

Wonen met begeleiding



Handreiking over toegepaste contractvormen

Inhoud

Samenvatting 3

Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een Thuis 4

Aanleiding en inhoud 5

Deel A: Huurcontracten op hoofdlijnen 6

1. Inleiding 7

1.1 Achtergrond 8

1.2 Contractvormen 11

1.3 Impact op de huurder 15

2. Samenwerken aan wonen met begeleiding 19

2.1 Rol- en taakverdeling organisaties 20

2.2 Afwegingen organisaties voor verschillende contractvormen 22

2.3 Samenwerkingsafspraken 25

3. Beschouwing 30

Deel B: Huurcontracten in detail 34

4. Regulier huurcontract 35

4.1 Wat is het? 35

4.2 Rol- en taakverdeling 36

4.3 Gevolgen voor de huurder 36

5. Driepartijenovereenkomsten 37

5.1 Wat is het? 37

5.2 Rol- en taakverdeling 37

5.3 Gevolgen voor de huurder 37

6. Intermediaire verhuur 39

6.1 Wat is het? 39

6.2 Rol- en taakverdeling 39

6.3 Gevolgen voor de huurder 41

Literatuur 44

Bijlage 1. Recht op huisvesting en typologie van dakloosheid 45

Bijlage 2. Overzicht klankbordgroep en geïnterviewden 46

Bijlage 3. Gebruikersovereenkomst 49

Bijlage 4. Voorbeelden van huurcontracten 50

Bijlage 5. Flyer Beter wonen 51

Samenvatting

Het 'Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een Thuis' en het advies 'Van beschermd wonen naar een beschermd thuis' van de Commissie Toekomst beschermd wonen zetten in op het scheiden van wonen en zorg. Scheiden van wonen en zorg kan op verschillende manieren worden vormgegeven. We onderscheiden drie varianten van contracten c.q. overeenkomsten. Een contract op eigen naam is de norm.

	Regulier huurcontract	Driepartijen-overeenkomst	Intermediaire verhuur
Eigenaar woon-eenheden	Woningcorporatie	Woningcorporatie	Woningcorporatie (of andere verhuurder)
Verhuurder	Woningcorporatie	Woningcorporatie	Zorgorganisatie
Begeleiding	Afzonderlijke keuzes huisvesting en begeleiding	Afzonderlijke keuzes huisvesting en begeleiding	1 keuze voor combinatie wonen en begeleiding
Overeenkomsten	Geen koppeling huurcontract en eventuele begeleidingsovereenkomst	Begeleidingsovereenkomst gekoppeld aan huurcontract	Begeleidingsovereenkomst en huurovereenkomst onlosmakelijk verbonden
Scheiden wonen en zorg	Volledige scheiding wonen en zorg	Financieel en organisatorisch	Financieel
Ontbinding huurcontract	Via rechter	Via rechter	Via rechter

Figuur 1 Contractvormen in relatie tot scheiden wonen en zorg



Wat draagt bij aan een goede samenwerking?

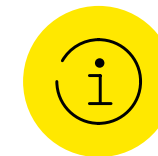
Scheiden wonen en zorg vraagt om samenwerking tussen woningcorporatie, zorgorganisatie en gemeente. Gemeenten zijn de regisseur in de samenwerking.

- Gezamenlijke ambitie
- Uitwerking daarvan in een plan
- Financiële afspraken
- Afspraken voor de uitvoering
- Veelvuldig onderling contact (elkaar kennen)

Wat is ook nodig?



