



**Kamers
met
Aandacht**



Jaarbeeld 2025



Inhoud

Voorwoord	3
Ons jaar in beeld	4
Profiel van de stichting	5
Doelrealisatie en activiteiten	6
Onze resultaten	7
Aantal bemiddelingen per regio	8
Communicatie en betrokkenheid	9
Uitgelicht	10
In de media	11
Ruimte om te groeien - campagne	13
Ervaring van een KmA-jongere	16
Groeipartners	17
Financieel beeld	18
Kostentoerekening en verantwoording	19
Governance en organisatie	20
Risico's en onzekerheden	22
Vooruitblik	23
Ervaring van een hospita	25
Vrienden met Aandacht	26



Ruimte om te groeien

Deze slogan van onze nieuwe wervingscampagne staat symbool voor wat Kamers met Aandacht wil bieden, aan jongeren, hospita's en aan haar medewerkers. Ruimte om te groeien betekent ook leren loslaten. Loslaten van gewoontes, werkwijzen en soms ook collega's.

2025 was ons vijfjarig jubileum. Het jaar stond in het teken van interne groei. Met behulp van de Scale Up Impact methode leerden we werken aan kwartaaldoelen en sturen op succesgetallen.



Het resultaat was niet alleen dat 16 nieuwe gemeenten ons contracteerden en maar liefst 119 jongeren een veilige plek vonden. Het leidde ook financieel tot een positief resultaat. In 2025 realiseerde de stichting totale baten van € 1.517.652, totale lasten van € 1.441.745 en een exploitatiesaldo van € 81.802. Daarmee is het eigen vermogen verbeterd van € -8.846 (2024) naar € 72.956 (2025).

Daarnaast kwam de koning op werkbezoek, werden we genomineerd voor het Appeltje van Oranje, zochten we hospita's op de Zwarte Cross, kregen jongeren online inzage in onze openstaande kamers, organiseerden we thema-bijeenkomsten voor onze hospita's en droegen we bij aan een nieuw wetsvoorstel voor hospitaverhuur.

Helaas is het ondanks de aanhoudende wooncrisis en de nationale wens om bestaande woonruimte beter te benutten de overheid niet gelukt om een nieuwe wet, die de bezwaren bij hypotheekverstrekkers en woningcorporaties gaat wegnemen in 2026 van kracht te laten gaan.

Echter, ongeacht het grote aantal kamers dat we hierdoor nog niet kunnen benutten, is het ons mede dankzij de samenwerking met gemeenten, woningcorporaties, het ministerie van BZK, onze partners binnen het platform Geef Tijdelijk Thuis, en bijdragen van fondsen en donateurs opnieuw gelukt om te blijven groeien.

Ik bedank daarom onze medewerkers en onze hospita's in het bijzonder voor hun ruimte!

Bianca van der Neut

Directeur-bestuurder en oprichter Kamers met Aandacht

Groeien gaat niet vanzelf

Achter elke nieuwe gemeente, elk nieuwe match en elke nieuwe collega gaat een reeks keuzes schuil: wat zetten we op welk moment in gang, hoe borgen we kwaliteit als de schaal toeneemt, en hoe houden we elkaar scherp als de druk oploopt?

2025 stond voor mij in het teken van zorgvuldig opschalen. Niet alleen het wát (nieuwe regio's, nieuwe structuren, nieuwe werkwijzen) maar vooral het hóe. Besluiten goed doordenken voordat we ze nemen. Consequenties benoemen voordat ze zich aandienen. Elkaar aanspreken als iets niet loopt zoals bedoeld.

Dat vraagt iets van een organisatie en van de mensen ín die organisatie. Zoals bereidheid om processen ter discussie te stellen, om te vertragen waar we zo graag zouden versnellen, en om structuur te zien als voorwaarde voor groei, in plaats van een rem. Voor een bevlogen en ondernemende organisatie als de onze een uitdaging, maar wel één die we samen aanpakken. Terugkijkend zie ik tot mijn tevredenheid de cultuur van 'leren zorgvuldig te groeien' stap voor stap sterker worden.

Anne-Marieke Visser

Bestuursadviseur (in 2025 operationeel manager)



Groeien naar volwassenheid

Een lustrum is een bijzondere mijlpaal om te bereiken. Bij een stichting waarbij het eerste lustrum een feit is, toont het tevens dat de fase van "start-up" voorbij is. De stichting Kamers met Aandacht groeit door naar volwassenheid, met een belangrijke positie in het sociaal domein, met een belangrijke bijdrage in het voorkomen van dakloosheid voor kwetsbare jongeren.

