Instituut voor Publieke Waarden
Zutphenseweg 37 - 7211 EA - EEFDE

Rent for Good

Platform voor verhuurders die sociale impact willen maken

Betaalbare huurwoningen zijn schaars en noodzakelijk
Het Instituut voor Publieke (IPW) heeft met actieonderzoek vastgesteld dat er verhuurders zijn die bereid zijn om woningen te verhuren aan de 'kwetsbare' doelgroepen. Ten tijde van het Actieprogramma dak- en thuisloze jongeren zijn er ook woningen gehuurd voor een aantal jongeren (jongere moeders). Zo is er met het bureaucratievrijgeld van Kansfonds borg en eerste maanden huur betaald. Daarnaast wordt er waar nodig ambulante begeleiding geboden. In de praktijk blijkt dat als deze woonplekken als bestaanszekerheid niet gerealiseerd worden, jongeren (en ook andere doelgroepen) psychologische en fysieke problemen ontwikkelen.

In de Randstad is er sprake van absolute schaarste en daarom ook een gebrek aan betaalbare huurwoningen. Deze schaarste is zeker in de grote steden wellicht het grootste issue dat ervoor zorgt dat mensen in een onzekere en instabiele situatie blijven verkeren. Als gevolg daarvan blijven de jongeren dak- en/of thuisloos en lopen hun kinderen het risico dat jeugdbescherming en de voor de ouders andere zorg- en ondersteuning (moet) worden betrokken. Gezondheidsproblemen ontwikkelen zich of worden zo in standgehouden. Dit is onnodig omdat betaalbare huurwoningen wel beschikbaar zijn of beschikbaar gemaakt kunnen worden in voornamelijk andere gemeenten buiten de randstad. Het aanbod is daarom niet altijd nabij en door bureaucratische belemmeringen niet altijd dichtbij. Hierbij valt te denken aan het kunnen verkrijgen van urgentie in een andere gemeente en/of de inschrijftijd die niet telt in de andere gemeente.

Praktijkvoorbeeld
Neem het voorbeeld van Anne, een alleenstaande moeder van twee, met een huurachterstand van €3000,00 bij haar voormalige woningcorporatie. Anne kan hierdoor geen aanspraak maken op het huuraanbod van de woningcorporaties. De voormalige woningcorporatie heeft haar vanwege de huurachterstand laten ontruimen. Anne verblijft daarom tijdelijk op een vakantiepark met haar twee kinderen voor maximaal drie maanden. Anne reageert op betaalbare huizen in omliggende gemeenten. Ze kan echter geen aanspraak maken op deze huurwoningen, omdat ze een positieve verhuurdersverklaring moet overleggen. De voormalige woningcorporatie waar Anne van huurde kan en wil deze verklaring vanwege haar huurachterstand niet verstrekken. Daarnaast kan Anne de borg en de eerst maand huur niet vooruitbetalen. Verder zal de gemeente haar uitkering beëindigen als ze zal verhuizen naar een andere gemeente.

KVK: 58247084
IBAN: NL69ABNA0608779369
BTW: NL8529.44.421.B01

Het verkrijgen van een uitkering in de nieuwe gemeente kan zes tot acht weken in beslag nemen. Ook haar ambulante begeleiding zal niet automatisch worden voortgezet in de nieuwe gemeente en minimaal een onderbreking van zes tot acht weken kennen. Alles leidt er toe dat Anne en haar kinderen geen perspectief hebben op een woning. De resterende optie is dat Anne en haar kinderen verhuizen naar een gezinsopvang in de maatschappelijke opvang van haar huidige gemeente. De kosten van de gezinsopvang kunnen oplopen tot €300,- per dag.

Het is onnodig deze situatie te laten ontstaan. Eén van de verhuurders, Trudy, die Anne heeft benaderd is dol op Anne en haar kinderen en zeer bereid om Anne te helpen. Ze is bereid om Anne het huis te verhuren zonder dat ze een positieve verhuurdersverklaring overlegd. Echter ze kan niet bewust het risico negeren dat Anne zeker de eerste maanden haar niet kan betalen en ook de borg niet kan voldoen.

