

# Jaarbeeld 2024

## Kamers met Aandacht

---



# Inhoud

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Ons jaar in beeld         | 4  |
| Missie en doel            | 6  |
| Communicatie              | 7  |
| Groeipartners             | 10 |
| Onze jongeren             | 14 |
| Onze hospita's            | 16 |
| Risico-analyse            | 19 |
| Doelen en ontwikkelingen  | 20 |
| Financiële verantwoording | 25 |
| Vrienden met Aandacht     | 30 |
| Vooruitblik 2025          | 31 |



# VOORWOORD

## Geen kamer onbenut

Omdat we iedere jongere een veilige plek gunnen, willen wij geen kamer onbenut laten. Hierdoor hebben we afgelopen jaar proactief niet-aangesloten gemeenten benaderd met de openstaande kamers in hun regio.

Ondanks dat ook deze gemeenten kampen met knelpunten rondom het opvangen en huisvesten van (dreigend) dakloze jongeren, wilden slechts enkele gemeenten gebruik maken van ons aanbod.

We hebben daarom besloten om deze openstaande kamers voortaan actief onder de aandacht te brengen bij jongeren uit de deelnemende gemeenten.

Daarnaast hebben wij het mogelijk gemaakt dat jongeren uit heel Nederland kunnen reageren op onze openstaande kamers. Zien wij een match? Dan gaan wij hen bemiddelen, vanuit het vertrouwen dat hun gemeente van herkomst bereid zal zijn om de kosten te dragen. Een spannende keuze, die we zonder de hulp van Het Vergeten Kind niet hadden kunnen maken. Maar noodzakelijk als we met elkaar jeugddakloosheid echt willen voorkomen.

We dachten in 2024 mee met het ministerie van BZK over hun campagne om hospitaverhuur te stimuleren. Uit publieksonderzoek bleek dat 8% van alle Nederlanders bereid is om een kamer in huis te verhuren. In de ruim 8 miljoen woningen die Nederland telt heeft 33% een kamer beschikbaar. In totaal betekent dit een potentieel van 210.000 hospitakamers (Platform 31).

Alleen is in 60 gemeenten hospitaverhuur nog niet toegestaan en in een kwart van alle gemeenten zijn dure vergunningen noodzakelijk. Dit moet en kan anders en daar gaan wij ons ook in 2025 weer voor inzetten.

Ik ben trots en dankbaar dat alle deelnemende gemeenten eind 2024 hebben besloten met ons door te bouwen aan onze droom **“Geen jongere zonder thuis”** en bedank mijn medewerkers voor hun bevoegenheid, ondernemerschap, oplossingsgerichtheid en aandacht.

**Bianca van der Neut,**  
**Directeur en oprichter Kamers met Aandacht**



2024 was een jaar van groei – in impact, in het aantal bemiddelingen én in de stevigheid van onze organisatie. Met een positief financieel resultaat tot gevolg. Daar zijn we trots op. Dit hebben we mede gerealiseerd door een tarief-aanpassing en door ook de opstartperiode in nieuwe regio's kostendekkend te maken. Dat voeren we in 2025 verder door.

We hebben onze interne processen onder de loep genomen: het ondersteunende team is uitgebreid

en onze ICT kreeg een upgrade. Een goede basis voor duurzame informatievoorziening. Ook zijn we met ons kantoor verhuisd naar Houten. De frisse, ruime werkplek brengt collega's dicht bij elkaar en zorgt voor een nog betere werksfeer.

Ik dank mijn voorganger Merijn Nelissen, die met veel zorg en aandacht een sterk fundament heeft opgebouwd. Aan mij de taak om met het team verder te bouwen aan een solide en inspirerende werkomgeving én de opschaling van Kamers met Aandacht.

**Anne-Marieke Visser, operationeel manager**



We hebben in 2024 mooie stappen gezet op weg naar het ultieme doel: geen kamer onbenut. Er zijn bijna 100 gemeenten aangesloten en in totaal hebben we voor zo'n 300 jongeren een Kamer met Aandacht gerealiseerd. Een groot succes en een geweldige prestatie van alle medewerkers, verhuurders en betrokken relaties.

Maar we zijn er nog niet. Helaas kennen we in Nederland nog veel beperkingen bij het aanbieden en verhuren van een kamer. We blijven in gesprek met gemeenten, ministeries, hypotheekverstrekkers en wooncorporaties om dit mogelijk te maken. We hebben hen nodig om de beschikbare (woon)ruimte beter te benutten en jongeren vanuit een kwetsbare positie perspectief te hebben. Dat zijn geen kosten voor de samenleving, maar is een investering in hun toekomst!

In 2025 gaan we daar met energie en passie mee verder en rekenen we ook op uw inzet.

**Jan-Hein van Engelen,**  
**Namens Raad van Toezicht**





Een huisgenoot  
voor even,  
een ervaring  
voor het leven.



In samenwerking met Het Vergeten Kind

Stichting  
Kamers met Aandacht

Bianca van der

Ons jaar in beeld

# Onze resultaten in 2024

**450**

Aangemelde jongeren



**95**

Matches gemaakt

**1,42**

Miljoen omzet

**97**

Deelnemende gemeenten

**227**

Aangemelde verhuurders

**5e**

Huis met Aandacht

Met dank aan Cazas Wonen

**10**

fte

**28**

Nieuwe gemeenten

**Drenthe**

Eerste provincie



**9,1<sup>\*</sup>**

Tevredenheid jongeren

Stichting Kamers met Aandacht biedt kwetsbare jongeren tussen de 18 en 23 jaar een veilige woonplek bij particulieren, met het doel hen de kans te geven hun leven (weer) op de rails te krijgen. De stichting streeft ernaar deze jongeren te ondersteunen bij het opbouwen van een stabiele toekomst, door hen niet alleen een onderkomen te bieden, maar ook een vangnet. De koers van de stichting wordt telkens voor vier jaar vastgelegd in een beleidsplan, waarin de doelstellingen, acties en gewenste resultaten worden gepresenteerd.

## **Missie**

Stichting Kamers met Aandacht biedt jongeren in een kwetsbare positie een veilige woonplek bij particulieren, in combinatie met ambulante begeleiding, zodat zij in een rustige en ondersteunende omgeving kunnen werken aan hun persoonlijke ontwikkeling en toekomst.

## **Visie**

Wij streven naar een samenleving waarin geen enkele jongere zonder een veilig thuis de stap naar zelfstandigheid hoeft te zetten. Een stabiele en ondersteunende woonomgeving en persoonlijke aandacht zijn essentieel voor een jongere om zich te ontwikkelen tot een zelfstandige volwassene. Daarom werken wij samen met hospita's en andere betrokkenen om jongeren in een kwetsbare positie de kans te geven hun weg naar zelfstandigheid te vinden.

## **Doel**

In 2040 hebben alle jongeren in Nederland een thuis.



# Communicatie

*Kamers met Aandacht vindt het belangrijk om op een toegankelijke en transparante manier te communiceren met haar stakeholders. Onze communicatie richt zich op het versterken van onze maatschappelijke zichtbaarheid, het delen van impact, het werven van fondsen en het betrekken van verhuurders, jongeren, gemeenten en partners bij onze missie.*

## **Transparantie en verantwoording**

De stichting publiceert jaarlijks een inhoudelijk en financieel verslag. Hierin worden beleidsvoortgang, behaalde resultaten, leerpunten en verbeteracties gedeeld met partners, fondsen en het bredere publiek. De inzichten uit monitoring worden daarbij gebruikt om transparant te zijn over wat goed gaat en wat beter kan. Deze informatie is ook terug te vinden op de website.