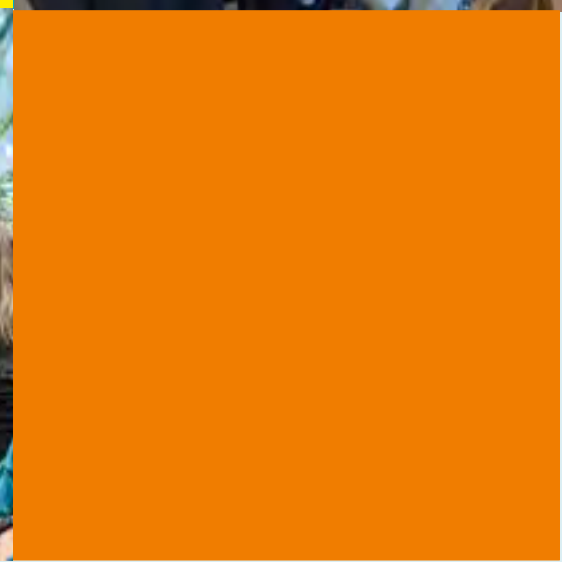
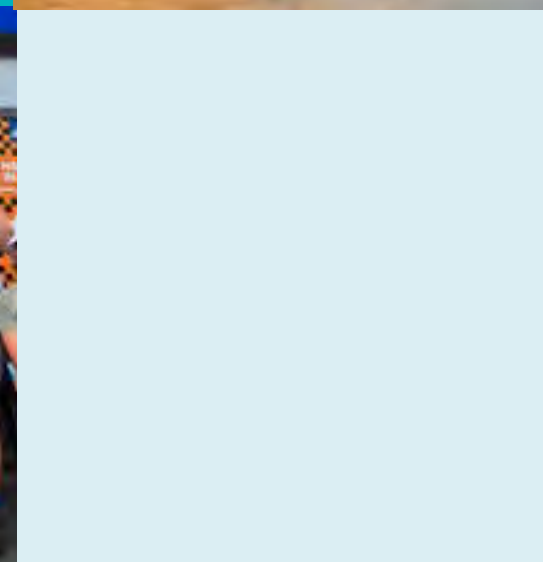
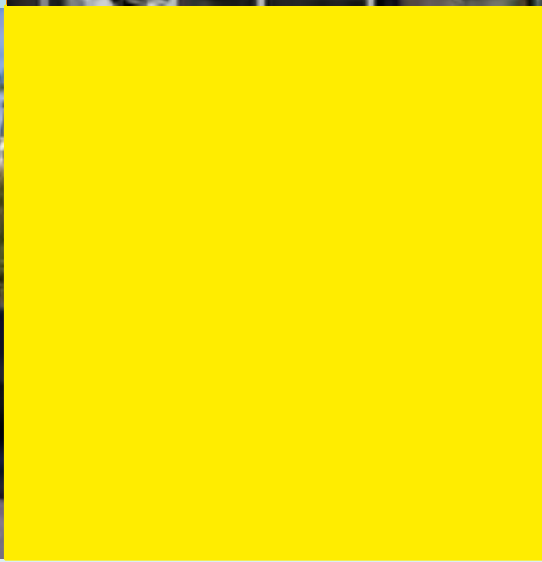
Als Raad van Toezicht hebben we in onze rol als formeel toezichthouder, sparringpartner en adviseur onze bijdrage proberen te leveren in die belangrijke missie van het voorkomen van dakloosheid. Ondanks alle belemmeringen in wet- en regelgeving zijn er weer belangrijke stappen gezet het afgelopen jaar. Wij danken alle verhuurders, medewerkers, gemeenten, corporaties en ketenpartners voor hun bijdrage.

Jan-Hein van Engelen

Voorzitter Raad van Toezicht



Ons jaar in beeld





Profiel van de stichting

Stichting Kamers met Aandacht is een non-profitorganisatie die zich inzet voor een veilige woonplek voor jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg of dreigen dak- of thuisloos te worden. De stichting bemiddelt kamers bij particulieren en andere verhuurders en combineert dit met passende begeleiding, zodat jongeren stapsgewijs kunnen toewerken naar zelfstandig wonen.

De stichting streeft naar een samenleving waarin iedere jongere een thuis heeft en niet op straat belandt na het verlaten van de jeugdzorg. De belangrijkste activiteiten zijn het actief werven van Kamers met Aandacht, het screenen, matchen en begeleiden van jongeren en hospita's, het ontwikkelen en delen van kennis en materialen en het onderhouden van samenwerkingsrelaties met gemeenten, zorgaanbieders en andere partners.



Doelrealisatie en activiteiten

In 2025 lag de nadruk op de uitvoering van de primaire doelstelling: **het werven van kamers en het begeleiden en plaatsen van jongeren naar een passende kamer. We wilden in 2025 173 jongeren aan een Kamer met Aandacht helpen, dat is bij 119 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.**

De lasten die rechtstreeks aan deze doelstelling zijn toegerekend bedroegen € 871.092, tegenover € 701.908 in 2024.

Binnen deze doelstellingslasten vormden uitbesteed werk voor de primaire doelen, werving, verhuur en kosten voor fondsen de belangrijkste componenten. De stichting heeft daarnaast de samenwerking met gemeenten, jeugdzorgorganisaties en andere partners voortgezet en verder uitgebouwd om de aanpak lokaal en regionaal duurzaam te verankeren.

Ook in 2025 bleef communicatie en zichtbaarheid van belang voor het realiseren van de doelstelling. De stichting investeerde onder meer in het bereiken van verhuurders, het ondersteunen van bestaande samenwerkingspartners en het versterken van de bekendheid van het concept Kamers met Aandacht.

Evaluatie en monitoring

Kamers met Aandacht participeert vanaf 2025 in een onderzoek van het Radboud UMC naar tijdelijke herhuisvesting van mensen die dakloos zijn of dreigen te raken.

Het doel van dit deelonderzoek is om kennis te ontwikkelen over:

- de uitkomsten en werkzaamheid van initiatieven voor tijdelijke herhuisvesting;
- het (veranderings)proces en de voorwaarden daarvoor;
- handelingsperspectieven voor versterking en opschaling van deze initiatieven.

Het verdiepende onderzoek bestaat uit twee onderdelen:

1. Interviews met huurders, hospita's en begeleiders, en
2. Focusgesprekken en interviews met medewerkers van Kamers met Aandacht. Om dit te onderzoeken volgt Radmoud UMC nieuwe huurders een jaar lang.



Onze resultaten

575

Aangemelde jongeren



119

Matches gemaakt

1,5

Miljoen omzet

109

Deelnemende gemeenten

209

Aangemelde hospita's

9e

Huis met Aandacht

30

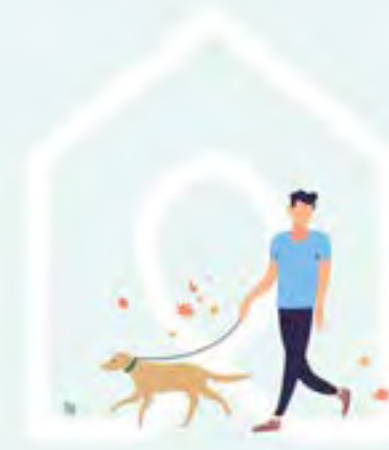
Medewerkers

16

Nieuwe gemeenten

29%

van de hospita's verhuurt een kamer voor de 2e keer



1^{*}

Koninklijk bezoek

Aantal bemiddelingen per regio

Bemiddelingen per regio – 2025

Aandeel van het totaal aantal bemiddelingen per regio, met startdatum van de samenwerking



ZOU-Zuid Oost Utrecht	11.8%	jul 2023	Nijmegen	3.4%	jul 2021
Lekstroom	9.2%	okt 2019	Dordrecht	2.5%	jan 2021
Utrecht-Stad	8.4%	dec 2018	Gooi en Vecht	2.5%	jan 2021
Eemland	7.6%	feb 2023	Leiden	2.5%	feb 2021
Midden-IJssel	6.7%	jan 2024	Duin en Bollenstreek	1.7%	apr 2023
Zwolle	6.7%	jan 2024	Eindhoven	0.8%	dec 2022
Groningen	5.9%	sep 2021	Leidschendam-Voorburg	0.8%	okt 2023
Alphen a/d Rijn	5.0%	sep 2022	Montferland	0.8%	okt 2023
Buitenregionaal *	5.0%	n.v.t.	Smallingerland	0.8%	apr 2024
Den Haag	5.0%	sep 2020	Tilburg	0.8%	mrt 2024
Arnhem	3.4%	jul 2021	West-Betuwe	0.8%	jan 2024
Utrecht West	3.4%	dec 2022	West-Friesland	0.8%	jan 2025
Delft	3.4%	mei 2023			

* Buitenregionaal betreft bemiddelingen buiten de vaste samenwerkingsregio's en heeft daarom geen startdatum.