Passend ondersteuningsaanbod



Goed informeren van huurders

Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een Thuis

Principe 4. Scheiden van wonen en zorg

De (toegang tot) huisvesting is gescheiden van zorg en behandeling. Er worden geen eisen gesteld die niet ook voor andere burgers gelden, voor zover de veiligheid en de leefbaarheid in een buurt dit toelaat. Een woning is een voorwaarde voor iemand om zijn leven zelf in te kunnen richten en daar zelf samen met zijn omgeving regie over te nemen. Het hebben van een eigen woning draagt bij aan het gevoel verbonden te zijn met de bredere samenleving. De bewoner wordt ondersteund bij het onderhouden en herstellen van contact met directe netwerken zoals de familie. Het is essentieel dat welzijnsvoorzieningen in de sociale basis betrokken worden. Voor sommigen is het beste model voor zelfstandig wonen een regulier huurappartement, voor anderen is het een gemengd wonen project, een begeleide wooneenheid of beschermd wonen waar ondersteuning 24 uur per dag beschikbaar is. Van belang is dat de inwoner een keuze heeft en zich altijd eigenaar voelt van de beslissing, en dat de beslissing voor de bewoner en de buurt bijdraagt aan het succesvol wonen.

Aanleiding en inhoud

Het Nationaal Actieplan Dakloosheid en het advies van de commissie Toekomst beschermd wonen gaan uit van het principe van scheiden van wonen en zorg. Dit betekent dat huisvesting niet vanuit een zorgwet wordt gefinancierd. Scheiden van wonen en zorg kan op verschillende manieren worden vormgegeven. Deze handreiking beschrijft hoe scheiden van wonen en zorg kan worden toegepast. Dit sluit aan bij de (politieke en maatschappelijke) beweging naar het zo regulier mogelijk wonen.

Contractvormen

Deze handreiking biedt inzicht in de verschillende contractvormen voor het wonen van mensen met een behoefte aan begeleiding, en laat zien welke variant(en) aansluit(en) bij het uitgangspunt uit het Nationaal Actieplan Dakloosheid dat wonen en zorg (meer) gescheiden zouden moeten zijn. De contractvormen zijn beschreven vanuit verschillende perspectieven (inwoners, corporaties, zorgorganisaties en gemeenten). Ook bieden we handvatten hoe de contractvormen zijn toe te passen in de praktijk.

Totstandkoming van deze handreiking

De handreiking is gebaseerd op een documentenstudie en een interviewronde onder inwoners, corporaties, aanbieders, gemeenten en experts/wetenschappers. Een overzicht van geïnterviewde personen is opgenomen in bijlage 2. Ook zijn tijdens een workshop op het landelijk congres Dakloosheid van 27 november 2023 de ervaringen van deelnemers met de verschillende contracten opgehaald en zijn voorwaarden voor het scheiden van wonen en zorg benoemd. De handreiking is verder met een (divers samengestelde) klankbordgroep (zie bijlage 2) besproken. Zij hebben ook de mogelijkheid gekregen om schriftelijk te reageren. Tot slot is ook de expertise van Stichting Eropaf! en Platform31 een belangrijke bron geweest bij het opstellen van deze handreiking.

Leeswijzer

De handreiking is opgebouwd uit twee delen. In deel A beschrijven we de huurcontracten op hoofdlijnen. In deel B werken we ze per stuk nader. Er worden drie contractvormen uitgewerkt, namelijk reguliere huurcontracten, driepartijenovereenkomsten en intermediaire verhuur. We beperken ons tot het gebruik van deze contracten in de sociale huisvesting. Hierbij gaan we ook in op de consequenties van de verschillende varianten vanuit het perspectief van de huurder, de aanbieder, de woningcorporatie en de gemeente.

Aandacht voor taal

Waar er sprake is van wonen met begeleiding, werken verschillende partijen met elkaar samen. Zij gebruiken verschillende bewoordingen voor dezelfde persoon. Zo zal de woningcorporatie het over huurders hebben en de begeleidende organisatie over cliënten. In deze handreiking hebben wij het over bewoners; specifiek bewoners die (in sommige gevallen) baat hebben bij begeleiding of ondersteuning. Het is daarbij ons streven kwetsende en stigmatiserende woorden zoveel mogelijk te voorkomen.

