



## **Onder de pannen Informatie voor mensen die overwegen een kamer te gaan verhuren.**

**Legaal een kamer verhuren, een mede Amsterdammer een reikende hand toesteken én wat bijverdienen? Dat kan vanaf nu via het project Onder de pannen.**

### **Waarom dit project?**

In Amsterdam dreigen ieder jaar een paar honderd mensen dakloos te raken. Een deel daarvan komt in aanmerking voor de maatschappelijke opvang. Voor de mensen die daar niet voor in aanmerking komen en niet (meer) terecht kunnen bij hun eigen netwerk, is Onder de pannen opgezet. Door deze Amsterdammers onder te brengen bij iemand die een kamer over heeft, kan voorkomen worden dat deze groep mensen verder in de problemen komt. Daarnaast biedt het mensen die een kamer verhuren wat gezelschap, hulp in huis of een aanvulling op hun uitkering / inkomen.

De Regenboog Groep heeft voor dit project een convenant gesloten met de Amsterdamse Woningcoöperaties, waardoor legaal onderverhuren via Onder de pannen mogelijk is.

### **Wie komen er als huurders in aanmerking en hoe worden zij gescreend?**

Onder de pannen is er voor Amsterdammers die:

1. dakloos zijn of dreigen te raken
2. niet bij de maatschappelijke opvang of in hun eigen sociale netwerk terecht kunnen
3. naar verwachting binnen een jaar hun leven weer redelijk op orde hebben en niet meer afhankelijk zijn van een project als Onder de pannen.

Indien iemand in aanmerking wil komen als huurder voor Onder de pannen, wordt hij/zij eerst gescreend door de GGD. De GGD bepaalt of iemand regiobinding heeft en of iemand in aanmerking komt voor de maatschappelijke opvang.

Als iemand inderdaad regiobinding heeft en niet in aanmerking komt voor de maatschappelijke opvang, kan hij/zij zich aanmelden voor Onder de pannen.

Tijdens een intakegesprek met een coördinator van Onder de pannen wordt gekeken of hij/zij voldoet aan het profiel van een huurder van Onder de pannen. Ook wordt er om twee verschillende referenties gevraagd.

## **Aan welke voorwaarden moet ik als verhuurder voldoen?**

1. Je moet bereid en in de gelegenheid zijn de kamer voor minimaal een half jaar te verhuren. Heb je bijvoorbeeld verhuisplannen of is er gezinsuitbreiding te verwachten dan is het verhuren van een kamer via Onder de pannen niet mogelijk.
2. Je hebt je eigen leven goed op orde, je bent sociaal ingesteld, staat stevig in je schoenen en kunt goed aangeven wat je van een huurder verwacht.
3. Je gaat akkoord met het feit dat wij bij de woningcoöperatie om toestemming vragen voor de onderhuur of bent bereid bij je eigen huurbaas of hypotheekverstrekker en VvE om toestemming te vragen.

## **Moet de kamer die ik aanbied aan bepaalde voorwaarden voldoen?**

1. De kamer kan afgesloten worden.
2. De kamer is gemeubileerd. Er staat minimaal een bed met matras, een bureau of tafel met stoel en een kast.
3. De kamer kan verlicht, verwarmd en gelucht worden.
4. De huurder mag gebruik maken van douche, toilet en keuken. Hierover maken jullie gezamenlijk afspraken.

## **Hoe lang blijft iemand bij mij wonen?**

De huurder mag maximaal een jaar bij je wonen. Er geldt een opzegtermijn van 3 maanden. De huurovereenkomst wordt na 9 maanden opgezegd door De Regenboog Groep. Als je de kamer langer dan een jaar wilt verhuren, brengen we je in contact met een nieuwe huurder waar je de kamer dan ook weer maximaal een jaar aan kunt verhuren.

## **Als ik een kamer over heb en deze zou willen verhuren, wat moet ik dan doen?**

De volgende stappen moeten dan gezet worden:

1. Als jij en de kamer voldoen aan de voorwaarden, kun je je aanmelden door het formulier in te vullen. Indien je eerst meer informatie wilt, kun je bellen naar 020 53 17 600 of mailen naar [onderdepannen@deregenboog.org](mailto:onderdepannen@deregenboog.org).
2. Indien je een woning huurt via een woningcorporatie, nemen wij contact met hen op om te horen of zij akkoord gaan met de onderhuur.
3. We nemen binnen 5 werkdagen contact met je op om je te laten weten of we je uitnodigen voor een kennismakingsgesprek.
4. Tijdens de kennismaking bij jou thuis spreken we met je door welke verwachtingen, voorwaarden en voorkeuren je hebt en of die aansluiten bij ons project. Tevens bekijken we de kamer en eventueel andere ruimtes die ook door de huurder gebruikt kunnen worden. Een paar dagen na het gesprek wordt je door ons gebeld of je met ons door wilt. Mochten wij twijfels hebben of het verhuren van een kamer via Onder de pannen bij je past, dan zullen wij deze met je bespreken.