De oplossing is simpel: als de eerste maand huur en borg worden voldaan en er garant wordt gestaan voor de toekomstige maandhuren, kan Trudy het huis aan Anne verhuren. Anne kan hierdoor de goede moeder blijven die ze is en een betalingsregeling treffen voor de achterstallige huur bij haar vorige woningcorporatie. Daarnaast bespaart haar gemeente een bedrag dat kan oplopen tot €300,- per dag voor gezinsopvang, wat neerkomt op tot maximaal €109.500,- voor een heel jaar.

Het IPW is ervan overtuigd dat dit een betere oplossing is voor Anne, de gemeente en de B.V. Nederland. Uit het Actieprogramma weten we dat cases zoals die van Anne niet uitzonderlijk zijn in Nederland. In het Actieprogramma en ook in andere opdrachten constateert het IPW vergelijkbare problemen bij 'jonge' gezinnen. Het is daarom logisch om Anne en andere, jonge gezinnen op een vergelijkbare manier te helpen en de bereid willende verhuurders zoals Trudy te ondersteunen. Niet incidenteel, maar structureel.

Om dit te realiseren, stelt het IPW voor een platform op te richten waarmee jonge gezinnen, die geen zicht hebben op een betaalbare huurwoning, kunnen worden gekoppeld aan bereid willende verhuurders die beschikking hebben over betaalbare huurwoningen in Nederland: *Rent for Good*.

Rent for Good

Op het platform kunnen verhuurders hun huurwoningen verhuren aan 'prettige en stabiele gezinnen' met iets extra's. Ze krijgen niet alleen een nieuwe huurder, maar maken ook een sociale impact. Voor zowel het gezin, de gemeente als de B.V. Nederland. Als gezinnen in de betaalbare huurwoning gaan wonen, kunnen de ouders hun kinderen in een stabiele, gezonde situatie opvoeden en grootbrengen. Gemeenten hoeven geen onnodige kosten voor de gezinsopvang te maken en de zorg blijft als geheel daarmee

beter betaalbaar. Het platform *Rent for Good* faciliteert de totstandkoming van de huurovereenkomst. Het platform geeft financiële zekerheid voor de borg, eerste maand huur en een garantstelling. Daarnaast wordt de benodigde begeleiding c.q. ondersteuning opgezet en of gecontinueerd. Ook zorgt het platform ervoor dat alle (bureaucratische) administratieve hobbels worden weggenomen.

Wat levert het verhuurders op?

Het platform geeft kwetsbare gezinnen toegang tot meer betaalbare huurwoningen verspreid over het land. Het platform levert ook voor de verhuurders een aantal voordelen op:

1. Het platform selecteert betrouwbare huurders en ondersteunt deze waar nodig;
2. Een aantal garanties;
    a. Het inhouden en doorbetalen van de huur, garantstelling van de huur;
    b. Het garanderen van minimale te ontvangen huur, ook bij leegstand;
    c. Het faciliteren van een omklapwoning, waarin de betrokken hulp- en of zorgaanbieder de woning afneemt en binnen een periode van maximaal één à twee jaar op naam van huurder zet, zodra zij hieraan toe zijn;
3. Ze dragen aantoonbaar bij aan sociale impact.

Activiteiten en investering.

Het IPW zal een online platform ontwikkelen, waar we de gezinnen in kwestie kunnen matchen met verhuurders in het hele land.

De investering voor de ontwikkeling van het platorm *Rent for Good* bedraagt:

- Ontwikkeling en ontwerp online platform (€10.000,00);
- Aansluiten verhuurders (€15.000,00);
- 'Werven' potentiele huurders (€10.000,00);
- Ontwikkelen standaard verhuurovereenkomsten (€7.500,00);
- *Practice what we preach*: actieonderzoek voor 15 to 20 mactches (€50.000,00).

Met het in het actieonderzoek betrokken aantal van 15 tot 20 huurders wordt verwacht dat er een minimale maatschappelijke opbrengst van ongeveer €20.000,00 per casus wordt gerealiseerd. De totale maatschappelijke opbrengst komt daarmee op €400.000,00. Veel van de opbrengst bestaat voornamelijk uit het reduceren en/of voorkomen van kosten van de gezinsopvang en kosten voor jeugdzorg. De investering bestaat uit de borgstelling, het voldoen van de eerste maand huur en het inhouden en doorbetalen van de huur en/of de garantstelling.