Daarnaast ontvangen deelnemende gemeenten 2x per jaar een specifiek verslag over de inspanningen en behaalde resultaten in hun regio. Zo zorgen we ervoor dat onze partners lokaal inzicht hebben in wat hun bijdrage oplevert — en waar verdere samenwerking het verschil kan maken.

In de halfjaarlijkse evaluatie met beleidsmedewerkers (opdrachtgevers), samenwerkingspartners, hospita's en jongeren worden knelpunten besproken en input verzameld voor beleidsontwikkeling. Deze input wordt verwerkt in voortgangsrapportages en eindevaluaties.

## **Marketing en betrokkenheid**

Om draagvlak te creëren en betrokkenheid te vergroten, zet Kamers met Aandacht actief in op het delen van verhalen en het versterken van zichtbaarheid.

We doen dit via:

- Nieuwsbrieven
- Social media
- Inhoudelijke jaaroverzichten
- Inspirerende interviews en ervaringsverhalen in landelijke en regionale dagbladen en tijdschriften

Deze kanalen worden gebruikt om onze achterban, potentiële verhuurders en partners te informeren én te activeren.

# IND E M E D I A



Facebook  
advertenties



Artikel Vriendin



Tuinkamer  
met Aandacht



Schenking NPL  
Samenwerking HVK

2024

JAN

FEB

MRT

APR

MEI

JUN

Aandacht bij Radar

Lokaal

Telegraaf

Regionaal

Hart van  
Nederland



Kamer verhuren? Deze regels hanteert jouw  
hypotheekverstrekker

19-02-2024



Social contact  
wilt aandacht in  
de stad van  
Rotterdam



Peter Zeper potentieel verhuurder

Peter en Wietske willen kamer  
verhuren aan kwetsbare  
jongeren, maar dat mag niet

Interview  
Peter en Wietske



Nieuwe campagne o.a. DPG Media en Radio 1

Beleef Beurs

Campagne op Funda.nl

Te zien op tv:  
• Thuiszoekers  
• Kruispunt



Kamertje Verhuren



Wereld Dakloze Mensen Dag



Afronding Groeiprogramma Oranjefonds



# Onze groeipartners



Dankzij het Kansfonds hadden we middelen om gesprekken te voeren met het ministerie, hypotheekverstrekkers, gemeenten en wooncorporaties om hospitaverhuur te stimuleren, waardoor er nu een nieuw wetsvoorstel wordt voorbereid.



Het Oranjefonds gaf ons financiële mogelijkheden om onze database uit te breiden, waardoor straks alle jongeren in Nederland zich kunnen aanmelden voor onze openstaande kamers. We rondde in december het Groei Programma succesvol af, wat ons heeft aangezet met Scale Up Impact te starten om onze organisatie solide te laten bloeien.

We ontvingen een oorkonde uit handen van koning Willem-Alexander en koningin Maxima.



Door een donatie van Het Vergeten Kind vanuit de Nationale Postcode Loterij konden we 100 extra kamers bemiddelen en een geweldige wevingscampagne realiseren. De campagne is bedacht en uitgevoerd door Closed on Monday. Naast een radiocommercial op Radio 1, kwam je ons tegen op de nieuwssites en in de kranten van DPG Media.

In november heeft de NVM steun uitgesproken, waardoor we op hun platforms en op Funda te zien waren.



Stichting Kamers met Aandacht  
Bianca van der Neut



# Een (t)huis met Aandacht voor 100 vergeten kinderen

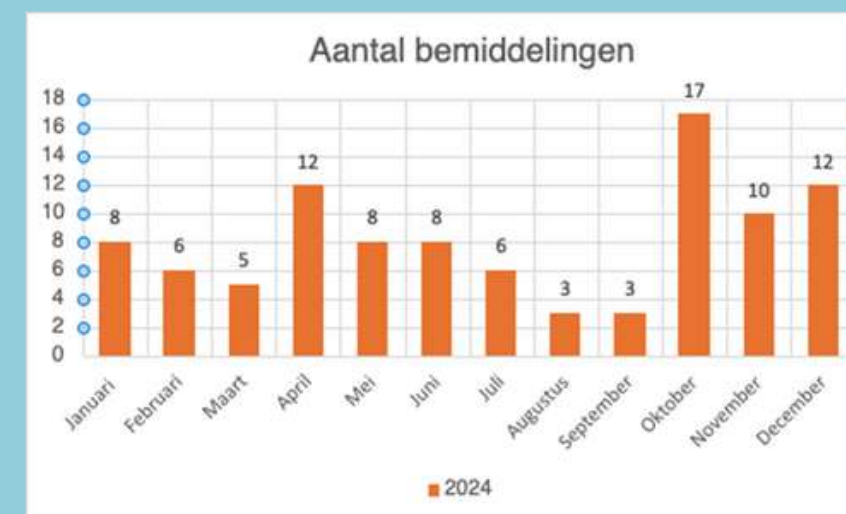
Campagne i.s.m. Het Vergeten Kind

## Doelstelling van de campagne

1. Een woonplek met informele steun voor 100 jongeren.
2. Het activeren van 60 gemeenten die hierdoor een structurele samenwerking aangaan met KmA.

Door een bijdrage van de Nationale Postcode Loterij is in samenwerking met Het Vergeten Kind een mooie campagne ontwikkeld: 'Een huisgenoot voor even, een ervaring voor het leven'. Met als ondertitel 'Volg je hart, vul je huis'.

De campagne laat direct vanaf de start goede resultaten zien wat betreft websitebezoeken. De beslissing om zich in te schrijven als hospita vindt vaak enige tijd later plaats. Vandaar dat de tweede grafiek vooral in het najaar/winter een sterke groei laat zien. Op de volgende pagina ziet u meer resultaten.



# De effecten



## Resultaten campagne

## Groei

|                                                                                     |                         |     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----|-----|
|    | Aanmeldingen info avond | 461 | 43% |
|  | Deelnemers infoavond    | 283 | 72% |
|  | Nieuwe verhuurders      | 224 | 51% |
|  | Aantal matches          | 98  | 36% |
|  | Nieuwe gemeenten        | 28  | 27% |
|  | Kamers on hold          | 67  | *   |



\*67 kamers wachtten op goedkeuring:

-  hypotheekverstrekker
-  wooncorporatie
-  gemeente (vergunning etc.)

34 kamers moesten eind december nog gescreend worden.

# Resultaten mediacampagne

## Campagne DPG Media

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Online impressies   | 6.833.446 |
| Totaal aantal kliks | 30.429    |
| Gemiddelde CTR      | 0,45%*    |

\*ver boven benchmark, zeker binnen goede doelen wereld.

## Facebook / Instagram

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Aantal vertoningen | 418.494 |
| Mensen bereikt     | 225.737 |
| Doorkliks          | 38.833  |
| Door naar website  | 10.000  |
| Likes en reacties  | 2.395   |
| Opgeslagen/gedeeld | 389     |

## Learnings



- Vertellende media werken het beste (video/carrousel).
- Video is ook bij oudere doelgroep (55+) erg effectief.
- Grootste potentie qua bereik/interesse in Noord- en Zuid-Holland.
- Opvolging van reacties en verbinding beter organiseren.
- Automation tussen eerste contact en infoavond.

