Aandacht en is in staat om op eigen benen te staan;
- besteedt minimaal 24 uur per week aan werk, studie of andere zelfontwikkeling;
- heeft geen verslaving of psychiatrische problematiek die het dagelijks functioneren in de weg staat;
- betaalt zelf de huur d.m.v. werk of studiefinanciering;
- tekent na een succesvolle match met een verhuurder zowel het tijdelijk huurcontract met de verhuurder, als de begeleidingsovereenkomst met de zorgorganisatie;
- accepteert woonondersteuning, zolang als nodig naar het oordeel van betrokken partijen.



De **begeleider** van de jongere:

- gaat samen met de jongere en de coördinator van Kamers met Aandacht kennismaken met de hospita;
- maakt samen met de coördinator afspraken met de hospita over de wijze waarop informele steun door de hospita en de onderlinge communicatie plaatsvindt;
- stelt samen met de jongere een woonondersteuningsplan op waarin naast goed huurderschap ook aandacht is voor wonen na Kamers met Aandacht;
- tekent na een succesvolle match met een hospita de begeleidingsovereenkomst (horende bij het tijdelijke huurcontract) met de jongere;
- biedt het eerste halfjaar minimaal 1 x per week begeleiding bij de jongere thuis;
- zorgt voor een zorgvuldige overdracht, indien de zorg na het eerste halfjaar wordt overgedragen aan WMO of lokaal team;
- fungeert als eerste aanspreekpunt voor de hospita's zo lang de begeleidingsovereenkomst loopt.

Hoe het geregeld is met contracten



Vrijwilligerscontract

steun bieden bij praktische zaken en activiteiten jongere

alert zijn op overlast en jongere hierop aanspreken

contact opnemen met begeleider bij zorgen of bij niet nakomen afspraken

Huurcontract

gekoppeld aan begeleidingsovereenkomst

tijdelijk contract van min. 1 tot max. 2 jaar

redelijke huurprijs o.b.v. huurcommissie advies

Tip: blijf onder de belastingvrije voet, dan hoef je geen belasting te betalen over deze inkomsten

huisregels

Begeleidingsovereenkomst

gekoppeld aan huurcontract

verplichting tot geven en ontvangen van woonondersteuning

bij herhaald niet nakomen van afspraken wordt deze overeenkomst en daarmee ook het huurcontract beëindigd

Proces: van interesse tot toestemming



Uw huurder hoort over Kamers met Aandacht en is geïnteresseerd.
Hij/zij gaat naar de website www.kamersmetaandacht.nl



Bij blijvende interesse schrijft uw huurder zich in via de website van Kamers met Aandacht voor de maandelijkse informatiebijeenkomst.



Uw huurder bepaalt o.b.v. alle info of hij/zij een geschikte kandidaat is om een Kamer met Aandacht te verhuren en meldt zich aan als potentieel hospita en vrijwilliger bij Kamers met Aandacht.



De regiocoördinator van Kamers met Aandacht neemt telefonisch contact op met de potentiële hospita en doet een eerste screening. Hij/zij blijkt huurder van een woningcorporatie.



De coördinator van Kamers met Aandacht bekijkt of en, zo ja, welke samenwerking er met deze corporatie is. Er zijn een aantal mogelijkheden.



Uw corporatie:

- is nog redelijk onbekend met Kamers met Aandacht en/of werkt (nog niet) samen met Kamers met Aandacht
- vindt Kamers met Aandacht een mooi initiatief



Uw corporatie:

- heeft al contact met Kamers met Aandacht
- heeft uitgesproken onderverhuur voor Kamers met Aandacht bij een geschikte kandidaat toe te staan
- heeft (nog) geen vaste regels voor onderverhuur voor Kamers met Aandacht



Uw corporatie:

- heeft regels met betrekking tot onderverhuur voor Kamers met Aandacht
- heeft een vaste contactpersoon voor Kamers met Aandacht
- heeft een samenwerkingsovereenkomst met Kamers met Aandacht



De coördinator van Kamers met Aandacht plant een intake in met uw huurder. Tijdens de intake wordt gescreend op draagkracht, motivatie en de aangeboden woonruimte.



Indien de kandidaat geschikt blijkt, dan zal u w huurder zelf de corporatie benaderen voor toestemming voor onderhuur. Uw huurder zal u ook wijzen op informatie op onze website en de contactgegevens van de coördinator van Kamers met Aandacht met u delen.



Indien uw corporatie twijfels heeft of geen toestemming wil geven, dan zal de coördinator van Kamers met Aandacht proberen te bemiddelen.



Pas na toestemming van uw organisatie gaan we over tot het zoeken van een match.

De coördinator van Kamers met Aandacht maakt een afspraak met uw huurder voor een intake. Dan wordt gescreend op draagkracht, motivatie en de woonruimte. Indien het een geschikte kandidaat betreft, kan het toestemmingsformulier worden ingevuld en verstuurd naar uw corporatie.



Uw contactpersoon zet de vraag uit in uw organisatie.



Uw organisatie checkt op bezwaren en geeft al dan niet definitief toestemming aan uw huurder. Eventuele aanvullende onder-verhuurregels licht u toe aan uw huurder en stuurt u ter informatie door naar de coördinator van Kamers met Aandacht.



Uw huurder stuurt de schriftelijke toestemming door naar Kamers met Aandacht. Of indien hij/zij akkoord is met het delen van informatie, stuurt uw contactpersoon een kopie aan ons.



Na toestemming gaan we een match zoeken.

De coördinator van Kamers met Aandacht ontzorgt en neemt de regels van uw corporatie door met de potentiële hospita, uw huurder. Indien geschikt, wordt er een afspraak gemaakt voor de intake.



Tijdens de intake wordt gescreend op draagkracht, motivatie en de aangeboden ruimte. Het toestemmingsformulier zal worden ingevuld en verstuurd naar de vaste contactpersoon van uw corporatie.



Uw contactpersoon doet de laatste check en geeft al dan niet definitief toestemming aan uw huurder.



Uw huurder stuurt de schriftelijke toestemming door aan Kamers met Aandacht. Of indien hij/zij akkoord is met het delen van informatie, stuurt uw contactpersoon een kopie naar ons.



Na toestemming gaan we een match zoeken.

4. Op welke wijzen u kunt bijdragen

Uw woningcorporatie kan op verschillende manieren bijdragen aan Kamers met Aandacht.

A) Toestaan van onderverhuur

Het belangrijkste is natuurlijk dat u als woningcorporatie onderverhuur toestaat wanneer een huurder graag mee wil doen met Kamers met Aandacht. Als woningcorporatie is het logisch dat u alleen toestemming geeft wanneer de woning en de huurder geschikt zijn.

Sommige corporaties kiezen er bewust voor de screening volledig bij Kamers met Aandacht te laten en zien deelname aan het initiatief als eigen verantwoordelijkheid van de hospita in spe. Zij checken vaak alleen op overlast, voordat zij toestemming geven.