Communicatie en betrokkenheid

Kamers met Aandacht hecht veel waarde aan toegankelijke en transparante communicatie met haar stakeholders. Ook in 2025 stonden verbinding en openheid centraal. We communiceren niet alleen om te informeren, maar om samen te werken aan onze missie: het creëren van veilige en passende woonplekken voor jongeren.

Transparantie en verantwoording

De stichting publiceert jaarlijks een inhoudelijk en financieel verslag. Hierin delen we de voortgang van ons beleid, behaalde resultaten, leerpunten en verbeteracties. We vinden het belangrijk om zichtbaar te maken wat goed gaat én waar we ons blijven ontwikkelen. De inzichten uit monitoring en evaluaties helpen ons daarbij. Deze informatie is tevens terug te vinden op onze website.

Daarnaast ontvangen deelnemende gemeenten twee keer per jaar een regionale rapportage over de inspanningen en resultaten in hun gemeente. Zo maken we concreet wat de samenwerking lokaal oplevert en waar we samen verdere stappen kunnen zetten.

In de halfjaarlijkse evaluaties met beleidsmedewerkers (opdrachtgevers), samenwerkingspartners, hospita's en jongeren bespreken we ervaringen, knelpunten en verbeterpunten. De opgehaalde inzichten worden verwerkt in voortgangsrapportages en beleidsontwikkeling.

Marketing en betrokkenheid

Om draagvlak en betrokkenheid te vergroten, delen we actief verhalen en resultaten. Door ervaringen van jongeren en hospita's zichtbaar te maken, laten we zien wat een Kamer met Aandacht in de praktijk betekent.

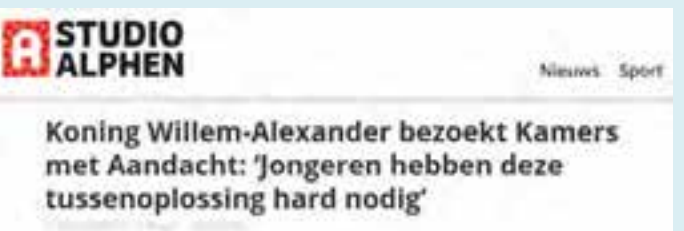
We doen dit via:

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

Via deze kanalen informeren, inspireren en activeren we onze achterban en potentiële partners. Zo bouwen we verder aan een betrokken netwerk waarin aandacht centraal staat.

U I T G E L I C H T

In 2025 verscheen Kamers met Aandacht in uiteenlopende publicaties en bij verschillende media. Er was veel aandacht voor het werkbezoek van Koning Willem Alexander ter gelegenheid van ons vijfjarig jubileum. En ook onze samenwerking met festival de Zwarte Cross is niet onopgemerkt voorbijgegaan.



In de media



Jedidja heeft een 'kamer met aandacht' gevonden in de herberg van Ab en Lineke in Nieuwegein. © Willem Houtgriek

In de herberg van Ab en Lineke is een kamer vrij voor jongeren die dakloos dreiden te worden

Gemeente Westerkwartier start pilot 'Kamers met Aandacht' om kwetsbare jongeren te helpen

Kamers met Aandacht voor jongeren in Haarlem; een fijn tijdelijk thuis

Haarlem 10 oktober 2023 11:00

HAARLEM – In de stad is Kamers met Aandacht misschien relatief nieuw, toch hebben onlangs twee jongeren in Haarlem een fijn en veilig tijdelijk thuis gevonden via deze stichting. Kamers met Aandacht werkt kamers voor jongeren tussen de 18 en 23 jaar, die net even een tussenstapje nodig hebben om geheel zelfstandig te kunnen wonen.



Gezocht: Kamers met Aandacht

Baarn introduceert 'Kamers met Aandacht': woonoplossing voor jongeren uit zorgorganisatie



De hospita hoeft geen vrouw op leeftijd te zijn, zo laten deze door Houtpi Housing gekoppelde huurder (v) en verhuurder (r) zien. © Houtpi Housing

Goes wil de 'ouderwetse' hospita nieuw leven inblazen: 'Mensen doen het vaak niet alleen voor het geld'



Nina (21) was dakloos, maar Frank verbouwde zijn zolder voor haar, omdat zijn eigen kinderen het huis uit gingen. © Angermund de Jonge

Frank verbouwt zijn zolder na vertrek van zijn dochters, zodat de dakloze Nina (21) er kan wonen: 'Ik ben hem heel dankbaar'



Kamers met Aandacht werkt kamers bij particulieren die ruimte in hun huis en hun hart over hebben.

Ouder worden 2040 Kamers met Aandacht initiatief



Lief gebaar: Stichting Kamers met aandacht

Woonin pioniert met woningdelen voor jongeren, leraren en statushouders



"Stichting Kamers met Aandacht is een non-profit organisatie. We hebben als doel de positieve uitstroom uit de jeugdzorg te bevorderen en daar door het aantal dakloze jongeren te verminderen. We zoeken voor jongeren tussen de 18 en 23 jaar naar kamers bij particulieren. Naast ambulante begeleiding bieden we ook informele steun in de vorm van huisgenoten of betrokken buren. Daarnaast organiseren we ook 'hroten met aandacht', in dit geval in samenwerking met Woonin en vluchtelingenwerk.