Dakloze = urgent woningzoekende

Dak- en thuislozen = urgent woningzoekenden

Kwetsbare persoon = persoon in kwetsbare omstandigheden

Verslaafde = persoon met verslavingsproblemen

Schuldenaar = persoon met betalingsachterstanden

Hulpverlener = ondersteuner

Cliënt = persoon die ambulante begeleiding (Wmo/Wlz) ontvangt

Deel A

Huurcontracten op hoofdlijnen



1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Het 'Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een Thuis' (2022) zet in op een paradigmashift in de benadering van dakloosheid. Het Actieplan rust op zes, onderling samenhangende, leidende principes voor beleid en uitvoering. Deze principes vormen de basis om van opvang naar meer preventie en 'eerst een thuis' te komen. Een van die principes is dat huisvesting een mensenrecht is. Dit betekent onder andere dat mensen bij voorkeur direct en met perspectief (d.w.z. zonder gebruik te maken van tijdelijke voorzieningen) worden gehuisvest. Bij toewijzing van een huurwoning wordt gestreefd naar een huurcontract op naam van de bewoner. Hiermee wordt invulling gegeven aan het leidende principe van scheiden van wonen en zorg, en biedt ruimte voor eigen keuze en regie van inwoners. Zowel de Rijksoverheid als belangenorganisaties, zoals de VNG, Valente, Aedes en GGZ Nederland, hebben zich aan het Actieplan gecommitteerd. Hiermee zijn de zes leidende principes richtinggevend voor het voorkomen en terugdringen van dakloosheid in Nederland.

Ook internationaal gezien heeft Nederland zich uitgesproken voor het voorkomen van dakloosheid. Nederland committeerde zich aan de zeventien Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. Deze doelen moeten zorgen dat we in 2030 in een eerlijkere en duurzamere wereld leven. Toegang tot huisvesting maakt deel uit van deze doelen: 'Tegen 2030 voor iedereen toegang voorzien tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting en basisdiensten, en sloppenwijken verbeteren.' Ook tekende Nederland de Verklaring van Lissabon, dat ook beoogt dat er in 2030 geen sprake meer is van dakloosheid en dat er gewerkt wordt vanuit het gedachtegoed Housing First (of: wonen eerst).

Figuur 1 Zes leidende principes 'Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een Thuis'



Bron: 'Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een Thuis' (ministeries BZK, SZW en VWS, november 2022)

Aansluiting op advies van de Commissie Toekomst beschermd wonen

De ambities in het Nationaal Actieplan Dakloosheid sluiten aan bij ambities die de Commissie Toekomst beschermd wonen (ook wel commissie Dannenberg genoemd) in 2015 al stelde om bij uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang te streven naar zelfstandige huisvesting. De commissie benaderde in haar adviesrapport 'Van beschermd wonen naar een beschermd thuis' 'beschermd woonvormen' vooral vanuit burgerschap, waarbij wonen een grondrecht is en een voorwaarde voor maatschappelijk herstel en participatie. Voor wie dat nodig heeft, wordt ondersteuning, bescherming en behandeling zoveel mogelijk in de thuissituatie ingezet. Daarmee past dit advies in een veel bredere maatschappelijke ontwikkeling om (waar mogelijk) expertise naar hulpvragers te brengen in plaats van hulpvragers naar de expertise te verwijzen.

Figuur 2 Beweging van beschermd wonen naar beschermd thuis



Bron: Toekomstvisie gemeente Steenwijkerland beschermd wonen (Gemeente Steenwijkerland, datum onbekend)

Scheiden wonen en zorg

De ambities in het Nationaal Actieplan Dakloosheid en het adviesrapport van de commissie Dannenberg zijn helder: eigen regie centraal, van tijdelijk huurcontract naar zelfstandig huurcontract en van koppeling tussen wonen en zorg naar het scheiden van wonen en zorg. Dit betekent in ieder geval dat de huisvesting of het verblijf niet uit een zorgwet wordt bekostigd. Het scheiden van wonen en zorg moet het mogelijk maken dat mensen ongeacht waar zij wonen de benodigde zorg of ondersteuning ontvangen. In de praktijk geven partijen het scheiden van wonen en zorg op verschillende manieren vorm. Paragraaf 1.2 beschrijft de verschillende varianten.