Andere corporaties vinden het prettig om samenwerkingsafspraken te maken over de informatieverstrekking aan en de screening van de hospita en hebben soms aanvullende voorwaarden voor onderverhuur. Hierover kunt u samen met de coördinator van Kamers met Aandacht in uw regio van gedachten wisselen en kijken wat bij de klantvisie van uw corporatie past.

Voorbeelden

Op de volgende pagina ziet u een voorbeeld van hoe aanvullende regels van een woningcorporatie voor onderverhuur eruit kunnen zien. De regels van deze woningcorporatie zijn aanvullend (op de contracten) en onderstrepen bepaalde regels. Indien de regels zijn vastgelegd, kan de coördinator deze meenemen bij de intake met of opsturen naar de geïnteresseerde huurder van de corporatie.

Op pagina 15 ziet u hoe *het proces* eruit kan zien vanaf het moment dat een huurder van u geïnteresseerd is in deelname aan Kamers met Aandacht tót het moment van uw toestemming. In de bijlage vindt u tevens een *voorbeeldformulier voor het aanvragen van toestemming voor onderverhuur* en een *voorbeeldbrief* waarin de corporatie toestemming verleent.



VOORBEELD

Regels kamer(onder)verhuur voor Kamers met Aandacht bij corporatie x

- U wilt graag meedoen aan Kamers met Aandacht, omdat u een veilige woonplek wilt bieden aan een jongere, die voor hij/zij helemaal zelfstandig kan wonen, nog een steuntje in de rug kan gebruiken;
- Hoewel u met de onderverhuur best een klein beetje mag verdienen, is het niet de bedoeling dat u (alleen) meedoet voor het geld;
- Naast de huurprijsregels van Kamers met Aandacht (volgens puntentelling huurcommissie), stellen wij ook enkele aanvullende voorwaarden. U mag van ons een redelijke huurprijs vragen. Dat is een prijs die in verhouding staat met de te betalen huur voor de woning aan ons, [naam woningcorporatie]. U mag niet meer vragen dan [xx]% van de netto huurprijs en de servicekosten + de extra kosten die u maakt voor de energielasten en hogere gemeentelijke belastingen. Wij adviseren met de huurprijs onder de belastingvrije voet te blijven, zodat u geen belasting hoeft te betalen over de extra inkomsten.
- In het kamerverhuurcontract staat om welke kamer het gaat en hoe de huurprijs is opgebouwd;
- U bent aansprakelijk voor de overlast die de jongere veroorzaakt. Indien zich een overlastsituatie voordoet, neemt u contact op met de ambulant begeleider van de jongere en met Kamers met Aandacht;
- U bewoont zelf het grootste gedeelte van de woning;
- Als er sprake is van een huurachterstand of overlast, dan vindt er eerst een gesprek plaats, voordat wij toestemming geven voor de kamerverhuur.

Geen toestemming voor kamerverhuur

In de volgende situaties geven wij géén toestemming voor kamerverhuur.

- U huurt een onzelfstandige woning (een kamer);
- U huurt een 1- of 2-kamer woning;
- U huurt een 3-kamer woning met momenteel 2/3 of meer personen;
- U huurt een 4-kamer woning met momenteel 3/4 of meer personen;
- U huurt een 5-kamer woning met momenteel 4/5 of meer personen;
- U huurt een 6-kamer woning met momenteel 5/6 of meer personen;
- U huurt een woning waar al een persoon staat ingeschreven die niet tot uw gezin behoort;
- U woont in een woning die binnenkort gesloopt wordt of waar op korte termijn grootonderhoud wordt uitgevoerd, waardoor u wellicht uw woning (tijdelijk) moet verlaten.