Kamers met Aandacht genomineerd voor Appeltje van Oranje: 'Jongere hield pitch die mensen raakte'

Kamers met Aandacht is genomineerd voor een Appeltje van Oranje. Koningin Máxima reikt deze prijzen jaarlijks uit aan drie sociale organisaties in Nederland en de Caribben. Het project loopt nu bijna anderhalf jaar in Haarlem en is bedoeld voor jongeren van 18 tot 23 jaar die bijvoorbeeld uit jeugdzorg komen en een woning zoeken. Kamers met Aandacht koppelt hen aan huurders die een tijdelijke woonruimte over hebben.

"Dit is echt heel goed nieuws en heel belangrijk", reageert Katrien Stout, stadsmanager van Kamers met Aandacht Haarlem. "Weglopen wekelijks heeft de oprichter samen met een jongere een pitch gehouden die mensen raakte. De wereld nu-Selamgruk het gevoel voor haar is. In de tijd dat zij een kamer zoekt, heeft ze haar diploma gehaald en een baan gevonden."



Judith en Marcel verhuren Kamers met Aandacht

"Een kamer geven is ook een kans geven"

Judith en Marcel wonen sinds drie jaar weer in Nijmegen. Ook Evamien ze Nam voor hun studio, nu zijn er twee met een nieuwe missie: jongeren helpen aan een fijn woonplek. "Onze vier dochters zijn het huis uit met hun groot gevoel, dus waarom zouden we die ruimte niet delen?"

Luwam (18) uit Drachten kan dankzij Marc en Nienke toch op zichzelf wonen. 'Ik ben echt heel erg blij'

Arno Roel van der Meer • 13 mei 2023, 20:25 • [Nieuwsgang](#) Deel dit artikel



POEDEN • MEESTER • DEBOUT • KUNST • WAGEN

Verhuurders met aandacht gezocht voor de opvang van jongeren

Wijzig de titel van de afbeelding



Kamers met Aandacht



Wel iets voor ons?

Kamers met Aandacht biedt niet alleen een plekje in huis, maar ook in het hart

15 okt 2023



© Mark van Dongen. Foto: Kamers met Aandacht

Zo kan die lege kamer in jouw huis een jongere uit Tilburg helpen

Kamers met Aandacht zet zich in Tilburg in voor jongeren die geen thuis hebben, maar nog niet helemaal zelfstandig kunnen wonen. Coördinator Mark van Dongen wil hen koppelen aan verhuurders met een vrije kamer

"We zijn geen familie, maar we delen wel een stukje leven," zegt Rijnke. "Soms zien we elkaar een hele dag niet, maar het gevoel als Britt thuis is, is fijn."

Ruimte om te groeien

Campagne i.s.m. Het Vergeten Kind



GEZOCHT
VOOREEN JONGERE UIT EEN KWETSBARE SITUATIE

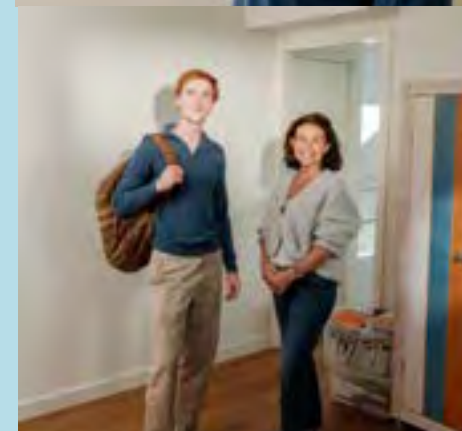
RUIMTE OM TE GROEIEN

Kamers met Aandacht

De ruimte die jij over hebt kan een jongere uit een kwetsbare situatie de ruimte bieden om een toekomst op te bouwen. Je neemt geen zorgenkind in huis, maar een jongere die klaar is voor een volgende stap. Zorgvuldig gematcht vanuit Kamers met Aandacht.

Heb jij ruimte om te delen? Meld je dan vrijblijvend aan voor de online infoavond. We vertellen je alles over de begeleiding, de zorgvuldige match en wat je wél (en niet) kunt verwachten.

Ga naar kamersmetaandacht.nl en meld je aan.



Ruimte om te groeien

Campagne i.s.m. Het Vergeten Kind

Doelstelling van de campagne

- Van 60 naar 100 aanmeldingen per maand
- 400 aanmeldingen in totaal
- Minder no shows tijdens de info avond

Met de bijdrage van de Nationale Postcode Loterij in 2024 is in samenwerking met Het Vergeten Kind in 2025 een vervolgcampagne ontwikkeld: 'Ruimte om te groeien'. Deze is in oktober live gegaan.

Het idee achter de campagne is dat een kamer pas écht iets waard is als je hem betekenis geeft. Die lege kamer is namelijk zo veel meer dan alleen een ruimte. Het is een ruimte om te groeien, te ontwikkelen, te falen en te leren. In een nieuwe video wordt duidelijk wat je als hospita kunt betekenen voor een jongere.