“Vorig jaar (2022) richtte VWS de coalitie dakloosheid op en daar raakte ik bij betrokken. En dus ook bij de totstandkoming van het Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een Thuis. Natuurlijk heb ik daar een bijdrage aan geleverd als het gaat over scheiden van wonen en zorg. Ik vond het best ingewikkeld, omdat ik vanuit de praktijk weet dat intermediaire verhuur voor mensen die in een opvang verblijven de enige mogelijkheid is om op redelijk korte termijn uit die opvang te komen. Er is immers een keiharde wooncrisis gaande. Tegelijkertijd vind ik dit een absurde situatie. Ik zou er het liefst vanaf willen. Als we echt een serieuze stap willen maken naar het scheiden van wonen en zorg, dan moeten we dakloosheid niet langer als een zorgprobleem zien, maar als een huisvestingsvraagstuk.”

Berry Pfennigwerth, ervaringsdeskundig belangenbehartiger Straat Consulaat

Bestuursopdracht wonen en zorg gemeente Almere

Scheiden van wonen en zorg heeft niet alleen gevolgen voor mensen die begeleiding nodig hebben, maar kan ook van invloed zijn op wijken en buurten. In Almere vroeg het bestuur daar expliciet aandacht voor binnen de bestuursopdracht over de ambulantiseringsoopave. Naast het zorgen dat de opgave voor kwetsbare inwoners zo goed mogelijk gebeurde, door wonen en zorg in samenhang en passend te organiseren, was het (vergroten van) draagkracht en draagvlak een tweede uitgangspunt. Het bestuur koos hiervoor, omdat het perspectief van de wijk, en de buurtbewoners, binnen de gemeente eerder minder aandacht had gekregen.



Bron: [Addendum op de woonvisie](#) - Bestuursopdracht Almere (gemeente Almere, 2021)

1.2 Contractvormen

Voor de verschillende contractvormen bestaan geen eenduidige definities. Woningcorporaties, gemeenten en zorgorganisaties gebruiken begrippen soms door elkaar heen en dit kan tot verwarring leiden. Ook ontstaat af en toe onduidelijkheid doordat partijen iets anders met hetzelfde begrip bedoelen. Daarom is het relevant om in deze handreiking de verschillende contractvormen te definiëren.

De kaders hierna beschrijven de drie varianten die in Nederland voorkomen. Deze gaan van zelfstandig wonen zonder voorwaarden tot intermediaire verhuur.¹ Ook bestaan er enkele afgeleide varianten. Deze zijn een combinatie van een regulier huurcontract, driepartijenovereenkomst en/of intermediaire verhuur. We besteden in hoofdstuk 6 aandacht aan de zogeheten omklapcontracten, een belangrijke afgeleide variant.

Overzicht 1 Drie varianten van contracten c.q. overeenkomsten

Regulier huurcontract

De bewoner huurt direct van een woningcorporatie en ontvangt eventueel ambulante begeleiding van een zorgorganisatie. Deze begeleiding is niet gekoppeld aan het huurcontract. De bewoner krijgt een contract voor bepaalde of onbepaalde tijd. De woningcorporatie kan aanvullende voorwaarden stellen in het huurcontract.

Driepartijenovereenkomst

De bewoner huurt de woning van een woningcorporatie op voorwaarde dat diegene ambulante begeleiding van een zorgorganisatie ontvangt. De bewoner heeft een grote vrijheid in het bepalen welke zorgorganisatie de begeleiding biedt.

De driepartijenovereenkomst kan door drie partijen (huurder, zorgorganisatie en verhuurder) worden ondertekend. Het kunnen ook twee afzonderlijke overeenkomsten zijn: een huurcontract (tussen huurder en verhuurder) en een begeleidingsovereenkomst (tussen huurder en zorgorganisatie). Beide zijn aan elkaar gekoppeld door in het huurcontract een bepaling op te nemen waarin wordt verwezen naar de begeleidingsovereenkomst en omgekeerd.