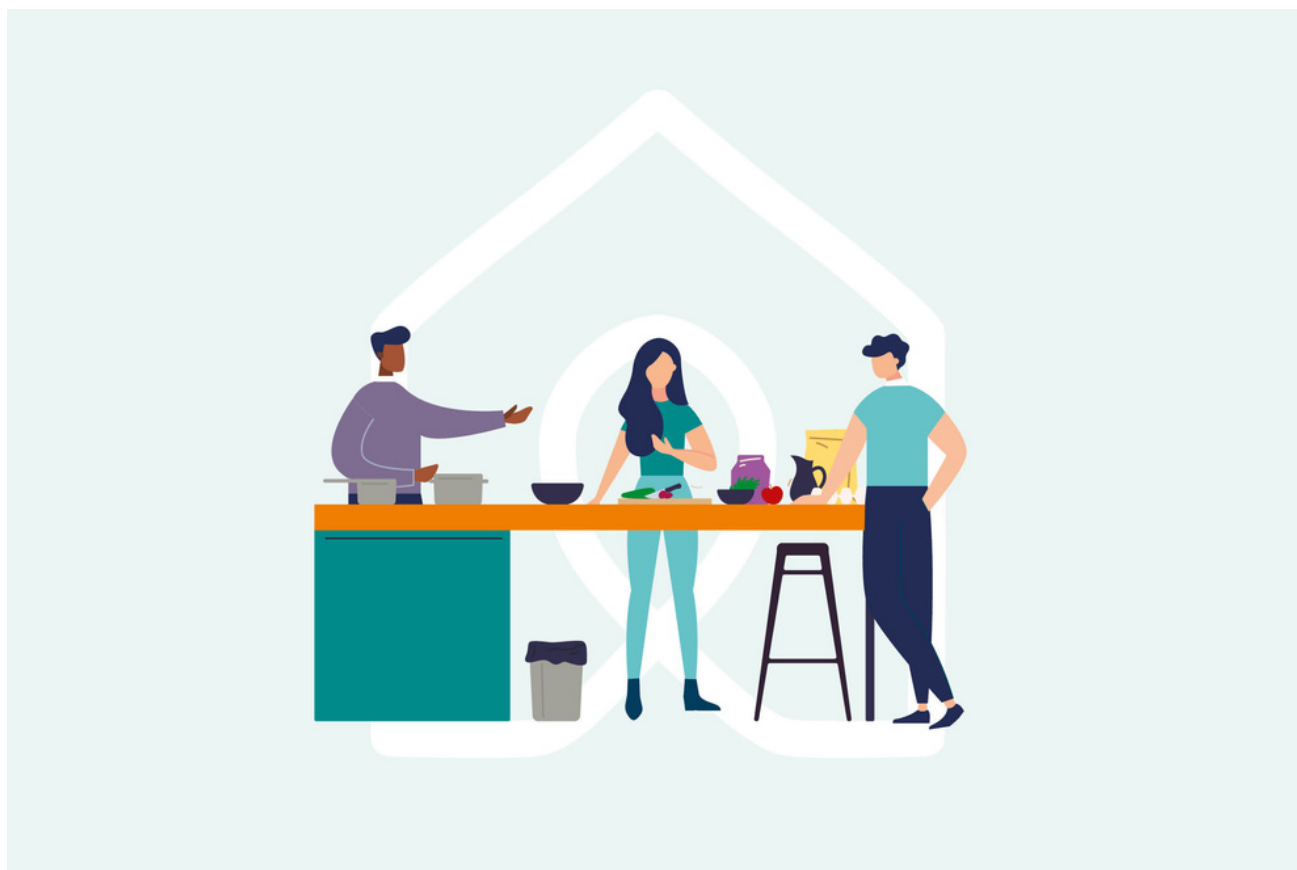
B) Actief informeren van uw huurders

Het tweede dat de woningcorporatie kan doen wanneer zij Kamers met Aandacht een warm hart toedraagt, is de huurders actief informeren over dit initiatief. Het vinden van Kamers met Aandacht gaat niet vanzelf. Logisch natuurlijk, want het is niet niks om voor minimaal een jaar een extra huisgenoot te hebben. Een huisgenoot, die soms wat aandacht vraagt.

De vrijwilligers/hospita's die zich bij ons melden, gaan vaak niet over één nacht ijs. Een herhaaldelijk oproep tot deelname en het onder de aandacht blijven brengen van Kamers met Aandacht is daarom erg belangrijk.

Voorbeelden

U kunt ons helpen door bijvoorbeeld op uw sociale media, uw website, in de nieuwsbrief en/of in uw magazine aandacht te besteden aan Kamers met Aandacht. Ook kunt u gericht een mailing uitdoen naar bijvoorbeeld ouderen die niet willen of kunnen doorstromen naar een kleinere woning, of in straten en wijken die zich goed voor zo'n initiatief lenen.



Kamers met Aandacht

Sinds 2020 koppelt Kamers met Aandacht jongeren aan mensen die een kamer willen verhuren. Deze jongeren zijn toe aan zelfstandig wonen maar hebben behoefte aan iemand in de buurt. Een luisterend oor, een helpende hand en een beetje oog voor elkaar; dat is wat Kamers met Aandacht vraagt. Bewoners van Portaal in Utrecht, Nieuwegein en Bunnik kunnen nu ook een Kamer met Aandacht onderverhuren.

Direct enthousiast

Toen Jasper Boskamp, manager Volkshuisvesting bij Portaal, van Kamers met Aandacht hoorde was hij direct enthousiast.

"Ik weet nog goed dat ik zelf zo'n 18-19 jaar was en dacht dat ik alles zelf kon. Nou mooi niet. Voor de wet was ik wel volwassen, maar wat had ik mijn ouders nog nodig. Nu had ik gelukkig een vangnet, maar dat heeft niet iedereen."

Geen vangnet

Het verhuuren van een kamer aan een jongere past heel goed bij Portaal. Bianca van der Neut is projectleider van Kamers met Aandacht. Zij bemiddelt tussen jongeren en mensen die een kamer willen verhuren. "Bij 1 op de 3 van deze jongeren die op eigen benen gaan staan,

gaat het uiteindelijk niet goed. En dat komt doordat er geen vangnet is. Zelf verhuurde ik ook een Kamer met Aandacht.

'Elke kamer kan een Kamer met Aandacht worden'

Ik kon jongeren helpen op weg naar zelfstandigheid en als het niet goed gaat met de jongere is dat vervelend, maar ik voel niet die zorg om dat op te lossen. Daar is begeleiding voor. Ik zeg altijd: iedereen kan een Kamer met Aandacht aanbieden en elke kamer kan een Kamer met Aandacht worden."

Tijdelijke contracten

"Bianca heeft gelijk dat iedere kamer ervoor in aanmerking komt", zegt Jasper. "Toch moest ik nog wel wat regelen en vooral ook juridisch controleren. Het is natuurlijk niet de bedoeling dat onze bewoner problemen krijgt met bijvoorbeeld de huurtoeslag." Het onderverhuren van een Kamer met Aandacht heeft hier geen invloed op. De belastingdienst stelt jaarlijks de kamerverhuurvrijstelling vast. Dit betekent dat u in 2021 tot 5.668 euro per jaar huur mag ontvangen voor een kamer zonder dat u daar belasting over betaalt. Jasper: "Kamers met Aandacht werkt met tijdelijke huurcontracten van minimaal 1 en maximaal 5 jaar. U bepaalt dus zelf hoe lang u een kamer onderverhuurt. Een huurcontract voor onderhuur is gekoppeld aan een begeleidings-overeenkomst voor de jongere. Wij geven als Portaal graag toestemming voor onderverhuur via Kamers met Aandacht. Het is fijn dat we op die manier jongeren kunnen helpen op weg naar zelfstandigheid. En, in de huidige wooncrisis is dit een mooie aanvulling om jongeren een kamer te bieden voor een redelijk huurbedrag."

Je draagt echt iets bij

"Het is heel fijn als mensen dit vanuit de goedheid van hun hart willen doen. Je draagt echt iets bij in het leven van een ander, dat geeft een goed gevoel. Maar realiseer je wel dat je altijd privacy inlevert. De badkamer is wel eens bezet, dat soort dingen. Daar moet je vooraf goed over nadenken en afspraken over maken."

Verhuurder Jos

Ik heb structuur nodig

"Ik volg een opleiding tot laboratorium-analist. Iedere week heb ik een gesprek met mijn begeleider. Ik heb structuur nodig en vind dingen als de administratie moeilijk. Jos, mijn verhuurder, betreft mij bij het gezinsleven. Dat vind ik fijn."

Huurder Martijn



Vele vormen en maten

Kamers met Aandacht zijn er in vele vormen en maten. Sommigen kiezen er voor om de jongere bij het gezinsleven te betrekken. Ze eten samen, kijken samen tv. Andere verhuurders bieden alleen woonruimte en een signalerende functie. Daar past een huurder bij die veel vrijheid wil en bijna toe is aan alleen wonen, maar wel iemand in de buurt nodig heeft. Alle verhuurders en jongeren krijgen persoonlijk bezoek. Na het kennismakingsgesprek bij de verhuurder thuis, kunnen alle partijen er nog een nachtje over slapen voordat ze ja of nee zeggen. Vervolgens stellen ze huisregels op, die beide partijen ondertekenen.

Gewone jongeren

Bianca: "Aan de jongeren die wij plaatsen is helemaal niets

spannends of geheimzinnigs. Ze zijn niet afkomstig uit de reclassering en hebben geen crimineel verleden. Het zijn gewone jongeren, die wat extra aandacht nodig hebben, in een veilige omgeving. Wij zijn heel zorgvuldig in het koppelen van de jongere en de verhuurder. We bieden goede hulp en ondersteuning aan degene die de kamer verhuurt. Je staat er zeker niet alleen voor. En we zijn 24/7 bereikbaar als dat nodig is."