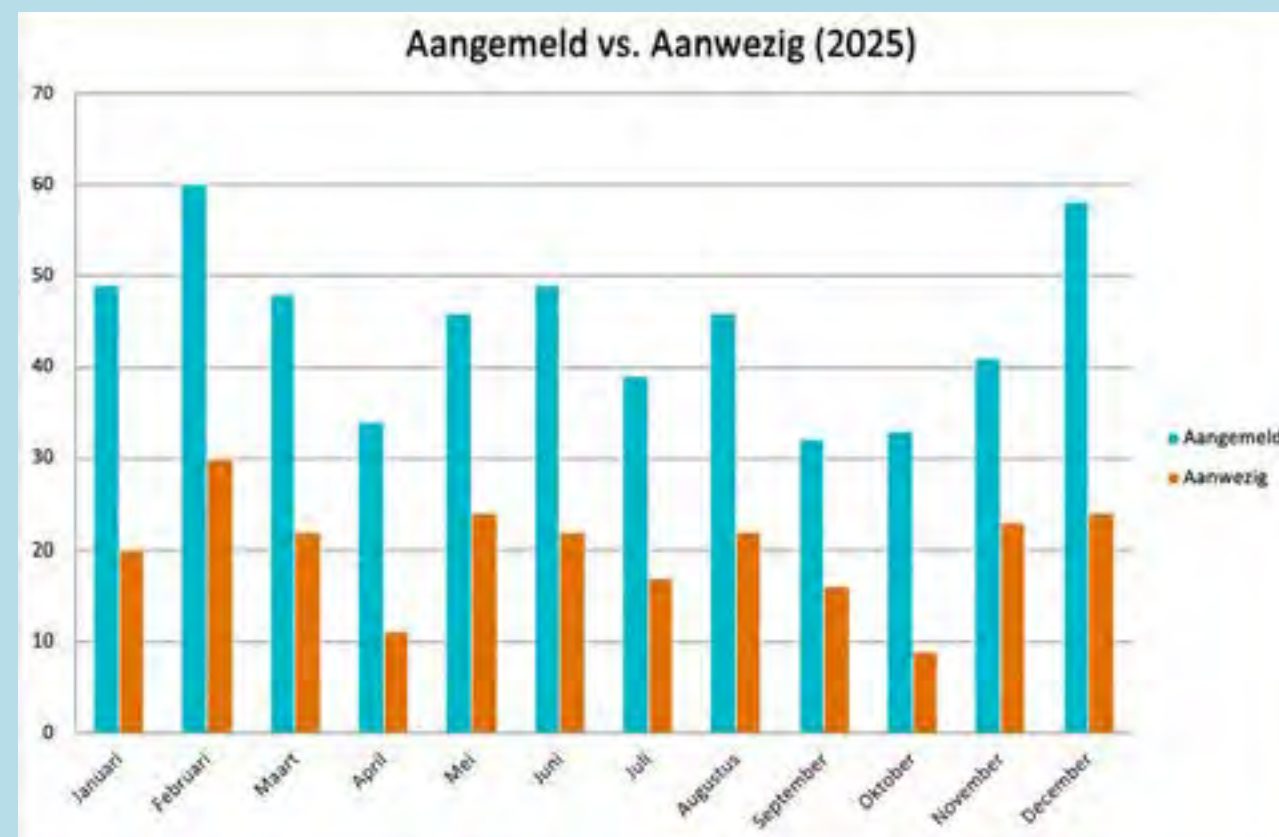
De campagne laat direct vanaf de start in oktober goede resultaten zien wat betreft websitebezoeken.

Websitebezoekers per maand – 2025	
Maand	Aantal bezoekers
Januari	5.489
Februari	9.159
Maart	8.175
April	7.778
Mei	7.529
Juni	6.279
Juli	7.413
Augustus	5.517
September	5.313
Oktober	6.234
November	9.058
December	9.766



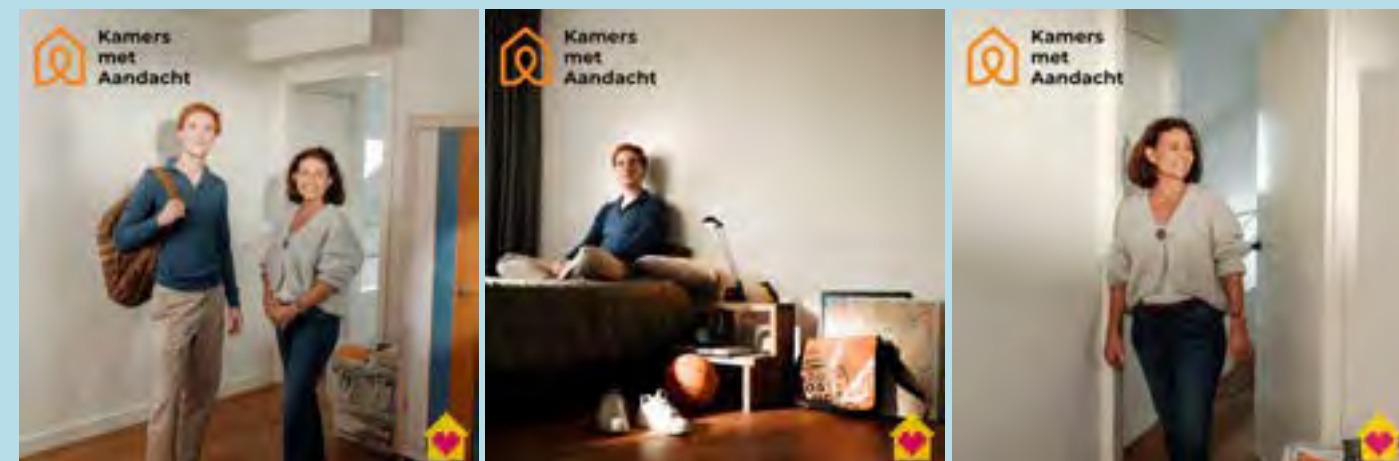
De effecten

Als gevolg van de campagne zagen we het aantal aanmelding voor de informatiebijeenkomst in het vierde kwartaal stijgen. In dat kwartaal is tevens extra budget ingezet op de online Meta campagnes en DPG media.



Naast het aantal aanmeldingen voor de informatiebijeenkomst, zagen we ook het aantal mensen dat zich daadwerkelijk aanmeldde als hospita stijgen in het vierde kwartaal:

2025 – Q1 verhuurders 45
2025 – Q2 verhuurders 52
2025 – Q3 verhuurders 46
2025 – Q4 verhuurders 66





ERVARING VAN EEN KMA-JONGERE

Hoe langer ik hier ben, hoe meer ik besef dat ik dit nodig had

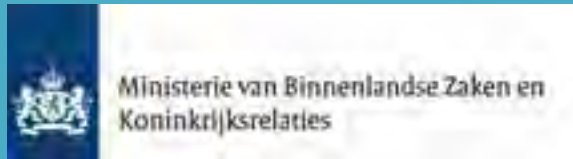
“Dat kunnen we gewoon wel doen”, dacht Ingrid van Bijsterveld toen ze op Facebook een oproepje zag van Kamers met Aandacht. Ze woont met haar man, zoon en twee honden in Odijk, twee zoons waren net uitgevlogen.

Inmiddels woont Suus alweer anderhalf jaar via Kamers met Aandacht op de zolderkamer bij Ingrid en haar gezin. Ze draait mee in het huishouden, zit in de familie-app en laat soms de honden uit. Dat is niet standaard voor alle Kamers met Aandacht, benadrukken Ingrid en Suus. “Bij ons gaat de was gewoon in één machine. Maar er is niet één manier, dit past gewoon bij ons.”

“Een plek waar ik kan wonen én welkom ben!”