# Onze jongeren

Aangemeld in 2024, per gemeente/regio

|                                               |    |                                            |    |                                         |    |
|-----------------------------------------------|----|--------------------------------------------|----|-----------------------------------------|----|
| <input type="radio"/> Alphen aan de Rijn      | 11 | <input type="radio"/> Groningen            | 23 | <input type="radio"/> Smallingerland    | 5  |
| <input type="radio"/> Amersfoort/Eemland      | 11 | <input type="radio"/> Haarlem              | 14 | <input type="radio"/> Soest             | 3  |
| <input type="radio"/> Arnhem                  | 20 | <input type="radio"/> Leiden               | 21 | <input type="radio"/> Steenwijkerland   | 3  |
| <input type="radio"/> Bunschoten              | 1  | <input type="radio"/> Leischendam/Voorburg | 1  | <input type="radio"/> Stichtse Vecht    | 4  |
| <input type="radio"/> Dalfsen                 | 2  | <input type="radio"/> Lekstroom            | 31 | <input type="radio"/> Tilburg           | 10 |
| <input type="radio"/> DWO-gebied (Delft e.o.) | 25 | <input type="radio"/> Leusden              | 2  | <input type="radio"/> Utrecht-stad      | 44 |
| <input type="radio"/> Den Haag                | 48 | <input type="radio"/> Midden-IJssel        | 10 | <input type="radio"/> West-Betuwe       | 8  |
| <input type="radio"/> Dordrecht e.o.          | 19 | <input type="radio"/> Montferland          | 3  | <input type="radio"/> Woerden           | 7  |
| <input type="radio"/> Druten                  | 2  | <input type="radio"/> Montfoort            | 2  | <input type="radio"/> Zuid-Oost Utrecht | 21 |
| <input type="radio"/> Duin en Bollenstreek    | 10 | <input type="radio"/> Nijkerk              | 2  | <input type="radio"/> Zwartewaterland   | 2  |
| <input type="radio"/> Eemnes                  | 1  | <input type="radio"/> Nijmegen             | 17 | <input type="radio"/> Zwolle            | 12 |
| <input type="radio"/> Eindhoven               | 21 | <input type="radio"/> Oudewater            | 1  | <input type="radio"/> Buitenregionaal   | 10 |
| <input type="radio"/> Gooi en Vechtstreek     | 19 | <input type="radio"/> Ronde Venen          | 5  | <input type="radio"/>                   |    |



95

Jongeren vonden in 2024 een Kamer met Aandacht.

75%

De jongeren konden in 75% van de matches voor minimaal 2 jaar in de kamer terecht.

30%

In 2024 hebben 450 jongeren zich aangemeld. Dit is bijna 30% meer dan vorig jaar.

9,1

Jongeren\* geven hun leven mét een Kamer met Aandacht een 9,1. Dit was bij aanmelding gemiddeld een 3,8.

10% van de jongeren vulde de vragenlijst hierover in.



VERHAAL JONGERE

# Zaineb vond een fijne plek in Zuidhorn

Na de vlucht met haar ouders vanuit Syrië, kwam Zaineb in Nederland terecht. Hoewel ze goed contact heeft met haar ouders, kan ze door haar studie niet langer thuis wonen. “Met vier kleine zusjes en twee broertjes is het thuis niet prettig voor mij. Het is druk en er is altijd veel lawaai. Via Kamers met Aandacht heb ik nu een plek die echt goed bij me past en waar ik in alle rust aan mijn studie voor apothekersassistente kan werken.”

***"Sinds ik hier woon, gaat alles goed met mij"***

“Bij Jasper en Annet voelde ik me meteen welkom. Het zijn hele lieve mensen en ze helpen me graag. Eens per week eten we samen. Ik vind het leuk om dan Arabische maaltijden te maken. Zij koken graag de Nederlandse keuken. Dat vind ik erg leuk, want dat is helemaal nieuw voor mij.”

De verhuurders bij wie Zaineb een kamer huurt, werken allebei. Ze zien elkaar dus niet heel vaak overdag, maar dat is helemaal oké. “Ik heb tijd en ruimte om te studeren en aan mijn toekomst te werken. Het is heel bijzonder zo te kunnen wonen. Sinds ik hier woon, gaat alles goed met me. Waar ik hierna ga wonen, is spannend, maar het komt vast goed”.

# Onze hospita's

In 2023 deden we onderzoek onder onze hospita's om meer inzicht te krijgen in hun motivatie en oriëntatie. We zagen dat 91% van onze verhuurders in een koophuis woont, 85% ouder is dan 50 jaar en 74% geen kinderen meer thuis heeft wonen. De belangrijkste reden dat zij een Kamer met Aandacht verhuren, is de betrokkenheid bij de jongerendoelgroep en het feit dat ze ruimte over hebben in huis.

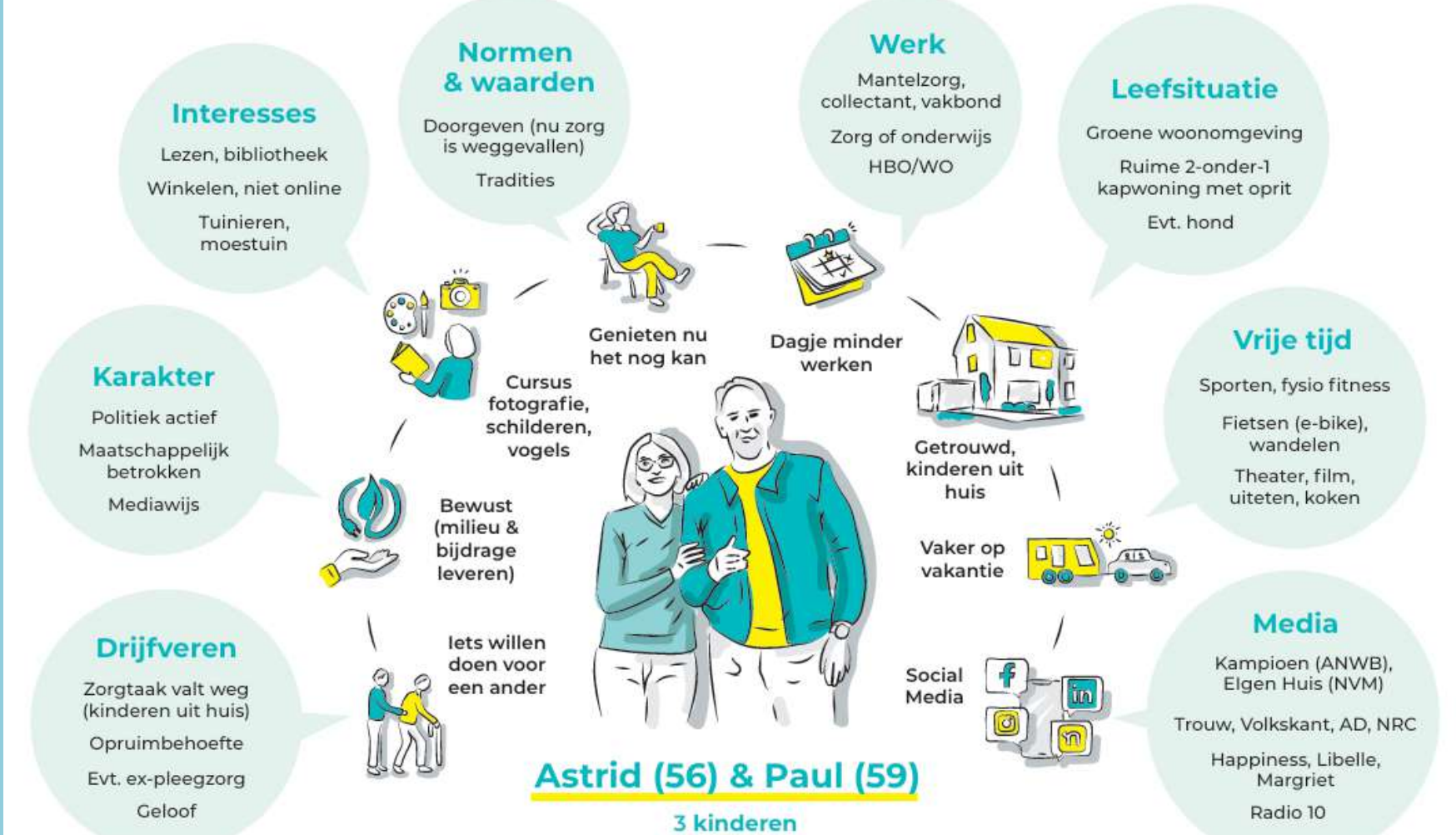
Op basis van deze bevindingen hebben we in 2024 voor twee doelgroepen persona laten uitwerken. Dit gebruiken we als hulpmiddel om beleids- en communicatiekeuzes in de toekomst beter af te stemmen.