Meer weten?

Wilt u iets betekenen voor een jongere? Kijk dan op www.kamersmetaandacht.nl of bel 06 - 11 13 46 85. Iedere maand organiseert Kamers met Aandacht een online informatiebijeenkomst.

We hadden gelijk een klik

"We maakten kennis met twee kandidaten. De eerste was een heel schuchter meiske. Zij was nog niet klaar voor deze stap. Met de jongen die daarna kwam, hadden we meteen een klik. Allebei. Je zag het al aan de manier waarop hij zich vrij door ons huis bewoog, bij de eerste kennismaking. Dat is belangrijk. Want je gaat als huisgenoten een aantal voorzieningen met elkaar delen. Het moet goed voelen." **Verhuurders Schenly en Helenus**

Ik had een kamer over en dacht al na over onderverhuur

"Ik las in een lokale krant over Kamers met Aandacht en vond het een leuk project. Later zag ik in de bibliotheek een flyer liggen. Ik had een kamer over en dacht al na over onderverhuur. Ik woonde namelijk alleen in een eengezinswoning. Ik kon natuurlijk ook iemand van het prikbord in de supermarkt plukken maar dit leek me een beter idee."

Bianca kwam met een collega langs en vroeg wie ik ben en wat mijn verwachtingen en voorkeuren zijn. Zo maken ze een passende match met een jongere. Er kwam ook een kennismakingsgesprek tussen de jongere, zijn begeleidster, Bianca en mij. Ik koos voor maximaal 2 jaar. Ik woon in een huurwoning dus ik moest eerst toestemming vragen aan de woningcorporatie. Zij verleenden alle medewerking en vonden het zelfs leuk.

Het bevalt me tot nu toe goed. Mijn huidige huurder maakt gebruik van de keuken, de badkamer en het toilet. We hebben afgesproken dat mijn woonkamer privé blijft en dat gaat prima. Hij komt dus niet bij mij op de bank hangen."

Verhuurder Ada

Voorbeeld: Portaal wijdde een heel artikel in haar magazine aan Kamers met Aandacht

C) Samen pilots opzetten

Kamers met Aandacht denkt graag met haar samenwerkingspartners na over alternatieven. Naast hospitaverhuur staat Kamers met Aandacht ook open voor het exploreren van andere woonvormen of vormen van woningdelen die kunnen bijdragen aan de ontwikkeling naar zelfstandigheid van de jongeren.

Kamers met Aandacht vindt het met name belangrijk dat onze jongeren, naast ambulante begeleiding ook altijd informele steun kunnen ontvangen van een huisgenoot of buur. Hospitaverhuur ligt daarom voor de hand, maar daar staren we ons zeker niet op blind.

Voorbeelden

In de provincie Utrecht werken we met enkele woningcorporaties samen bij Huizen met Aandacht. Naast twee jongeren van Kamers met Aandacht, wonen hier 3 steunende studenten. De studenten die hier komen wonen, hebben gesolliciteerd voor hun vrijwilligersfunctie en hun kamer.

DUWO helpt de stichting steunende studenten te zoeken in haar studentencomplexen in Den Haag en Amsterdam. Wanneer er een gevonden is, en er een kamer in zijn/haar buurt vrij komt, dan mag een jongere van Kamers met Aandacht deze met voorrang betrekken (maximaal 5 per jaar).



Gezocht: Kamer met Aandacht

Graag brengen wij een vraag vanuit [Kamers met Aandacht](http://www.kamersmetaandacht.nl) onder de aandacht. Heeft u of kent u iemand met ruimte in zijn huis die voor een langere periode (minimaal 1 jaar) iemand een plek kan bieden? Zie de mooie vraag hieronder.



Kamer gezocht voor Simon (23 jaar)

Simon woont nog bij zijn ouders thuis, maar wil graag een volgende stap richting zelfstandigheid maken. Hij zoekt een plekje bij iemand met wie hij ontspannen contact kan hebben. Simon is snel gestrest (hier krijgt hij hulp voor) en het is fijn als hij daar soms zijn hart over kan luchten. Zijn hobby's zijn: gamen, muziek luisteren (vooral stevige gitaarmuziek), goede/sterke koffie drinken, zwemmen, kajakken en wandelen (bijvoorbeeld een hond uitlaten).

Kunt u voor een fijne plek voor Simon zorgen? Kijk op www.kamersmetaandacht.nl of bel met coördinator Marjolein op 06 52 68 18 59.

Viveste zoekt samen met Kamers met Aandacht, woonruimte voor kwetsbare jongeren

Stichting Kamers met Aandacht zoekt woonruimte voor kwetsbare jongeren tussen de 18 en 23 jaar, die op eigen benen willen staan, maar nog niet geheel zelfstandig kunnen wonen. Het gaat om jongeren die eerder (jeugd)hulpverlening kregen, op een groep of in een pleeggezin woonden of thuisloos zijn. Deze jongeren hebben geen (of nauwelijks) sociaal netwerk waar ze af en toe op terug kunnen vallen. De stap naar helemaal alleen wonen is voor hen vaak net te groot, terwijl ze met een klein beetje informele hulp wel overeind blijven. Daarom roept Viveste samen met Kamers met Aandacht op om een vrije kamer te verhuren aan deze jongeren. Tegelijkertijd kunnen deze mensen hen een beetje aandacht geven. Kortom, een kamer mét aandacht!



Voorbeelden hoe uw woningcorporatie Kamers met Aandacht kan steunen.

5. Wat deelname voor uw huurder betekent

Als sociale verhuurder voelt u een verantwoordelijkheid richting uw huurders. Naast dat u de maatschappelijke en volkshuisvestelijke voordelen ziet, zult u waarschijnlijk ook risico's zien.

Wat betekenen de (huur)inkomsten van uw huurder voor eventuele toeslagen en uitkeringen? En wat moet uw huurder doen als een jongere van Kamers met Aandacht onverhoopt voor overlast zorgt? U wilt hen goed informeren over de mogelijke consequenties van het onder verhuren van een Kamer met Aandacht.