“In het begin was het even wennen voor mij dat ik ook in de huiskamer kon gaan zitten”, vertelt Suus. “Nu draai ik gewoon mee in het gezin. We eten samen, koken, bespreken de dag. Hoe langer ik hier ben, hoe meer ik besef dat ik dit nodig had. Ik ben blij dat ik hier een plek heb waar ik kan wonen en welkom ben, want die had ik niet. Ik ervaar hier hoe het leven in andere families gaat.”

Onze groeipartners



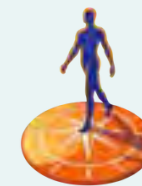
Met een subsidie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken is het platform Geef Tijdelijk Thuis opgericht. Geef Tijdelijk Thuis is een samenwerking met drie andere organisaties die mensen helpen om ergens tijdelijk een thuis te vinden.

Samen hebben we als doel hospitaverhuur te stimuleren bij burgers, gemeenten, woningcorporaties en hypotheekverstrekkers, en de barrières die er nog steeds zijn rondom hospitaverhuur verleden tijd te maken.

oranje
fonds

In 2025 waren wij genomineerd voor het Appeltje van Oranje en hebben we de top 10 van initiatieven bereikt. Hoewel de uiteindelijke prijs naar een ander initiatief is gegaan, mochten we een mooie bijdrage in ontvangst nemen. Daarnaast heeft het Oranje Fonds met een subsidie voor deskundigheidsbevordering bijgedragen aan kennisdeling binnen Kamers met Aandacht.

Er zijn themabijeenkomsten georganiseerd voor hospita's (en jongeren) om bijvoorbeeld kennis over trauma te vergroten. Zo heeft Edino van Dorsten, één van de inmiddels volwassen kinderen van het gezin uit Ruinerswold, een lezing gegeven over loyaliteit en veerkracht van jongeren.



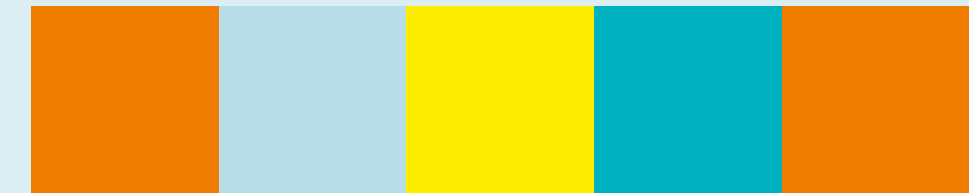
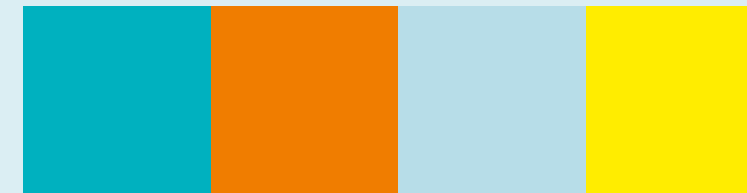
Rabobank

Dankzij het coöperatief dividend dat de Rabobank laat terugvloeien naar de lokale gemeenschap, hebben wij in 14 regio's extra investeringen kunnen doen in lokale wervingsactiviteiten.

Deze gelden hebben we ingezet voor zowel online als offline werving, gericht op onze doelgroep in de verschillende regio's. De combinatie van persoonlijke verhalen en grotere zichtbaarheid – bijvoorbeeld via posters en buitenreclame – versterkt elkaar.

Daarnaast organiseren we informatiemomenten over hospitaverhuur voor geïnteresseerde inwoners van de desbetreffende regio.





De baten van Stichting Kamers met Aandacht bedroegen in 2025 in totaal € 1.517.652, tegenover € 1.287.987 in 2024. De grootste batenpost bestond uit baten van verbonden organisaties (€ 1.059.982), gevolgd door baten van andere organisaties zonder winststreven (€ 372.199) en baten van particulieren (€ 85.471).

De totale lasten bedroegen in 2025 € 1.441.745. Hiervan had € 871.092 betrekking op de doelstelling, € 15.006 op wervingskosten en € 555.647 op beheer en administratie. Daarmee werd ongeveer 60,4% van de lasten besteed aan de doelstelling, 1,0% aan wervingskosten en 38,5% aan beheer en administratie.

De personeelslasten bedroegen in 2025 € 532.583 en de overige organisatielasten € 36.776; de afschrijvingen bedroegen € 1.294. Het exploitatiesaldo kwam uit op € 81.802 positief, waardoor de stichting haar vermogenspositie kon versterken.

Per balansdatum bedroegen de liquide middelen € 511.639 tegenover € 351.399 ultimo 2024. Daarnaast stonden ultimo 2025 vooruit ontvangen gelden van gemeenten (€ 196.900) en fondsen en aanvullende wervingsgelden (€ 195.827) op de balans, wat past bij het projectmatige en deels vooruit gefinancierde karakter van de activiteiten.

We bevinden ons net als in 2024 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, terwijl we onze missie - iedere jongere verdient een thuis - niet uit het oog verliezen. In 2025 hebben we eenmalige en meerjarige subsidies en fondsen ingezet om landelijk en regionaal de lobby te voeren om hospitaverhuur toe te staan. Mede daardoor hebben we in 2025 een positief financieel resultaat behaald.

Kostentoerekening en verantwoording

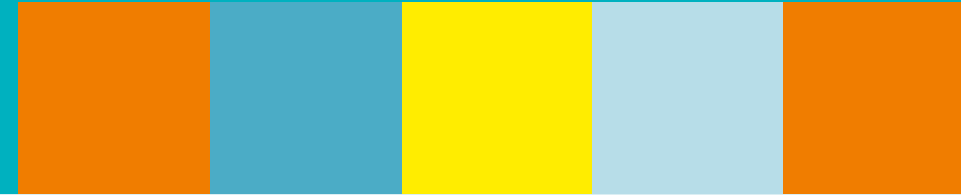
Stichting Kamers met Aandacht hanteert bij de toerekening van kosten de Aanbeveling Kosten Toerekening Beheer & Administratie van Goede Doelen Nederland. Directe kosten worden volledig toegerekend aan de betreffende functie: doelstelling, wervingsactiviteiten of beheer en administratie. Indirecte kosten worden naar rato van de bestede personele inzet (fte/uren) over deze functies verdeeld.

Onder de doelstellingskosten vallen de kosten die direct samenhangen met het werven van kamers, het begeleiden en plaatsen van jongeren en de uitvoering van projecten en activiteiten. Wervingskosten betreffen de kosten voor het verkrijgen van middelen, zoals donaties, fondsen en andere bijdragen. Beheer en administratie heeft betrekking op de aansturing, ondersteuning en verantwoording van de organisatie.