## Actieve alleenstaande senior



## Empty Nesters





# Annemiek had een kamer ‘over’ op zolder. Er stond zelfs al een keukentje.

## VERHAAL HOSPITA

Ze kende de stichting Kamers met Aandacht al een poosje voor Annemiek besloot haar leegstaande kamer te verhuren. “Ik heb een zolderruimte die leegstond, waar zelfs een keuken in zit. Toen ik hoorde dat ik er ook nog huur voor kreeg, was ik meteen om. Dan snijdt het mes aan twee kanten!”

***‘Als ik iemand die het hard nodig heeft, een veilige plek kan bieden... Waarom zou ik het niet doen?’***

Het is een stuk gezelliger nu Ivar op de Kamer met Aandacht woont. “Het is een heel toegankelijke, vriendelijke jongen. Hij is bescheiden en rustig. We maken altijd een praatje als we elkaar tegenkomen in huis. Dat gaat vanzelf. We drinken regelmatig samen koffie, maar geven elkaar verder graag de ruimte”.

Annemiek weet nu al dat ze ook na Ivar graag weer een nieuwe jongere in huis wil laten wonen. Ze is blij met het contact en de ondersteuning vanuit Kamers met Aandacht. Ze weet dat de nood onder jongeren hoog is. “Mooi dat ik met mijn extra ruimte iets kan bijdragen”.

## Inspirerende acties van hospita's



Een van onze hospita's wilde graag nog iets extra's doen voor de stichting. Hij heeft 6 maanden een dakloze jongere opgevangen die op de wachtlijst stond voor begeleid wonen. De huur die hij over die periode heeft ontvangen, heeft hij gedoneerd aan Kamers met Aandacht.



Verhuurders Jos en Willemien: "Er is zo veel goeds in ons leven dat wij een feestje willen geven! En in plaats van cadeaus willen we onze gasten vragen jullie een donatie te doen". Zij hebben onze feest-donatie-box ontvangen en een prachtig bedrag opgehaald.



| Oorzaak                                                                       | Gevolg                                                                                                                                 | Maatregel                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zorgorganisaties melden te weinig jongeren aan.                               | Afgesproken aantal bemiddelingen wordt niet gehaald. Subsidies moeten deels worden terugbetaald.                                       | Tijdig betrekken gemeenten bij oorzaken/knelpunten derden.                                                                                                                                   |
| Onvoldoende aanmeldingen hospita's                                            | Afgesproken aantal bemiddelingen wordt niet gehaald. Subsidies moeten deels worden terugbetaald.                                       | Verbeteren klantreis voor hospita's, inclusief gerichte communicatie, begeleiding en het wegnemen van praktische belemmeringen.                                                              |
| Ongewenste situatie tussen jongere/hospita. Vroegtijdig afgebroken plaatsing. | Vroegtijdige beëindiging van de plaatsing, noodzaak tot overplaatsing, extra inzet begeleiding en tijdsinvestering regiocoördinatoren. | Afspraken over crisisopvang met gemeenten en zorgorganisaties. Regelmatig screening en matchingproces evalueren. Evalueren van en met regiocoördinatoren t.a.v. kwaliteit en tijdsbesteding. |
| Negatieve publiciteit n.a.v. mismatch bemiddeling.                            | Minder aanmeldingen jongeren/hospita's.                                                                                                | Zorgvuldige nazorg betrokkenen. Selectiecriteria aanscherpen.                                                                                                                                |
| Niet nakomen begeleidingsafspraken zorgorganisaties.                          | Plaatsing komt onder druk te staan of breekt voortijdig af.                                                                            | Signalen bespreken met gemeente en zorgorganisatie.                                                                                                                                          |
| Geen toestemming hospita-verhuur gemeenten, woco's, hypotheek-verstrekkers.   | Hospita's gaan niet over tot deelname, trekken zich terug.                                                                             | Lobby bij gemeenten, woco's, geldverstrekkers.                                                                                                                                               |
| Gebrek aan doorstroommogelijkheden na KmA.                                    | Jongeren dreigen na het aflopen van het huurcontract alsnog op straat te komen.                                                        | Verbinding zoeken met gemeenten, woco's en WMO om te komen tot huisvestingmogelijkheden.                                                                                                     |

# Risicoanalyse

In dit overzicht staan de risico's beschreven en de gevolgen die dit kan hebben voor onze organisatie. Ook hebben we gekeken welke maatregelen we kunnen nemen om deze risico's zoveel mogelijk te beperken.

## Doelstelling

We wilden in 2024 135 jongeren aan een Kamer met Aandacht helpen, dat is bij 95 jongeren gelukt. Dit is mede veroorzaakt door de zorgvuldigheid van het matchproces. Niet elke aangemelde hospita is geschikt en niet elke geschikte hospita is direct een match met één van de aangemelde jongeren.

Omdat we inzetten op duurzame matches, waar een jongere minimaal 1 en maximaal 2 jaar kan blijven wonen, willen we hier zeer secuur mee om blijven gaan, zodat zowel de jongere als de hospita tevreden is over de match.





# Doelen realiseren

*Om onze maatschappelijke missie waar te maken, is inzicht nodig in wat we doen, wat het oplevert en waar het beter kan. Kamers met Aandacht meet daarom structureel de resultaten van haar werk, evalueert die met betrokkenen en stuurt waar nodig bij. We doen dit met behulp van vaste methodes, terugkerende meetmomenten en schaalvragen gericht op tevredenheid, kwaliteit en impact.*

## 1. Indicatoren voor impact

Binnen de veelheid aan gegevens die we verzamelen, richten we ons op een aantal kernindicatoren die het best zichtbaar maken of onze aanpak werkt:

- Het aantal gerealiseerde matches tussen jongeren en hospita's;
- De duurzaamheid van die matches (duur van minimaal 12 maanden én tevredenheid bij beide partijen);
- De tevredenheid van jongeren en hospita's over hun woonsituatie en de ondersteuning door Kamers met Aandacht;
- Het aantal gemeenten dat actief deelneemt aan Kamers met Aandacht.