## **Ik wil na het kennismakingsgesprek nog steeds mijn kamer verhuren. Hoe gaat het verder?**

1. We gaan op basis van de verwachtingen, voorwaarden en voorkeuren die je hebt een huurder zoeken die bij je past. Het kan zijn dat een dergelijke huurder al bij ons bekend is. Indien dat niet het geval is, nemen wij contact op met DWI. Zij zijn in contact met mogelijke huurders.
2. Indien we iemand geschikt vinden, nemen we contact met je op en geven we een korte beschrijving van de persoon. Indien zowel jij als de huurder graag kennis willen maken, plannen we een eerste kennismaking in. Deze zal zijn op kantoor van De Regenboog Groep of in een café. Hier kunnen jullie kennis met elkaar maken om te zien of je het huis met elkaar wilt delen.
3. Indien jullie verder met elkaar willen, vindt de volgende kennismaking plaats bij jouw thuis, zodat de huurder de kamer en andere ruimtes kan zien.
4. Als jullie nog steeds verder willen met elkaar, is de laatste afspraak weer op kantoor van De Regenboog Groep. Dan gaan we de huurovereenkomst en huisregels ondertekenen. Deze documenten zul je voor het gesprek van ons ontvangen.

## **Is het mogelijk om voor de einddatum van het contract te stoppen met de verhuur?**

Het kan natuurlijk gebeuren dat je situatie verandert of dat je om een andere reden het contract graag wilt opzeggen. Je hebt daarbij een opzegtermijn van 3 maanden.

Mochten er problemen ontstaan tussen jou en de huurder, zullen wij proberen te bemiddelen zodat de problemen niet uit de hand lopen en de overeenkomst daarom ontbonden moet worden.

Indien een huurder onverhoopt voor overlast zorgt en je hem of haar zo snel mogelijk uit huis wilt hebben, kan een kort geding opgestart worden. De Regenboog Groep zal je hierbij ondersteunen en de kosten voor haar rekening nemen.

## **Hoeveel huur ontvang ik?**

Je ontvangt maximaal 300 euro all in per maand, afhankelijk van de grootte van de kamer. De Regenboog Groep staat garant voor het feit dat je de huur ontvangt.

## **Wat is het effect van het verhuren van mijn kamer op mijn inkomsten?**

Het verhuren van een kamer kan invloed hebben op de volgende inkomsten/uitgaven:

1. Ontvang je WWB (Bijstand), dan wordt je gekort op je uitkering. Je mag maar een klein deel van de huurinkomsten houden.
2. De zuiveringsheffing voor het drinkwater kan omhoog gaan. Indien je voor de verhuur alleen op dit adres ingeschreven stond, zal deze met 54 euro omhoog gaan. Indien je voor de verhuur al met meer dan 2 personen op dit adres ingeschreven stond, zal de heffing gelijk blijven.
3. De afvalstoffenheffing die door de gemeente geïnd wordt kan omhoog gaan. Indien je voor de verhuur alleen op dit adres ingeschreven stond, gaat deze omhoog. Indien je voor de verhuur al met meer dan 2 personen op dit adres ingeschreven stond, zal de heffing gelijk blijven. De heffing is per stadsdeel verschillend. Voor meer informatie zie: [http://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?caseid={3598DACE-D4FD-408D-A761-EB9A31C34E21}&id=vraag\\_2](http://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?caseid={3598DACE-D4FD-408D-A761-EB9A31C34E21}&id=vraag_2)
4. Het verhuren van een kamer heeft geen effect op huurtoeslag, maar wel op zorgtoeslag. Op deze site kun je berekenen wat het effect is; <http://www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen/>.

Daarnaast zijn de volgende zaken nog van belang:

1. Ontvang je huurtoeslag? Dan moet je de Belastingdienst melden dat je een een kamer onderverhuurt en hen de huurovereenkomst toesturen. Zo toon je aan dat je een commerciële relatie hebt met elkaar en er geen sprake is van samen wonen. Zie ook: [http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privetoeslagen/wijzigingen\\_doorgeven/wijzigingen\\_2014/wonen/ik\\_krijg\\_een\\_onderhuurder/ik\\_krijg\\_een\\_onderhuurder](http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privetoeslagen/wijzigingen_doorgeven/wijzigingen_2014/wonen/ik_krijg_een_onderhuurder/ik_krijg_een_onderhuurder)
2. De huurinkomsten worden niet belast als inkomen. Huur wordt pas vanaf 4954 euro per jaar belast als inkomen. (Vastgesteld vrijstellingsbedrag voor 2015) . Wij komen met een huur van maximaal 300 euro per maand op een bedrag van 3600 euro per jaar. Je moet de Belastingdienst wel informeren. Dit doe je door de verhuurovereenkomst naar hen toe te sturen.
3. Het verhuren van een kamer heeft geen effect op uw AOW, WAO/WIA, WW of Wajong uitkering.

### **Worden er bepaalde samenlevingsafspraken gemaakt?**

Er worden afspraken gemaakt over het gebruik van douche, toilet en keuken. Er zal worden gesproken over het ontvangen van bezoek, het luisteren van muziek en het wel of niet roken. Indien nodig kunnen deze regels in overleg aangevuld worden.