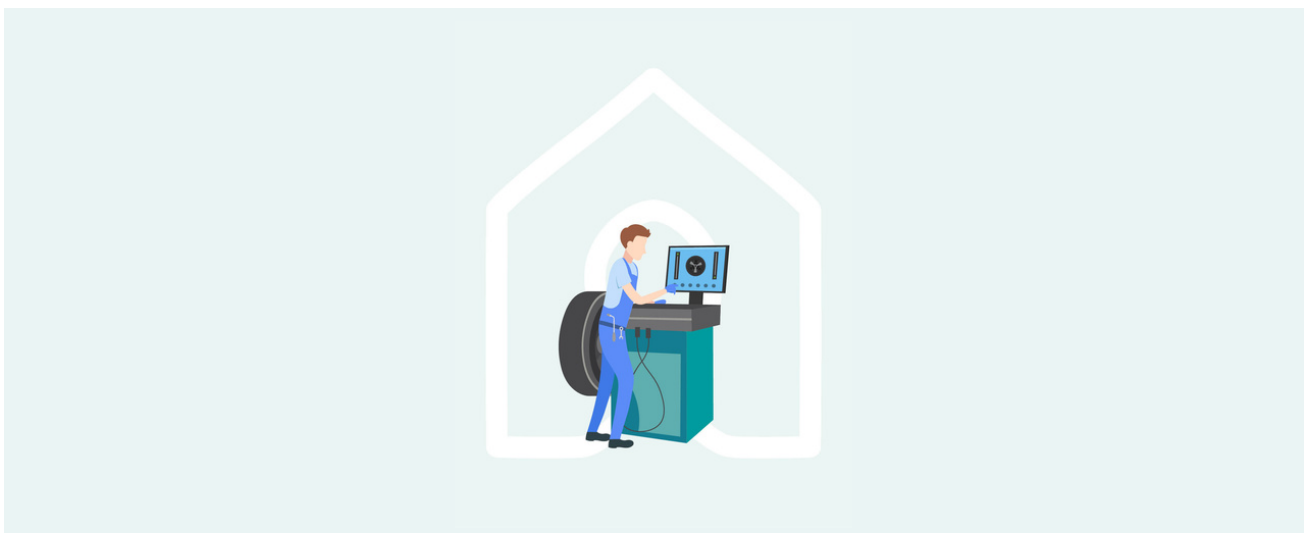
Financiële consequenties

Welke financiële consequenties heeft het onderverhuren van een Kamer met Aandacht voor uw huurder? Uw huurder krijgt als hospita en vrijwilliger bij Kamers met Aandacht te maken met een ander soort inkomsten en extra kosten, zie overzicht hieronder. Maar wat betekent dit onder aan de streep?

Helaas is hier geen eenduidig antwoord op te geven. Dit hangt af van het (soort) inkomen van uw huurder, en de eventuele toeslagen en uitkeringen waar hij/zij gebruik van maakt.

Voor uw huurder staat op onderstaande link alle informatie duidelijk beschreven. Ook kunnen ze hier een berekening maken voor hun persoonlijke situatie:

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/wat-moet-ik-weten-als-ik-een-hospitakamer-wil-verhuren



Extra inkomsten en directe kosten waar uw huurder mee te maken krijgt



Huurbedrag en Servicekosten

De jongere betaalt de huur aan de hospita. De hoogte van de huur wordt in overleg bepaald en gewogen volgens de huurprijs check van de Huurcommissie en het onderverhuurbeleid van de woningcorporatie.

Huurcommissie

Gemeentelijke belastingen

Zodra er een extra persoon wordt ingeschreven op een adres, kunnen lokale belastingen (afvalstoffen en rioolheffing) worden verhoogd. Bijvoorbeeld van een één-persoons huishouden naar een meer-persoonshuishouden. Wat de verhoging inhoudt verschilt per gemeente.

Gemeentelijke
website

Gas, water, licht

Het Nibud gaat uit van €25,- gemiddeld per maand aan extra kosten voor water en licht per persoon. Extra gasverbruik is moeilijk in te schatten en erg afhankelijk van de grootte van de woonruimte. De kosten van verwarmen van een extra kamer zijn rond €40-60 per maand.

Nibud

VOG - Verklaring Omtrent Gedrag

De aanvraag voor een VOG wordt gedaan door het secretariaat van KmA. Verhuurders hoeven dit uiteraard niet zelf te betalen.

Veranderingen voor inkomsten van uw huurder

Voor mensen met inkomen uit werk

Een hospita van een Kamer met Aandacht verhuurt een deel van de *huurwoning*, terwijl hij/zij er zelf ook woont (zonder andere/extra diensten aan te bieden). Hij/zij heeft een commercieel huurcontract met de jongere (mag geen familie en/of toeslagenpartner zijn) en mag een normale huur ontvangen.

Een normale huur is een bedrag waarin, naast een redelijk huur (niet te laag en niet te hoog), een vergoeding zit voor bijvoorbeeld energieverbruik. De tijdelijke huurcontracten van Kamers met Aandacht voldoen hieraan. Hierdoor hebben de inkomsten door kamerverhuur geen gevolgen voor de aangifte inkomstenbelasting.

Let op: De onderverhuurder (uw huurder) dient de Belastingdienst binnen vier weken op de hoogte te brengen van de schriftelijke huurovereenkomst. De Belastingdienst zal bellen om te beoordelen dat er sprake is van onderhuur. Bankafschriften en huurovereenkomst kunnen worden opgevraagd.

Meer weten? Neem contact op met de Belastingdienst.

Voor mensen met een AOW

De huurinkomsten zijn niet van invloed op de hoogte van de AOW-uitkering. Het is wel belangrijk de kamerverhuur binnen 4 weken te melden bij het SVB. Hiermee wordt een eventuele boete voorkomen. Let op: een klein percentage van de AOW-gerechtigden maakt gebruik van de AIO-aanvulling (Aanvullende Inkomensvoorziening Ouderen). Omdat de hospita een zakelijke relatie heeft met de huurder is dit niet van invloed op de vastgestelde hoogte van de AIO-uitkering. De inkomsten uit verhuur worden echter wel volledig gekort.

Meer weten? Neem contact op met het SVB.

Voor mensen met een WW, WIA, WAZ, WAO of Wajong uitkering

De huurinkomsten worden niet gezien als inkomen uit werk en zijn daarom niet van invloed op de WW-, WIA-, WAZ-, WAO- of Wajong-uitkering.

Meer weten? Neem contact op met het UWV.



Voor mensen met een bijstandsuitkering

Volgens het recht op bijstand tellen huisgenoten tot 21 jaar én huurders met een commercieel huurcontract (huurovereenkomst) niet mee voor de kostendelersnorm en zijn dus niet van invloed op de vastgestelde hoogte van de uitkering. Echter: de huuropbrengst wordt wel aangemerkt als inkomsten. Deze worden daarom volledig gekort.

De Participatiewet bepaalt namelijk dat de bijstandsuitkering deels kan worden verlaagd met de inkomsten uit de (kamer)verhuur. Hierdoor blijft het inkomen voor een bijstandsgerechtigde meestal gelijk en gaat de hospita er dus financieel niks op vooruit.

In verschillende gemeenten kunt u toch een deel van de huur houden (deze staat meestal gelijk aan de hoogte van extra kosten aan gas, water, licht en gemeentelijke belastingen). Een aantal gemeenten die Kamers met Aandacht een warm hart toedragen, verlenen vrijstellingen voor mensen met een bijstandsuitkering. Informeer daarvoor bij uw gemeente. Ook denken ze graag mee voor andere constructies waarop uw huurder, onze vrijwilliger, er toch op vooruitgaat. Dit is vaak maatwerk.

