

Zaancircle

Citychallenge Zaanstad

Abstract

Zaancircle is community voor jongeren/starters en kamerverhuurders, de moderne hospita. Op een online platform worden profielen van huurders en verhuurders 'gematcht'. Zaancircle bemiddelt proactief tussen verhuurders en eigenaren/hypotheekverstrekkers en bij ontbinding van contracten. Verhuurders betalen lidmaatschap in ruil voor ondersteuning en bemiddeling en voor diensten van de community. Verhuurders worden zo niet afgeschrikt door regeltjes en het opstellen van contracten: dit regelt Zaancircle. Huurders verdienen credits door deze diensten te leveren en nieuwe verhuurders aan te melden. Op deze manier ontstaat er een synergie tussen Zaancircle, jongeren en kamerverhuurders.

#woninggezocht

Jongeren zitten gevangen tussen de veelal onbetaalbare huurprijzen in de vrije sector en de lange wachtlijsten voor sociale huur. Als een van de randgemeenten van Amsterdam, ondervindt Zaanstad een toenemende druk op de woningmarkt¹. Om een aantrekkelijke plek te blijven voor jongeren en starters, is bijbouwen niet genoeg. Er moet een creatieve oplossing komen, die op korte termijn verbetering kan geven.

Hospita 2.0

Onderhuur aan starters en jongeren gebeurt nauwelijks, maar heeft daarom veel potentie. Terwijl de deeleconomie aan populariteit wint, blijft een 'hospita 2.0' achterwege, ondanks de vele voordelen zoals:

- Verrijking van de sociale kring voor zowel huurder als verhuurder
- Belastingvrij verhuren tot 437,- euro per maand
- Uitwisseling van kennis en ervaring; jongeren bezitten vaak specifiek kennis die bruikbaar is voor verhuurders en andersom
- Betaling in natura; klusjes, boodschappen, zorgtaken, computerreparatie etc.
- Eerste 9 maanden mogelijkheid tot eenzijdige beëindiging van contract

Een gebrek aan bewustzijn over deze voordelen kan een van de redenen zijn voor de lage populariteit van kamerverhuur, maar ook de drempels die potentiële verhuurders ervaren spelen een belangrijke rol:

- Onduidelijkheid over de juridische en fiscale aspecten van onderhuur:
 - Mag ik wel onderverhuren?
 - Ontbinding van contract, rechten van huurders
 - Wat zijn de gevolgen voor mijn inkomstenbelasting?
- Te veel gedoe om de stap te nemen een kamer aan te bieden

¹ <https://www.pararius.nl/nieuws/huurders-wijken-uit-naar-randgemeenten/Nl0000000238>

- Vinden van een huurder
- Opstellen van een contract
- Evt. toestemming vragen van de eigenaar / hypotheekverstrekker
- Onzekerheid over wie je in huis haalt
 - Delen van woonruimte betekent opgeven van privacy
 - Bang voor overlast
 - Geen klik met de huurder

Het benadrukken van deze voordelen en wegnemen van deze drempels vormen de basis voor het concept Zaancircle.

Zaancircle

Zaancircle is een online platform en community waar huurders en verhuurders elkaar makkelijk kunnen vinden. Voor de verhuurder wordt het proces van aanmelding tot contract zoveel mogelijk vereenvoudigd. Door gebruikersprofielen op basis van zelfgekozen criteria aan elkaar te matchen ontstaat er een betere kans op een klik tussen huurder en verhuurder. Het is de centrale plaats waar huurders en verhuurders terecht kunnen voor vragen, bemiddeling, contracten en andere ondersteuning.

Zaancircle bemiddelt bij het herplaatsen op korte termijn, wanneer een contract wordt beëindigd. Op deze manier wordt een van de drempels voor verhuurders sterk verminderd. Tevens bemiddelt Zaancircle tussen huiseigenaren (alsmede woningbouwcoöperatie en hypotheekverstrekker) en huurders voor toestemming voor onderhuur. Zaancircle regelt de contracten tussen hospita en huurder. Feitelijk hoeft de potentiële hospita niet veel meer te doen dan zich online aan te melden en een profiel te maken.

Credits

Huurders kunnen credits verdienen voor het aanmelden van nieuwe verhuurders en het leveren van diensten (eg hond uitlaten) aan verhuurders die lid zijn van deze community. Deze kunnen ze besteden aan het promoten van hun profiel online, of omzetten in geld.

Verhuurders betalen lidmaatschap voor Zaancircle in ruil voor deze ondersteuning en een x aantal credits per termijn. Hiermee kunnen ze hun eigen profiel promoten en diensten van huurders in kopen.

Online profiel

Huurders en verhuurders kunnen in hun profiel vertellen wie ze zijn en waar ze naar opzoek zijn. Houd je van katten? Welke series vind je leuk? Vind je het leuk om samen te eten? Ben je in het weekend thuis? Etc.

Ook kunnen huurders aangeven welke diensten ze kunnen leveren en hoe vaak ze dit al gedaan hebben. Verhuurders kunnen dit bevestigen door na afloop van een geleverde dienst een rating te geven. Ook kunnen hier referenties achtergelaten worden door een voormalige hospita of huurder.

Tenslotte kunnen huurders en verhuurders hun profiel promoten door als eerste gevonden te worden in zoekresultaten of hun profiel zichtbaar te maken op de homepage. Dit tegen betaling met credits.

Communicatie

Om bekendheid te krijgen voor Zaancircle en onderhuur gaan huurders langs de deuren of werven bij evenementen met een folder en uitleg over Zaancircle en ontmoeten zo misschien wel hun potentiële verhuurder. Een bijkomend voordeel is dat ze dit in de buurt kunnen doen, waar ze graag willen wonen. Deze folder moet het concept uitleggen en daarmee de voordelen benadrukken en de eerdergenoemde drempels wegnemen.

Speerpunten van de folder

- Belastingvrij tot een huurprijs van 437,- euro per maand bijverdienen
- Zorgeloos verhuren door ondersteuning en bemiddeling
- Eerste negen maanden proefperiode
- Leren en ondersteunen van elkaar
- Een hechter Zaanstad!
- Eenvoudig online platform online
- Ook in deeltijd (voor sommige verhuurders kan het een uitkomst zijn een weekdeel ter beschikking te hebben)

Huurders op de wachtlijst voor sociale huur kunnen in eerste instantie benaderd worden voor het verspreiden van de folders en bekendheid van Zaancircle, in ruil voor credits op het platform. Potentiële verhuurders kunnen in eerste instantie benaderd worden door de folder te verstrekken bij inschrijving in de gemeente of het doorgeven van een verhuizing.

Ten slotte

Voor de uitwerking van dit concept is het noodzakelijk de beweegredenen van huurders en verhuurders nog beter in kaart te krijgen, om zo beter in te spelen op de voordelen en ervaren drempels in de communicatie.

Voor het succes van Zaancircle ligt er bij de gemeente Zaanstad wel een grote taak. Voorafgaand aan het opstarten van het platform moet er gesproken worden met o.a. hypotheekverstrekkers en woningbouwverenigingen om bij voorbaat toestemming te hebben voor onderhuur via de hospita-constructie.