## 2. Meten en evalueren van onze aanpak

Kamers met Aandacht monitort en evalueert haar werkwijze systematisch. Feedback van jongeren, hospita's en begeleiders vormt de basis voor jaarlijkse reflectie. De regiocoördinatoren spelen hierin een sleutelrol: zij plannen de evaluatiemomenten in, voeren de gesprekken, en registreren de uitkomsten in de centrale database.

Duurzaamheid van onze matches meten we op vijf vaste momenten: bij intake, na 3 maanden, na 6 maanden, na 1 jaar en bij het einde van de plaatsing. De schaalvragen zijn afgestemd op wat wij belangrijk vinden in een duurzame plaatsing: tevredenheid over de match, ervaren steun (jongeren), ervaren betekenis (hospita's), en waardering voor de ondersteuning door Kamers met Aandacht. Sommige metingen vinden via een app plaats om sociaal wenselijke antwoorden te voorkomen en tijdig bij te kunnen sturen.

Daarnaast worden de inspanningen en ervaringen van regiocoördinatoren onderling vergeleken, zodat we kunnen leren van verschillen en goede praktijken.



### 3. Transparante verslaglegging

Kamers met Aandacht publiceert jaarlijks een inhoudelijk en financieel verslag. Hierin worden beleidsvoortgang, behaalde resultaten, leerpunten en verbeteracties gedeeld met partners, fondsen en het bredere publiek. De inzichten uit monitoring worden daarbij gebruikt om transparant te zijn over wat goed gaat en wat beter kan. Monitoring is daarmee niet alleen een verantwoordingsinstrument, maar ook een bron van groei, richting en inspiratie.

Daarnaast ontvangen deelnemende gemeenten twee keer per jaar een specifiek verslag over de inspanningen en behaalde resultaten in hun regio. Zo zorgen we ervoor dat onze partners lokaal inzicht hebben in wat hun bijdrage oplevert — en waar verdere samenwerking het verschil kan maken.

### CBF KEURMERK VOOR GOEDE DOELEN

Kamers met Aandacht heeft het CBF-keurmerk, wat betekent dat zij erkent is als een goede doelen stichting. De stichting zet deze erkenning onder andere in voor het bekostigen van kleine verbouwingen die het verhuren van een Kamer met Aandacht en doorontwikkeling van de organisatie mogelijk maakt.

# Hoofdactiviteiten

*De kern van Kamers met Aandacht bestaat uit drie hoofdactiviteiten die direct bijdragen aan onze missie: het werven van hospita's, het matchen van jongeren en het ondersteunen van duurzame plaatsingen. Daarnaast voeren we twee ondersteunende activiteiten uit die deze kern versterken: monitoring & evaluatie en het bouwen aan partnerschappen.*

## **1. Werving, screening en begeleiding van hospita's**

We zetten in op actieve wervingscampagnes in diverse regio's om nieuwe hospita's aan te trekken. Potentiële hospita's worden zorgvuldig gescreend op basis van ervaring, motivatie en geschiktheid. We zorgen voor open en transparante communicatie over de wederzijdse verwachtingen en hoe hospita's op hun eigen manier een betekenisvolle rol kunnen spelen in het leven van jongeren.

## **2. Matchen van jongeren met passende woonplekken**

Kamers met Aandacht fungeert als verbindende schakel tussen jongeren en hospita's. We maken een zorgvuldige inschatting van wat een jongere nodig heeft en van wat een hospita kan bieden en zoeken naar een passende match. We streven naar wederzijdse klik en duidelijke afspraken, zodat de kans op een duurzame match zo groot mogelijk is.

## **3. Ondersteunen duurzame plaatsingen**

Na een match blijven we actief betrokken. Hospita's ontvangen begeleiding bij het omgaan met de uitdagingen van het samenwonen met jongeren in een kwetsbare situatie. We bieden ondersteuning op maat, zijn 24/7 bereikbaar en evalueren de plaatsing periodiek samen met de jongere, de hospita en de betrokken hulpverlener. Zo zorgen we ervoor dat een plaatsing niet alleen begint met zorg, maar ook zo wordt voortgezet.

### **Ondersteunende activiteiten**

Monitoren van voortgang, knelpunten en doorstroom  
We volgen de voortgang van plaatsingen systematisch en verzamelen input van jongeren, hospita's en professionals. Die inzichten gebruiken we om onze werkwijze voortdurend te verbeteren en knelpunten tijdig te signaleren en aan te pakken.

### **Bouwen aan partnerschappen met gemeenten en zorgorganisaties**

Ons werk is alleen mogelijk dankzij samenwerking. We investeren in duurzame relaties met gemeenten, jeugdhulp-organisaties en woningcorporaties. Door deze samenwerking versterken we de randvoorwaarden voor succesvolle plaatsingen én vergroten we ons bereik en impact.

*Kamers met Aandacht is opgericht om een maatschappelijk probleem op te lossen: jongeren die uit jeugdhulp komen of dreigen vast te lopen, helpen aan een veilige woonplek en een betrokken netwerk. Onze hele werkwijze is gericht op maatschappelijke impact, en dit komt terug in alle keuzes die we maken.*

## **Impact voorop**

We meten en monitoren onze impact op verschillende niveaus:

- voor jongeren (woonsucces, ervaren steun);
- voor verhuurders (maatschappelijke betrokkenheid, positieve ervaringen);
- voor gemeenten (kostenbesparing, voorkomen van zwaardere zorgtrajecten);
- voor de samenleving (vermindering van dakloosheid).

## **Duurzame relaties en inclusie**

Kamers met Aandacht werkt inclusief: jongeren van allerlei achtergronden zijn welkom, en ook onze vrijwilligers, verhuurders en professionals vormen een diverse groep. We geloven dat een mix van mensen bijdraagt aan wederzijds begrip en verbondenheid.

We bouwen aan duurzame relaties:

- tussen jongeren en verhuurders,
- tussen organisaties en gemeenten,
- tussen professionals en vrijwilligers.

## **Verantwoord ondernemen**

We kiezen bewust voor:

- Transparantie in verantwoording en besluitvorming;
- Kostenbewustzijn, zonder de kwaliteit van onze begeleiding uit het oog te verliezen;
- Duurzame inzet van middelen en mensen: bijvoorbeeld door aandacht voor werkdruk, samenwerking op basis van vertrouwen, en slimme digitale oplossingen.

We stimuleren vrijwilligerswerk, samenwerking met lokale initiatieven en hergebruik van bestaande woonruimte in plaats van nieuwbouw.





# Ontwikkelingen

*De komende jaren voorzien we belangrijke verschuivingen in de financiering van ons werk. We zien de volgende ontwikkelingen.*

**Meerjarige afspraken met gemeenten**, omdat gemeenten die de waarde van Kamers met Aandacht hebben ervaren, steeds vaker vragen om structurele samenwerking. Deze meerjarige afspraken bieden onze organisatie financiële zekerheid en maken het mogelijk vaker met vaste medewerkers te werken.