Meer weten? Neem contact op met de Rijksoverheid of de gemeente.

Wat is de invloed op eventuele toeslagen van uw huurder?

Doordat de hospita een commerciële huurovereenkomst heeft (en daarmee ieder zijn eigen huishouden), telt het inkomen van de jongere niet mee voor toeslagen (zoals de huurtoeslag). Jongere en hospita voeren geen gezamenlijk huishouden, dus zijn geen toeslagenpartners. Wel dient de hospita (uw huurder) de Belastingdienst binnen vier weken op de hoogte te brengen van de schriftelijke huurovereenkomst.

Meer weten? Neem contact op met de Belastingdienst.

Conclusie

Voor de meeste hospita's pakt meedoen aan Kamers met Aandacht financieel gunstig uit. Maar het is belangrijk dat zij bekend zijn met de verplichtingen (tot melden bij instanties) die horen bij het onder-verhuren van een Kamer met Aandacht. Dit om eventuele boetes of waarschuwingen te voorkomen. De coördinator van Kamers met Aandacht zal de hospita hierop wijzen. Ook krijgt de hospita een checklist (hierin is ook de verplichte melding bij de inboedelverzekering opgenomen). Bijstandsgerechtigden dienen extra aandacht te besteden aan de mogelijke 'negatieve' financiële consequenties. Kamers met Aandacht adviseert bijstandsgerechtigden niet mee te doen of in ieder geval niet tot daadwerkelijke verhuur over te gaan, totdat duidelijk is wat de financiële consequenties zijn en de eventuele mogelijkheden met de betreffende gemeente zijn besproken en vastgelegd.

6. Wat als er onverhoopt iets mis gaat?

Niets is zonder risico's. We hebben nou eenmaal niet overal invloed op. Wel is het goed eventuele risico's in kaart te brengen en daar met elkaar naar te kijken en afspraken over te maken. Sommige risico's kunnen we beheersen of verkleinen, andere zijn onvoorzien of nemen we voor lief. Dit doen we, omdat we geloven dat de waarde van meedoen groter is dan de 'kosten' om alle risico's te beheersen of zelfs te vermijden door deelname niet aan te durven.

In de vorige paragraaf is al ingegaan op de eventuele financiële consequenties en risico's voor uw huurder. Maar wat als er iets onvoorzien gebeurt tijdens het 'samen' wonen. Wat als de jongere voor overlast zorgt? Wie doet dan wat? Of als de hospita overlijdt? Wat gebeurt er dan met de jongere? Hieronder staan een aantal situaties uitgewerkt. Het is belangrijk om elke keer te realiseren dat dit niet de regel is, maar slechts een uitzondering en/of een doemscenario.



Geen klik

Wat als uw huurder, de hospita, toch geen klik voelt met de jongere? Zit hij/zij dan nog tot het einde van het contract aan de ze jongere vast? Kamers met Aandacht werkt zorgvuldig aan een goede match. Dit gebeurt door onze uitgebreide intakes, het klikgesprek en het gezamenlijk opstellen van huisregels.

Zowel de jongere als de hospita moet nagaan: Kan en wil ik voor minimaal een jaar met deze persoon onder een dak wonen? Als beiden volmondig, en niet over een nacht ijs, 'ja' kunnen zeggen, is er pas een match. Niemand, en al zeker de jongere niet, is erbij gebaat als het niet klikt. De jongere hebben al vaak veel negatieve ervaringen te verduren gehad en dat willen we zoveel mogelijk voorkomen.

Uiteraard kan het voorkomen dat het toch onverhoopt niet blijkt te klikken. Allereerst zetten we in op een goed gesprek. Mocht dit niet helpen, dan gaan we op zoek naar andere oplossingen, wellicht een andere Kamer met Aandacht. Wanneer de jongere zich netjes aan alle afspraken houdt, dan zou hij juridisch gezien zijn huurcontract mogen uitzitten. Maar we geloven dat niemand, en zeker de jongere niet,, gebaat is bij een situatie die niet goed voelt.

Overlast

Wat als de jongere er toch nog niet aan toe blijkt te zijn om zelfstandig te wonen en/of voor overlast zorgt? In principe wordt elke jongere gescreend op mate van zelfstandigheid door een zorgprofessional. Is de jongere er aan toe om op eigen benen te staan? Zou ik deze jongen of dit meisje zelf ook in huis nemen?

Ondanks een goede screening kunnen we overlast natuurlijk nooit helemaal uitsluiten. Wat betekent dit voor uw huurder? In het huurcontract dat u heeft met uw huurder is meestal opgenomen dat uw huurder verantwoordelijk is voor de mensen onder zijn/ haar dak. Dus ook voor de overlast die een onderhuurder kan veroorzaken.

In de vrijwilligersovereenkomst is opgenomen dat uw huurder de jongere aanspreekt op zijn gedrag en bij overlast direct contact opneemt met de ambulant begeleider van de jongere. Omdat we de jongere klaar willen stomen voor een zelfstandig leven is het belangrijk meteen het gesprek aan te gaan en niet door te modderen.

In de begeleidings overeenkomst is opgenomen dat bij overlast de ambulant begeleider samen met de jongere en hospita om tafel gaan. Indien de jongere herhaaldelijk in de fout gaat, wordt de begeleidingsovereenkomst beëindigd en zal door het koppelbeding ook het huurcontract per direct ontbonden worden. Kamers met Aandacht, de zorgorganisatie en deelnemende gemeente zullen zich buigen over de casus. Indien de jongere nog niet klaar blijkt te zijn voor deelname aan Kamers met Aandacht, zal de jongere een ander zorgtraject in gaan. Indien dit, om welke reden dan ook, een incident blijkt te zijn, zal Kamers met Aandacht op zoek gaan naar een andere, voor hem of haar geschiktere Kamer met Aandacht.

Overlijden

Wat gebeurt er als uw huurder, onze vrijwilliger, overlijdt? Het overlijden van iemand is natuurlijk altijd een verdrietige aangelegenheid voor de nabestaanden. Maar ook voor de jongere, de onderhuurder, heeft het in dit geval grote gevolgen. Van de Kamer mét Aandacht, blijft immers alleen de Kamer over. Dit is onwenselijk en voor Kamers met Aandacht reden om direct in te grijpen. Kamers met Aandacht zal z.s.m. met zorgorganisaties en gemeente om tafel voor een passende oplossing.

U, als corporatie, heeft geen relatie of overeenkomst met de jongere. Omdat de jongere geen 'duurzame gemeenschappelijke huishouding' had met uw huurder geniet hij/zij op grond van de huidige wettelijke regeling geen bijzondere bescherming. Uiterlijk twee maanden na het overlijden van uw huurder moet de jongere van rechtswege het huis verlaten hebben.