De lastenverdeelstaat is opgenomen als bijlage bij de jaarrekening en sluit aan op de indeling van de staat van baten en lasten. Deze systematiek draagt bij aan transparantie richting gemeenten, fondsen, donateurs, toezichthouders en overige stakeholders.



Governance en organisatie



De stichting werkte in 2025 vanuit het vestigingsadres aan de Hoofdveste 10 te Houten. De Raad van Toezicht ontvangt geen bezoldiging. De salariskosten van de directeur bedroegen inclusief werkgeverslasten en pensioenlasten in totaal € 88.892.

In 2025 waren gemiddeld 5,26 werknemers in dienst op basis van een fulltime dienstverband, tegenover 3,87 werknemers in 2024. Deze uitbreiding past bij de verdere professionalisering van de organisatie en de ambitie om de maatschappelijke impact duurzaam te vergroten.

De stichting hecht aan een zorgvuldige en integere bedrijfsvoering. Daarbij horen duidelijke verantwoordelijkheden, aandacht voor een veilige werkomgeving en een cultuur waarin medewerkers elkaar kunnen aanspreken en signalen bespreekbaar kunnen maken. De kernwaarden bevlogen, ondernemend, oplossingsgericht en met aandacht geven richting aan de manier van werken en samenwerken. Om de waarden te bewaken en bestendigen, is er een samenwerkingsovereenkomst met een extern gecertificeerd vertrouwenspersoon, welke inzetbaar is voor medewerkers, verhuurders en jongeren.

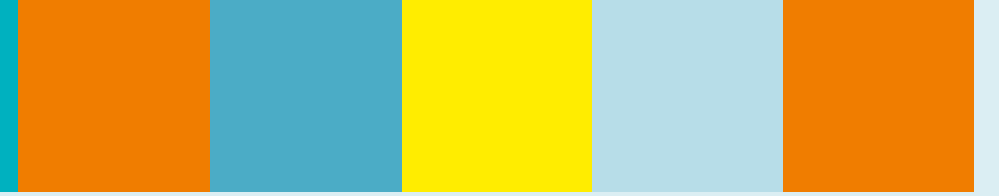
De stichting kent een heldere governance met een directeur-bestuurder, een managementteam en een Raad van Toezicht.

De stichting staat onder leiding van de oprichter (directeur/bestuurder, Bianca van der Neut) en een onafhankelijke Raad van Toezicht (3 leden: Jan-Hein van Engelen, Dione van der Heiden, Marcel van der Priem), die in 2025 zes keer bijeen is gekomen. 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.

De belangrijkste topics waren de financiële stabiliteit en continuïteit van de stichting; het begroten op basis van het resultaat van 2024 i.p.v. de prestatieafspraken voor 2025, de wijzigingen in de opbouw van de all-in matchprijs en aanpassingen in de opdrachtverstrekking aan regiocoördinatoren om te voldoen aan Wet DBA en betere budgetbewaking.

Het dagelijks bestuur wordt ondersteund door een MT, bestaande uit een operationeel manager, manager kwaliteit en manager gemeenten. In Q4 van 2025 is een wijziging in deze opzet doorgevoerd om de aansturing van de regiocoördinatoren te verbeteren. De rollen Manager Gemeenten en Manager Zorg en Kwaliteit zijn vervangen door de rol van Regiomanager, die is vervuld door dezelfde medewerkers. De Regiomanagers monitoren beiden de opdrachten van een tiental Regiocoördinatoren.

Governance en organisatie



Risico's en onzekerheden

Als stichting die is aangesloten bij het CBF dienen we inzicht te geven in de risico's en onzekerheden die spelen in en rondom onze inzet en doelstelling. In de tabel zijn de risico's opgenomen die in 2025 relevant waren.

Daarnaast is de stichting in de basis afhankelijk van een combinatie van gemeentelijke bijdragen, bijdragen van fondsen en andere donaties. Daarmee blijven risico's bestaan rond de continuïteit van de financiering, de timing van subsidiebeschikkingen en de noodzaak om prestaties en kosten in balans te houden.

Ook operationeel zijn er risico's, bijvoorbeeld rond het tijdig vinden van voldoende passende kamers, het realiseren van duurzame matches en het aansluiten van vraag en aanbod in verschillende regio's. De stichting probeert deze risico's te beheersen door intensieve samenwerking met gemeenten en partners, monitoring van de activiteiten, periodieke financiële sturing en het op peil houden van de liquiditeitspositie.



RISICO	GEVOLG	MAATREGEEL
Zorgorganisaties melden te weinig jongeren aan, doordat ze hun recht op urgentie verliezen wanneer zij uitstromen naar een KmA	Afgesproken aantal bemiddelingen wordt niet gehaald. Subsidies moeten deels worden terugbetaald.	Lobby gemeenten m.b.t. jongeren hun recht op urgentie te laten behouden.
Onvoldoende aanmeldingen hospita's, doordat aangesloten gemeenten vergunningen eisen.	Afgesproken aantal bemiddelingen wordt niet gehaald. Subsidies moeten deels worden terugbetaald.	Hospita's ondersteunen bij de aanvraag en kosten voor de vergunning doorbelasten aan de gemeenten
Uitstel van nieuwe wet op hospitaverhuur, hierdoor nog steeds geen toestemmingen van hypotheekverstrekkers	Hospita's gaan niet over tot deelname, trekken zich terug.	Aanvullende subsidie bij BZK aangevraagd voor lobby bij gemeenten, woningcorporaties, hypotheekverstrekkers
Gemeenten kiezen vaker voor structurele samenwerking in de vorm van meerjarige afspraken.	De Wet DBA maakt het lastiger zzp'ers in te zetten, terwijl vanuit risico-perspectief twee- of drie-jarige contracten nog steeds tijdelijk zijn.	We maken bij ieder meerjarig contract een zorgvuldige afweging tussen het financiële risico van het aantrekken van een vaste medewerker en de mogelijkheid tot het inzetten van een zzp'er.
Meerjarige financiële ondersteuning van fondsen neemt af.	Geen financiële dekking voor tijdsinvesteringen die wij doen in overlegstructuren en lokale maatwerkoplossingen.	We maken meer maatwerkafspraken met gemeenten.
Landelijke dekking vraagt groei en dat vraagt investeringen. Het opstarten van nieuwe gemeenten/regio's kost meer tijd en geld dan we momenteel bekostigd krijgen.	Door onze groei-missie groeien onze vaste kosten even hard mee als onze groei. We leunen meer op incidentele middelen dan we wenselijk achten.	We investeren in de ontwikkeling van onze ICT om meer te automatiseren en minder inzet van personeel nodig hebben.