Tegelijkertijd maken meerjarige contracten het vanwege de Wet DBA lastiger om zelfstandigen (zzp'ers) in te zetten, terwijl vanuit risico-perspectief 2- of 3-jarige contracten nog steeds tijdelijk zijn.

**Toenemende aanbestedingstrajecten**, als gevolg van onze groei en de wens van gemeenten voor meerjarige contracten. Het meedingen voor aanbestedingen vraagt om juridische en administratieve slagkracht en heeft gevolgen voor onze interne organisatie.

Dekking voor beleidsontwikkelingen beïnvloeding, nu de nationale wetgeving rondom hospitaverhuur is uitgesteld. Tijdsinvesteringen die wij doen in overlegstructuren en lokale maatwerkoplossingen zijn nu nog onbetaald, terwijl ze essentieel zijn. Tot en met 2025 dekken wij deze werkzaamheden met een subsidie van het Kansfonds, via het project 'Alle jongeren een thuis'.

Dit project heeft als doel het organiseren van helpende wet- en regelgeving rondom hospitaverhuur.

**Structurele bekostiging van uitstroom**, zodat we jongeren ook ná hun verhuurperiode toekomstperspectief kunnen bieden. Deze stap is cruciaal voor het welslagen van onze aanpak.

**Vergoeding van buitenregionale matches**, voor de match van jongeren van wie de herkomstgemeente geen financierings-partner is. Voor deze matches ontbreekt de dekking voor de bemiddeling. Dit is essentieel om ook voor deze jongeren een passende plek te realiseren. Tot eind 2025 worden buiten-regionale matches financieel mede mogelijk gemaakt via een fondsbijdrage van de Nationale Postcode Loterij; structurele financiering is daarna noodzakelijk.

**Social return als kans én uitdaging**. We maken dankbaar gebruik van gratis ondersteuning van partners, maar merken ook dat sommige contractpartijen van ons eisen dat wij zelf aan social return doen. Dat vraagt om creativiteit en coördinatie, binnen onze beperkte middelen. Deze ontwikkelingen onderstrepen de noodzaak van een financieringsmodel dat meegroeit met onze maatschappelijke opgave. We blijven actief in gesprek met fondsen, overheden en bedrijven om deze gezamenlijke verantwoordelijkheid te verankeren. Vanuit onze financiering en beperkte middelen vraagt het veel creativiteit dit goed te organiseren.

# Financiële verantwoording

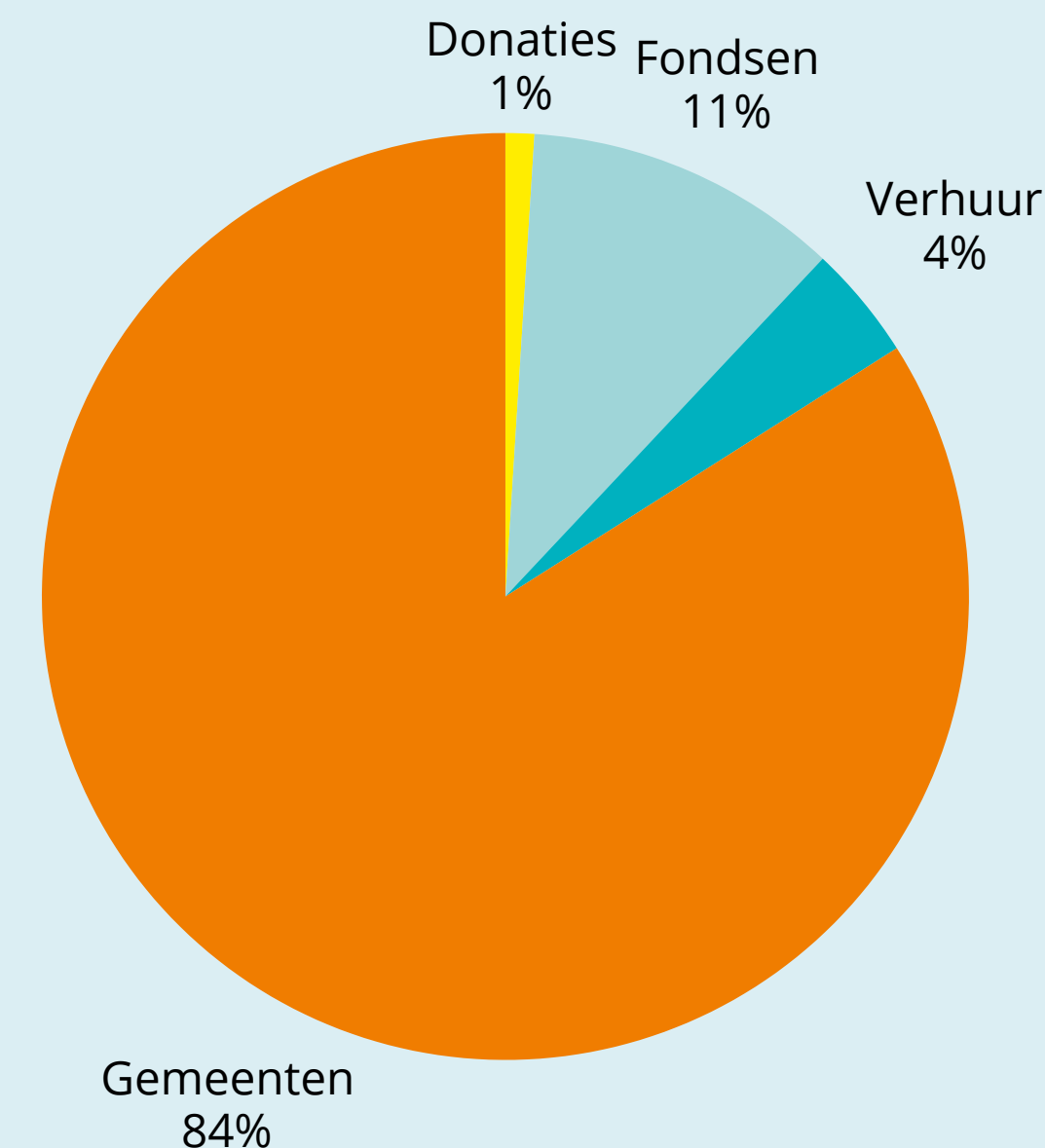
*In 2024 heeft Kamers met Aandacht in totaal € 1.191.306 aan inkomsten gegenereerd. Daarvan is 68% binnengekomen door onze kernactiviteiten: het matchen van jongeren met hospita's en de verhuur van gecreëerde woonplekken in Tiny Houses en Huizen met Aandacht. We streven naar een financieel beleid dat transparant, evenwichtig en toekomstgericht is. Hieronder lichten we de belangrijkste onderdelen toe.*

## Fondsenwervingsmethoden

Kamers met Aandacht werft aanvullende inkomsten, naast haar kernactiviteiten, via een combinatie van:

- Fondsenaanvragen, bij landelijke en regionale vermogensfondsen voor innovatieve of opschaalbare projecten.
  - Donateurscampagnes, gericht op particulieren via de website, sociale media en campagnes.
  - Partnerschappen met bedrijven in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen. Dit levert geen directe inkomsten in geld op, maar wel ondersteuning in natura – zoals het beschikbaar stellen van ruimte, materialen of diensten en inzet van professionals ten behoeve van ons doel.
- Deze samenwerkingen vragen wel actieve inzet van onze organisatie en dragen bij aan onze maatschappelijke impact.