Kamers met Aandacht en haar samenwerkingspartners stellen alles in werking om de jongere, zo snel mogelijk na het overlijden van zijn/haar huisgenoot, een ander (tijdelijk) onderkomen te bieden.

Indien er onverhoopt, door opeenstapeling van tegenslagen, sprake is van extra huurderwing (meer dan gebruikelijk bij het overlijden van een huurder, bijvoorbeeld doordat het recht op twee maanden volledig benut wordt), dan gaat Kamers met Aandacht daar over graag in gesprek voor een passende, billijke oplossing.

Verhuizing

Wat als uw huurder, hospita, wil of moet verhuizen? De jongere is gebaat bij stabiliteit. Het is niet de bedoeling dat onze vrijwilligers/uw huurders tijdens deelname aan Kamers met Aandacht verhuizen. Wanneer zij hier plannen toe hebben, dan kunnen ze niet meedoen. Ze gaan met het tijdelijk huurcontract en de vrijwilligersovereenkomst een verantwoordelijkheid aan die ze niet lichtzinnig moeten opnemen. Wij wijzen potentiële vrijwilligers hier ook op.

Soms gebeuren er echter dingen in het leven waarin iemand noodgedwongen moet verhuizen of dat het niet schappelijk zou zijn te verwachten dat hij of zij in de woning blijft wonen en niet mag verhuizen. Natuurlijk gaan we in deze situatie (hospita, jongere, Kamers met Aandacht en de zorgorganisatie) met elkaar in overleg en zoeken we samen naar een passende oplossing. Verhuist de vrijwilliger in dezelfde regio, dan kan de jongere wellicht meeverhuizen.

Uitstroom

Wat gebeurt er met de jongere als het huurcontract afloopt? En wat als hij/zij nog geen nieuwe woonruimte heeft gevonden? Ook al kan woningdelen een mooie oplossing zijn in tijden van woningnood, het is ook goed om te realiseren dat Kamers met Aandacht niet begonnen is als antwoord op deze wooncrisis. Vanaf het begin tot het eind van het verblijf is er vanuit Kamers met Aandacht en de zorgorganisatie aandacht voor huisvesting na Kamers met Aandacht.

Jongeren moeten zich bij de start van hun deelname aan Kamers met Aandacht verplicht inschrijven bij de 31 woningcorporaties. We stimuleren hen al tijdig nieuwe woonruimte te zoeken (ook buiten de sociale huursector). Tot nu toe vonden jongeren vaak een nieuwe kamer binnen hun eigen netwerk of dat van de vrijwilliger. Een enkele keer hebben we wederom een Kamer met Aandacht aangeboden, omdat er nog behoefte was aan informele steun of ter overbrugging naar een andere oplossing. Het is niet de bedoeling dat de jongeren weer in een ander traject (bijv. Woonkans of kamertraining) instromen. De jongeren zijn na Kamers met Aandacht immers echt klaar om zelfstandig, zonder zorg, te wonen. Graag gaan wij in gesprek om te kijken hoe we deze jongeren het beste kunnen helpen met het zoeken naar en vinden van een passende woonruimte.

7. Tot slot

U heeft in deze handreiking veel kunnen lezen over Kamers met Aandacht. Over waarom het belangrijk is, hoe het geregeld is en over wat u kan betekenen als woningcorporatie. Ook hebben we aandacht voor de risico's; wat als iets even iets anders loopt dan verwacht? We hopen dat deze handreiking vertrouwen geeft, twijfels wegneemt en natuurlijk dat het u als woningcorporatie ontzorgt.

U kunt als woningcorporatie van enorme betekenis zijn voor zowel de jongere, als uw huurder (degene die u in staat stelt zijn huis en hart voor deze jongere open te stellen). We hopen dat meedoen voor u als een kleine moeite voelt, terwijl het van onschatbare waarde is!

Vragen? Mocht u nog vragen hebben over Kamers met Aandacht of de samenwerking, neem dan gerust contact met ons op. U kunt ons bereiken op 06 - 11 13 45 85 of via info@kamersmetaandacht.nl. Ook staat er meer informatie op kamersmetaandacht.nl. Vindt u het leuk om het Kamers met Aandacht Magazine te ontvangen? Voor uzelf of voor in uw woonwinkel? Vraag hem aan!



Bijlagen

Bijlage 1 Voorbeeldformulier aanvragen toestemming deelname

Aanvraagformulier kamerverhuur in het kader van Kamers met Aandacht

1. Uw gegevens

- Naam
- Geboortedatum
- Telefoon
- E-mail
- Adres

2. Huishoudgrootte

- Aantal personen dat nu op uw adres woont: Waarvan kinderen:

3. Motivatie

- Waarom wilt u een kamer verhuren middels Kamers met Aandacht?

.....
.....

4. Huurprijs woning

- Netto huur €
- Servicekosten €

5. De kamer en wat u er voor wil vragen

- Welke kamer in uw woning wilt u gaan verhuren?
- Grootte van de kamer m²
- Voor welk bedrag wilt u de kamer verhuren?
- Netto huur €
- Servicekosten €
- Overige kosten €
- Voor welke periode wilt u een kamer verhuren?
☐ 1 jaar ☐ 2jaar (u kunt de huurperiode niet verlengen)

Let op! Huurinkomsten en/of een extra bewoner kunnen van invloed zijn op uw uitkeringen, toeslagen en belastingen!

6. De kamerhuurder

- Weet u al wie er bij u komt wonen?
☐ Nee, ik wacht op een match en vraag om een principe akkoord
☐ Ja, er is al een match, namelijk met:
- Naam
- Geboortedatum
- Telefoon
- Email
- Organisatie begeleider

Uw handtekening

- | | Huurder (U) | Kamerhuurder via Kamers met Aandacht
(indien al duidelijk) |
|-------------------|-------------|---|
| • Naam | | |
| • Handtekening | | |
| • Plaats en datum | | |

Klaar? U kunt dit formulier sturen naar [email] of [adres corporatie]. U krijgt zo snel mogelijk een bericht van ons terug!

Bijlage 2 Voorbeeldbrief toekenning toestemming deelname

[Naam]

[Adres]

[Adres]

Behandeld door

[naam medewerker corporatie]

E-mail

[emailadres corporatie]

Telefoonnummer

[nummer]

Website

[adres website]

Datum [datum]

Klantnummer [nummer]

Contractnummer [nummer]

Betreft Toestemming kamerverhuur Kamers met Aandacht

Geachte heer/mevrouw [naam],

Op [datum] jl. heb ik uw aanvraag ontvangen waarin u verzoekt een kamer te verhuren in het kader van het project Kamers met Aandacht. Ik vind het erg mooi dat u als huurder aan dit maatschappelijke project wil deelnemen. In uw woning wilt u een kamer verhuren (aan mevrouw/de heer [naam] (geboren op [datum])) voor een maandelijks te voldoen bedrag van € [xxx],-. Dit bedrag bestaat uit € [xxx],- aan kale huur en € [xx],- aan servicekosten. Ik ga akkoord met deze aanvraag.