De driepartijenovereenkomst kan voor bepaalde of onbepaalde tijd worden afgesloten. Een overeenkomst voor bepaalde tijd wordt bij goed huurderschap in principe omgezet in een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd. Dit moment wordt in de praktijk ook wel 'omklappen' genoemd, net als de overgang van intermediaire verhuur naar een eigen huurcontract. Tussentijds kan het huurcontract alleen worden beëindigd door de rechter te verzoeken het contract te ontbinden.

1. Sommige zorgorganisaties hebben zelf vastgoed dat ze verhuren aan cliënten. In dit geval is er geen sprake van intermediaire verhuur of een driepartijenovereenkomst, omdat de zorgorganisatie de woningen zelf aan de cliënt verhuurt en deze ook begeleiding biedt. Financieel gezien is er sprake van het scheiden van wonen en zorg omdat de huisvesting niet vanuit zorgmiddelen wordt gefinancierd.

Intermediair huurcontract

De bewoner huurt een wooneenheid van een zorgorganisatie en ontvangt van dezelfde organisatie begeleiding. Door deze koppeling is er (vaak) weinig keuze van zorgorganisatie.

Het is de bedoeling dat een intermediair huurcontract, bij goed huurderschap, wordt omgezet in een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd met de woningcorporatie (en dus zonder verdere koppeling aan zorg).

Bij een huurcontract voor onbepaalde tijd met de zorgorganisatie worden er meerdere bepalingen opgenomen die de duur van het huurcontract beperken tot de duur van de geïndiceerde zorg. Wanneer de bewoner de begeleiding niet meer aanvaardt of wanneer de indicatie wordt beëindigd, kan het contract door de rechter worden ontbonden. Bij een contract voor bepaalde tijd kan deze worden beëindigd door het verstrijken van de termijn.



Overzicht 2 Kenmerken van de contractvormen

	Begeleiding: Is het ontvangen van begeleiding een voorwaarde om in de woning te wonen?	Tijdelijkheid: Is het huurcontract van tijdelijke aard (bepaalde tijd) of voor onbepaalde tijd?	Verhuurderstaken: Voert de woningcorporatie of (vooral) de zorgorganisatie de verhuurderstaken, zoals het verstrekken van het huurcontract en het innen van de betalingen, uit?
Regulier huurcontract	Geen voorwaarde	Zowel bepaalde of onbepaalde tijd	Corporatie
Driepartijen-overeenkomst	Voorwaarde	Bepaalde tijd	Corporatie
Intermediaire verhuur - tijdelijke woningen	Voorwaarde	Bepaalde tijd	Zorgorganisatie
Intermediaire verhuur - instellingswoningen	Voorwaarde	Zowel bepaalde als onbepaalde tijd	Zorgorganisatie

Verblijf (d.w.z. het 'wonen' in een intramurale voorziening) leggen we in overzicht 2 uit, maar laten we verder buiten beschouwing, omdat wonen en zorg niet zijn gescheiden. In de beweging van het scheiden van wonen en zorg wordt verblijf waar mogelijk afgebouwd. Gebruikersovereenkomsten komen ook voor. Omdat er juridisch gezien bij deze variant geen sprake is van een huurcontract heeft de bewoner geen huurrechten. Toepassing van dit type overeenkomsten voor mensen in een kwetsbare positie is dan ook niet wenselijk. Meer uitleg staat in bijlage 3.

Overzicht 3 Verblijf en gebruikersovereenkomst

Verblijf: Wonen en zorg zijn niet gescheiden. Er is sprake van alleen een zorgovereenkomst. Cliënt woont bij een zorgorganisatie en betaalt geen huur, maar een eigen bijdrage Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of Wet langdurige zorg (Wlz) aan het CAK.