Vooruitblik

Vooruitblik

Voor 2026 blijft Stichting Kamers met Aandacht inzetten op verdere versterking van haar maatschappelijke impact, duurzame samenwerking met gemeenten en zorgpartners en verdere professionalisering van de organisatie. De focus ligt op het werven van voldoende kamers, het realiseren van duurzame plaatsingen en het verder verstevigen van de financiële basis.

Daarnaast blijft de stichting werken aan zichtbaarheid, kennisdeling en het vergroten van structurele steun vanuit overheden, fondsen en andere betrokken partijen. Het bestuur verwacht dat deze lijn bijdraagt aan verdere groei van het bereik en aan een stabiele organisatorische basis voor de komende jaren.

Doelstellingen

Optimale begeleiding van hospita's

We willen het #1-platform zijn voor hospita-verhuurders met een sociaal hart. Van een soepele klantreis tot goede ondersteuning tijdens een match, en middels slimme ICT tot verbindende en verdiepende bijeenkomsten voor hospita's: via verschillende wegen willen wij onze hospita's optimaal begeleiden.

Van 120 naar 150 matches

We streven naar landelijke dekking en 'iedere jongere een thuis'. In 2026 willen we weer een volgende stap maken in onze impact en groeien naar 150 matches in dat jaar.

Opstarten van 2 nieuwe woonprojecten, in samenwerking met woningcorporaties

Met name in de studentensteden is de vraag naar kamers vaak groter dan het aanbod. Om ook op die plekken voldoende Kamers met Aandacht te creëren voor onze doelgroep, zijn woonprojecten een mogelijke oplossing. In nauwe samenwerking met woningcorporaties zetten we deze projecten neer. In 2026 hopen we 2 woonprojecten op te starten.

Van 3 naar 6 regio's met doorstroommogelijkheden

Een Kamer met Aandacht is een tussenstation waar jongeren tot rust komen en werken aan hun zelfstandigheid. Ook na een Kamer met Aandacht moeten er mogelijkheden zijn om de reis naar volwassenheid door te zetten.



In een aantal deelnemende regio's hebben we daarover afspraken gemaakt met de samenwerkende partijen. Dit aantal moeten worden uitgebreid, zodat we meer jongeren meer perspectief kunnen bieden.

Goed gefaciliteerde medewerkers

In 2026 zetten we in op slimme automatisering die ons naast minder overheadkosten ook gaat helpen met het structureel meten van onze impact, met voortgangsrapportages voor deelnemende gemeenten en vereenvoudiging van onze facturatie. Minder handmatig werk betekent meer tijd voor begeleiding, matching en relatiebeheer en ook lagere kosten en minder overhead.

Iedere medewerker werkt Bevlogen, Ondernemend, Oplossingsgericht, Met Aandacht (BOOM)

Solide opschalen betekent oude werkwijzen tegen het licht en zorgen dat keuzes passen bij onze kernwaarden: Bevlogen, Ondernemend, Oplossingsgericht, Met aandacht (BOOM).

We werken aan de juiste aansturing, opdrachtformulering, resultaatgerichtheid en beloning. Tegelijkertijd zetten we in op monitoring die past bij onze organisatie zodat we op de juiste resultaten sturen en kunnen bijsturen waar en wanneer nodig.





Een kamer verhuren op een boerderij

ERVARING VAN EEN HOSPITA

Toen Janny een tijd geleden in de plaatselijke krant een artikel las over een echtpaar dat hun ervaring deelde met het verhuren van een Kamer met Aandacht, was ze meteen geïnteresseerd. “Op die manier zou ik het ook wel willen doen,” dacht ze.

Janny en haar man hadden eerder al kamers verhuurd aan studenten. Drie jaar lang boden ze onderdak, totdat hun dochter ouder werd en haar vriendinnen over de vloer kwamen. De verhuur stopte een periode, maar toen hun dochter op zichzelf ging wonen, kwam er weer ruimte in huis.

“Op die manier zou ik het ook wel willen doen,” dacht ze.

Na een goed gesprek werd Jarno aan haar gekoppeld. Voor Jarno betekende het de start van een nieuw hoofdstuk. “Hier heb ik rust en vrijheid,” zegt hij. De situatie thuis maakte dat hij vaak op straat hing. Maar bij Janny vond hij weer wat hij nodig heeft: veiligheid, een eigen plek en vertrouwen. “Het is bijzonder dat Janny haar huis openstelt. Het is voor mij een stap, maar voor haar ook.”

Om in aanmerking te komen voor een Kamer met Aandacht, dient de jongere een dagbesteding te hebben. Ook voor Janny was dit belangrijk. Het draagt bij aan structuur én perspectief. Jarno werkt bij een supermarkt en helpt doordeweeks én in het weekend bij de scouting. “Ik heb altijd iets te doen en dat geeft me energie,” vertelt hij.

Wij bedanken onze (financiële) partners in 2025

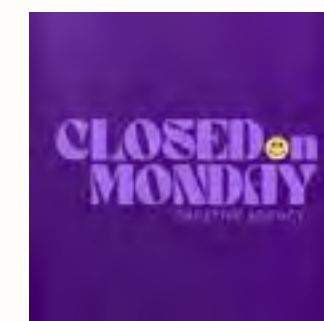
oranje fonds



MIDOS STICHTING



woonin



Dit bestuursverslag heeft betrekking op het boekjaar 2025 van Stichting Kamers met Aandacht en is opgesteld ten behoeve van de jaarverslaggeving en de verantwoording aan stakeholders. Het verslag kan voorafgaand aan definitieve vaststelling nog worden aangevuld met de formele vaststellingsdatum, de ondertekening en eventuele aanvullende informatie vanuit bestuur en Raad van Toezicht.

Datum vaststelling: **18 juni 2026**

Bianca van der Neut
Directeur Bestuurder



Kamers met Aandacht