Deze mix van aanvullende inkomsten zorgt voor spreiding van risico's en draagt bij aan een stabiele financieringsbasis.

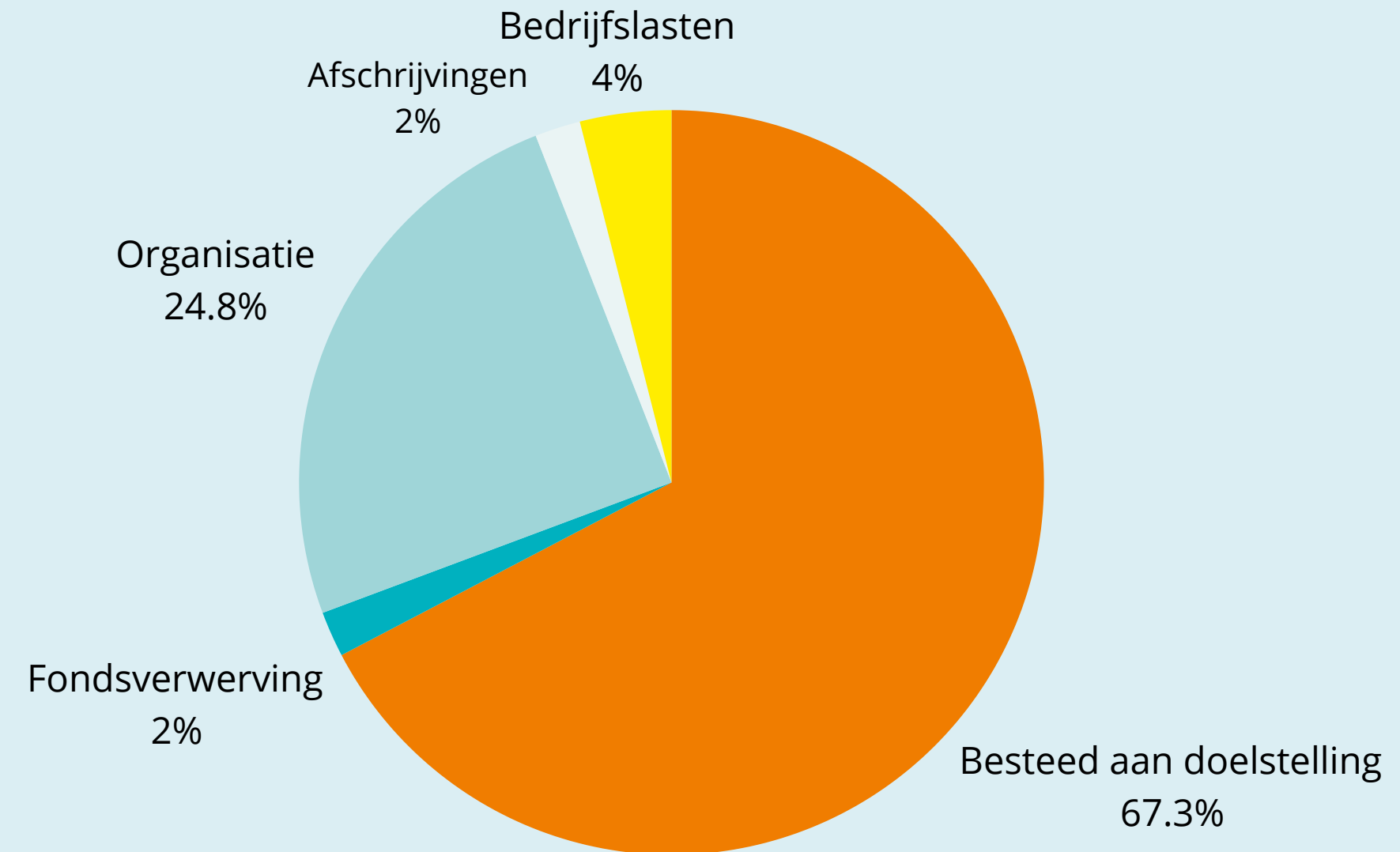


**Baten 2024: € 1.191.306**

## Verdeling van de lasten

Onze uitgaven in 2024 zijn verdeeld over een aantal categorieën:

- Besteed aan doelstelling (67%): alle activiteiten die rechtstreeks bijdragen aan onze missie 'Geen jongere zonder thuis', waaronder:
  - het bemiddelen van jongeren en verhuurders (matches),
  - het opstarten van nieuwe gemeenten,
  - het aangaan van samenwerkingen met lokale partijen, zoals zorgorganisaties en woningcorporaties,
  - het creëren van randvoorwaarden via beleidsbeïnvloeding,
  - projecten zoals Huizen met Aandacht en Tiny Houses.
- Lasten fondsverwerving (2%): het aanvragen van aanvullende fondsen en subsidies, waarmee we kunnen innoveren en opschalen als organisatie.
- Personeelslasten (25%): mede door het groeiende aantal deelnemende gemeenten en regio's is er een uitbreiding van kantoormedewerkers en regiocoördinatoren geweest in 2024.
- Overige lasten (6%): deze kosten betreffen afschrijvingen, huisvesting, kantoor en algemene lasten.



**Lasten 2024: € 1.161.367**

We bevinden ons momenteel in een scale-upfase, waarin investeringen vooruitlopen op de opbrengsten. We sturen actief op het realiseren van een gezonde balans tussen directe en indirecte kosten. Mede daardoor hebben we in 2024 een positief resultaat behaald. Naarmate we verder groeien, verstevigen we onze financiële structuur en bouwen we gericht aan een duurzame basis voor de toekomst.

## Doelrealisatie

Als we kijken naar onze primaire activiteiten, het maken van succesvolle matches, kwamen onze inkomsten in 2024 ruim 67% uit deze hoek. Aan de lastenkant zien we ook ongeveer 67% besteed worden aan ons primaire doel.

Richting de toekomst zien we graag een solide fundament voor onze organisatie. Dat betekent structurele financiering en minder projectafhankelijke inkomsten, zodat we door kunnen bouwen aan onze missie.

We werken aan verbetering van deze ratio door:

- gerichte fondsenwerving: we investeren onze tijd en middelen vooral in fondsen en partners die inhoudelijk goed aansluiten bij onze missie, zodat de kans op succesvolle samenwerking groot is.
- investeren in relaties met structurele gevers en partners,
- verbeteren van proposities richting bedrijven en fondsen,
- optimaliseren van de inzet van middelen in campagnes (kostenbewust).

Daarnaast onderzoeken we in 2025 de mogelijkheid tot een meerjarig fondsenwervingsplan.

## Reserves en fondsenbeleid

Op dit moment heeft Kamers met Aandacht nog geen formeel vastgelegd beleid voor de functie en omvang van onze reserves. In de praktijk streven we naar het opbouwen van een continuïteitsreserve van ten minste zes maanden vaste lasten, om risico's op te vangen bij terugval in inkomsten.

In 2025 formuleren we een expliciet reserves- en fondsenbeleid waarin we:

- vastleggen welke typen reserves we aanhouden (bijv. continuïteit, innovatie);
- bepalen hoe we positieve resultaten toewijzen;
- en opnemen hoe we hierover transparant verantwoording afleggen.