Gebruikersovereenkomst: Naast de genoemde contractvormen komt het voor dat binnen begeleid wonen of opvang een gebruikersovereenkomst wordt gehanteerd. Bij een dergelijke overeenkomst betaalt de bewoner geen huur, maar wel een gebruiksvergoeding of servicekosten. Dergelijke overeenkomsten worden ook toegepast binnen leegstandsbeheer of anti-kraak.

Contracten ingezet als alternatieve woonladder

De verschillende contractvormen zijn geen 'woonladder' (d.w.z. inzet is niet volgorde aan elkaar). Al worden zij in de praktijk soms wel zo gebruikt. Intermediaire verhuur of een driepartijenovereenkomst wordt dan ingezet als een tussenstap tussen verblijf en wonen op basis van een regulier huurcontract, voor die mensen die daar baat bij hebben. Het fungeert dan als een woonladder, omdat er een tussenstap wordt gemaakt op weg naar een regulier huurcontract. Dergelijke tussenstappen zijn altijd tijdelijk en voorwaardelijk.

De tussenstap (of stappen) hoeft/hoeven niet problematisch te zijn, wanneer er op individueel niveau maatwerk wordt geboden. Uit de interviews blijkt dat dit niet altijd het geval is:

- Intermediaire verhuur of driepartijenovereenkomsten worden soms ook verplicht gesteld, ongeacht de ondersteuningsbehoefte van de bewoner. Een verblijf in de opvang is dan aanleiding om bij uitstroom intermediaire verhuur op te leggen, ook wanneer een persoon geen begeleiding nodig heeft. Wanneer deze persoon hier niet mee akkoord gaat, wordt er geen woonruimte aangeboden.
- Bewoners moeten soms na verblijf eerst een intermediair verhuurcontract en vervolgens een driepartijenovereenkomst afsluiten voordat zij een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd krijgen. Via deze weg kan het enkele jaren duren voordat de huurder een regulier huurcontract heeft.
- Tot slot komt het voor dat bij reguliere huurcontracten voor onbepaalde tijd (niet gekoppeld aan begeleiding) aanvullende voorwaarden worden gesteld. Een corporatie betitelt dit als 'zorgvuldige zorg' wat in het belang zou zijn van de andere huurders in het complex of de buurt. Dit werkt stigmatiserend, zeker wanneer de aanvullende voorwaarden niet worden geëvalueerd en ook weer kunnen vervallen.

Wat voorgaande situaties laten zien, is dat niet altijd maatwerk wordt geboden. Soms bepalen de woningcorporatie of de zorgorganisatie eenzijdig wat nodig is. Hierbij wordt niet altijd uitgegaan van de individuele situatie en ingezet op maatwerk, maar dient iedereen dezelfde route te volgen, ongeacht de begeleidingsbehoefte. Bij woningen die de woningcorporatie structureel aan zorgorganisaties verhuren, is te begrijpen vanuit de voorwaarde dat zorgorganisaties deze woningen alleen mogen verhuren aan bewoners die begeleiding krijgen. Maar bij omklapcontracten en driepartijenovereenkomsten kan maatwerk worden geboden. In deze gevallen wordt wel het argument gebruikt dat de voorrang die mensen krijgen op een woning de verplichting tot het accepteren van ondersteuning rechtvaardigt.

“Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen kan het tijdelijke huurcontract een oplossing zijn om doorstroming te bevorderen. Zoals bij woningen die specifiek zijn bedoeld voor een bepaalde doelgroep zoals (..) bij huisvesting die specifiek bedoeld is voor mensen die uit de maatschappelijke opvang of jeugdzorg stromen en begeleid worden bij het (weer) zelfstandig een huishouding voeren. Dit kan echter alleen onder strikte voorwaarden, waarbij de belangrijkste is dat vervangende woonruimte na het beëindigen van het contract gegarandeerd is.”

Uit: Plan voor de Volkshuisvesting. Goed wonen is een mensenrecht. Woonbond, 2022, p. 32.

Eigen huurcontract is de norm in Zwolle

Gemeente Zwolle benadrukt dat herstel begint met een huis en wil zoveel mogelijk voorkomen dat mensen moeten verhuizen wanneer de zorgvraag verandert.