Rechten en plichten

Alle rechten en plichten die voortvloeien uit het huurcontract en de Algemene huurvoorwaarden blijven alleen op u van toepassing. De kamerhuurder (mevrouw/ de heer [naam]) krijgt geen rechten en plichten op de woning. Als u vertrekt of overlijdt, moet de woning leeg aan ons opgeleverd worden. De kamerhuurder (mevrouw/de heer [naam]) mag niet in de woning blijven wonen. Ook maakt hij/zij dan geen aanspraak op vervangende woonruimte.

Huurovereenkomst

Na ondertekening van het tijdelijke huurcontract tussen u en de kamerhuurder, dient u het contract naar ons te mailen. Wij voegen dit samen met onze toestemming toe aan uw dossier.

Inschrijving

Met deze brief moet de kamerhuurder (mevrouw/de heer [naam]) zich binnen één maand na ingaan van het huurcontract in laten schrijven bij de Gemeente [naam]. Wanneer deze inschrijving niet binnen een maand heeft plaatsgevonden, vervalt de toestemming tot inwoning en verblijft mevrouw/de heer [naam] onrechtmatig in de woning aan de [straat+huisnummer] te [gemeente].

Vragen

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan kunt u telefonisch contact opnemen met [naam afdeling/contactpersoon]. Stuur u liever een e-mail? Vergeet dan niet uw adres in de onderwerp regel te vermelden. Ons e-mailadres vindt u rechtsboven in deze brief.

Met vriendelijke groet,

Woon-/huurconsulent

[naam]

Bijlage 3 Voorbeeldbrief aanzegging einde huurovereenkomst

[naam huurder]
[adres]
[postcode en plaatsnaam]

niet eerder dan 3 maanden maar
uiterlijk 1 maand voor de in de
huurovereenkomst opgenomen
einddatum. Dit wordt door rech-
ters heel strikt gehanteerd!

[plaatsnaam], [datum brief]

Beste [naam huurder],

In het kader van het project Kamers met Aandacht huur je van mij, [naam ondergeteken-
de] de [zelfstandige/onzelfstandige] woonruimte staande en gelegen aan de [adres] te
[plaatsnaam] voor de duur van [overeengekomen huurperiode voor bepaalde tijd]. De
huurovereenkomst is ingegaan op [in huurovereenkomst opgenomen begindatum] en
loopt tot en met [in huurovereenkomst opgenomen einddatum].

Overeenkomstig artikel 7:271 lid 1 BW deel ik je hierbij schriftelijk mee dat de huurover-
eenkomst van rechtswege eindigt op [in huurovereenkomst opgenomen einddatum].

Tevens zeg ik je hierbij de ontruiming van de hierboven genoemde woonruimte aan. Het
gehuurde dient op [in huurovereenkomst opgenomen einddatum] – of bij een eerder ein-
de van het gebruik – in de aanvangsstaat, geheel ontruimd, vrij van gebruik en netjes
schoongemaakt te worden opgeleverd onder afgifte van alle sleutels en dergelijke.

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

.....

Iedereen kan een kamer met aandacht bieden

Wil (62) alleenstaand

Wil woont in een vierkamerflat en verhuurt een kamer met aandacht.

Wil: *"Ik zag dat er woonruimte gezocht wordt voor jongeren die nog wat hulp nodig hebben. Ik heb de ruimte: ik woon alleen in een ruime flat. Ik vind het leuk om met iemand op te trekken en hoop daarnaast dat ik een bijdrage kan leveren aan een mooie toekomst voor zo'n jongere. Ik dacht: ik ga het proberen. Het lijkt me wel leuk."*



Kees (34) woongroep

Kees woont in een kleine woongroep. Of zoals hij het zelf noemt 'een kleine retraite-gemeenschap'.

Kees: *"We wonen hier met elkaar in een groot huis waarin altijd een paar kamers worden vrijgehouden om iemand opvang te kunnen bieden die, om wat voor reden dan ook, even een plekje in de lufte moet opzoeken."*

De samenwerking met Kamers met Aandacht verloopt heel prettig, want er wordt echt gekeken naar een juiste match. Het is fijn dat we zo met elkaar kunnen bijdragen aan een betere maatschappij."



Nieke en Rianne (39 en 37) samenwonend

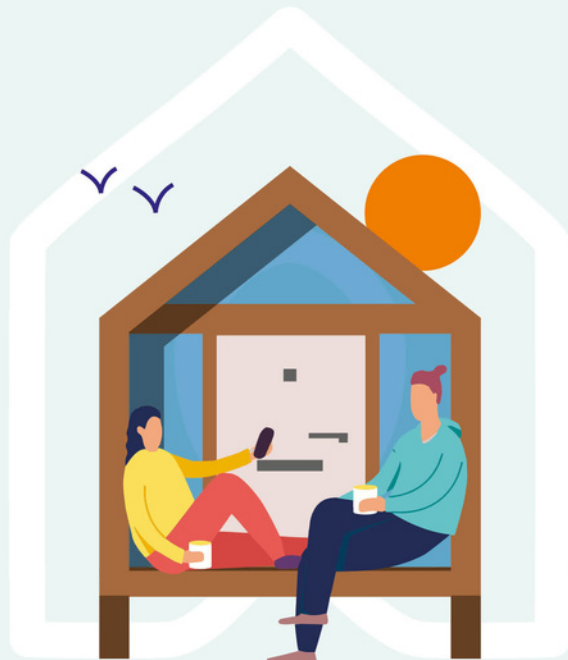
Rianne en Nieke wonen in een gezellige eengezinswoning.

Rianne: *"Vanuit onze christelijke achtergrond zijn we altijd bereid om anderen te helpen. We willen er graag voor een ander zijn. Nieke vult haar aan: "We hebben ruimte in ons huis, hart en leven. Door een kamer te verhuren aan een jongere kunnen we iemand helpen, maar verrijkt het ook ons leven. We vinden het een fijne manier om zo een bijdrage te leveren aan de gemeenschap."*



Deze handreiking is tot stand gekomen met dank aan onderstaande corporaties. Hun beleidsadviseurs, managers en juristen waren ons klankbord. Zij stelden kritische vragen, dachten en lazen mee en/of deelden hun werkwijze als voorbeeld voor anderen.

Wij danken alle betrokkenen voor hun medewerking.



Handreiking voor Woningcorporaties
Kamers met Aandacht - 2025



**Kamers
met
Aandacht**



**Kamers
met
Aandacht**