Dit zal bijdragen aan de financiële weerbaarheid van onze organisatie in de komende groeifase.



# Financiële basis

*Kamers met Aandacht heeft geen winstoogmerk en is afhankelijk van bijdragen van anderen. In het kader van de gewenste groei en maatschappelijke impact streven we naar een stevige en toekomstbestendige financiële basis. Hieronder lichten we onze huidige financieringsbronnen en verwachte ontwikkelingen toe.*

## **Subsidies en inkoopcontracten**

Kamers met Aandacht gaat samenwerkingen aan met centrumgemeenten en inkoopregio's om Kamers met Aandacht voor jongeren te realiseren en ontvangt voor haar activiteiten een vergoeding. Deze vergoeding is gekoppeld aan prestatieafspraken. Per 1-1-2025 zijn er subsidierelaties of inkoopafspraken met 20 centrumgemeenten/inkoopregio's. Tarieven zijn jaarlijks geïndexeerd; prestaties worden elk half jaar geëvalueerd.

## **Fondsen en donateurs**

Kamers met Aandacht maakt gebruik van extra subsidies en fondsen t.b.v. projecten die bijdragen aan de missie. Door het opzetten van fondsenwervings- campagnes, donateursprogramma's en het aanspreken van bedrijven voor maatschappelijk verantwoord ondernemen, wordt extra financiële steun gegenereerd. Daarnaast worden er jaarlijks diverse bijdragen ontvangen vanuit lokale fondsen en van particulieren via de website. Kamers met Aandacht heeft het aanvragen van subsidies en fondsen in eigen beheer.

## **Reserves en risicobeheersing**

- Bij de begroting gaan we bewust uit van een lagere match-opbrengst dan contractueel is vastgelegd (15 % veiligheidsmarge) om schommelingen op te vangen.
- We streven naar een continuïteitsreserve gelijk aan minimaal zes maanden vaste lasten (huisvesting, personeel, ict).
- Cash-flowprognoses worden ieder kwartaal geactualiseerd; liquiditeitsrisico's worden vroegtijdig gesignaleerd.

## **Transparantie en verantwoording**

- Maandrapportage voor MT (realisatie vs. budget, liquiditeit, KPI's).
- Trimesterrapportage voor Raad van Toezicht.
- Halfjaarrapportages aan Gemeenten.
- Jaarrekening opgesteld door externe accountant.
- Jaarverslag en impactrapport worden gedeeld op de website.

# Governance

De stichting kent een heldere governance met een directeur-bestuurder, een managementteam en een Raad van Toezicht.

- De stichting staat onder leiding van de oprichter (directeur/bestuurder) en een onafhankelijke Raad van Toezicht (3 leden), die minimaal 5x per jaar bijeenkomt.
- Binnen de Raad van Toezicht is er de auditcommissie (2 leden) geformeerd die verantwoordelijk is voor het toezicht op financiën. De Raad van Toezicht werkt op basis van een door hen opgesteld Toezichtplan.
- Het dagelijks bestuur wordt ondersteund door een MT, bestaande uit een operationeel manager, manager kwaliteit en manager gemeenten.

Er is een samenwerkingsovereenkomst met een extern gecertificeerd vertrouwenspersoon, welke inzetbaar is voor medewerkers, verhuurders en jongeren.

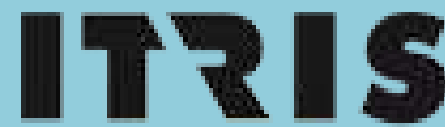


De komende jaren investeren we in het versterken van rollen, verantwoordelijkheden en werkprocessen. Daarbij zoeken we steeds naar de balans tussen landelijke regie en regionale ruimte, tussen professionele standaarden en menselijke maat.

## Met dank aan onze (financiële) partners in 2024



Doneerde van 90 medewerkers de waarde van het kerstpakket



Kerstdonatie en donatie klantendag



Studenten in actie voor het goede doel



Nieuwe bureaustoelen voor het nieuwe kantoor



Meubels voor de beursstand Beleef



Donatie voor kleine verbouwingen



Donatie voor kleine verbouwingen



14 'Wonen op Jezelf' Boxen



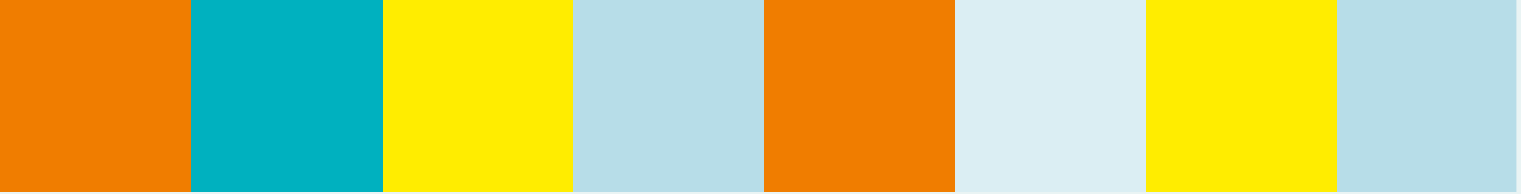
2 Huizen met Aandacht



Campagne Huisgenoot



UK ONLINE GIVING FOUNDATION



**B**evlogen  
**O**ndernemend  
**O**plossingsgericht  
**M**et aandacht

# Wat nemen we mee naar 2025

## **Optimale begeleiding aan (potentiële) hospita's**

Door het proces van eerste kennismaking met Kamers met Aandacht tot uiteindelijk kiezen voor hospitaverhuur te optimaliseren, kunnen we de klantreis van geïnteresseerden verbeteren. Zo kunnen we al eerder in het proces aan de relatie werken en kunnen we het onboarden van nieuwe verhuurders versterken. Ook willen we verhuurders ondersteunen met o.a. expert bijeenkomsten en goede documentatie.

## **Duurzame matches**

De kwaliteit van de matches blijft voor ons een belangrijk onderdeel. We luisteren goed naar ieders wensen en koppelen de juiste jongere aan de juiste verhuurder. Zo wordt elke beschikbare kamer duurzaam bemiddeld. Ook buitenregionale kamers gaan we intensiever bemiddelen en komen open te staan voor jongeren in onze database. Daarnaast moeten de randvoorwaarden voor jongeren om deel te kunnen nemen aan Kamers met Aandacht helder zijn.

## **Strategische samenwerkingen**

Ons doel blijft duidelijk. Geen jongere meer dakloos. Daarvoor is goede samenwerking nodig met overheid, gemeenten, wooncorporaties en hypotheekverstrekkers, zodat overal in Nederland hospitaverhuur wordt toegestaan. Daarnaast zoeken we ook naar mogelijkheden en partners om de uitstroom en vervolgplekken beter te organiseren. Het platform 'Geef Tijdelijk Thuis' zullen we verder uitbouwen.

## **Solide opschalen van de organisatie**

Kamers met Aandacht groeit! Dat gaat soms sneller dan we zelf kunnen bijhouden. Via het scale-up programma willen we zorgen voor een financieel gezonde en solide organisatie met een sterke identiteit. Hiervoor is een gezonde financieringsmix nodig (gemeenten, fondsen, donaties). Groei vraagt ook om meer uniformiteit. Hiervoor zijn vier kernwaarden samengesteld: Bevlogen, Ondernemend, Oplossingsgericht, Met aandacht (BOOM).

# Kamers met Aandacht