Inwoners met een indicatie 'geclusterd beschermd thuis wonen' krijgen een regulier huurcontract. Binnen het geclusterd beschermd wonen zijn er verschillende woonvormen. Sommige zijn tijdelijk en gericht op doorstroom, zoals [Community 4.2](#) waar jongeren met een psychische kwetsbaarheid samenwonen met studenten. Zowel de jongeren als de studenten hebben een tijdelijk contract. Andere projecten zijn permanent van aard. De huurders krijgen dan een regulier huurcontract met de vermelding dat zij onderdeel zijn van een community. Als zij daar niet langer deel van willen uitmaken, kunnen ze wel in de woning blijven wonen.

De intentie vanuit de maatschappelijke opvang is dat bij uitstroom mensen een eigen huurcontract krijgen. Eigen huurcontract is de norm. Daarvan kan worden afgeweken als het in het belang van de huurder is.

De huurder heeft daar zelf een stem in. Dit staat als actiepoint in het uitvoeringsplan maatschappelijke opvang dat naar verwachting in de loop van 2024 wordt vastgesteld.

Housing First: methodiek versus principe

Housing First biedt dakloze personen een woning, met als voorwaarde dat zij begeleiding accepteren, en hiernaast – dat geldt voor iedere huurder – zorg dragen voor huurbetaling en goed huurderschap. Hoe de begeleiding eruitziet, is per deelnemer maatwerk. Soms zijn alleen woningbouwcorporatie, gemeente en zorgorganisatie betrokken, maar desgewenst wordt ook een netwerk opgebouwd met professionals van bijvoorbeeld reclassering, ggz, verslavingszorg, schuldhulp of dagbesteding.

In de zogeheten modelgetrouwe aanpak zijn wonen en zorg gescheiden. Uitgangspunt is het bieden van een zelfstandige, permanente woonplek, met een eigen huurcontract. In de huurovereenkomst worden geen andere eisen gesteld dan betalen van de huur, geen overlast bezorgen en begeleiding van het 'Housing First'-team accepteren. In de praktijk wordt er in Nederland echter niet standaard op alle punten modelgetrouw gewerkt. Zo krijgen deelnemers vaak een intermediair huurcontract of driepartijenovereenkomst (Trimbos Instituut 2022). In België zijn 35 'Housing First'-praktijken, waarbij deelnemers doğaans direct een huurovereenkomst krijgen op eigen naam. De sociale woningmarkt is er echter veel kleiner dan in Nederland en veel 'Housing First'-praktijken zijn afhankelijk van de private woningmarkt, waar het gebruikelijk is dat eigenaren aanvullende voorwaarden stellen aan het huurcontract die niet gelden voor andere huurders.

1.3 Impact op de huurder

Perspectief huurders

In de afgelopen jaren zijn enkele onderzoeken gedaan waarin ook aandacht werd besteed aan ervaringen van bewoners met driepartijenovereenkomsten en intermediaire verhuur. Sommige bewoners zijn zich niet bewust van het feit dat er bijzondere voorwaarden zijn verbonden aan hun contract. Anderen weten dit wel en hebben geen bezwaar. Er zijn ook huurders die wel bezwaren hebben tegen de voorwaarden en realiseren zich dat dit van invloed kan zijn op hun woonzekerheid. Uit onderzoek van Boesveldt en Loomans blijkt dat met name degenen die minder zorg nodig hebben, vaker bezwaren uiten.² Belangrijke kanttekening hierbij is dat veel huurders zich helemaal niet bewust zijn van de bepalingen in hun huurcontract of begeleidingsovereenkomst. Zij weten bijvoorbeeld niet dat hun huurcontract voorwaardelijk is en waaraan ze moeten voldoen om hun huurcontract te behouden. Dit pleit in algemeenheid voor goede voorlichting over de verschillende contractvormen en op individueel niveau een heldere uitleg van de bepalingen bij het aangaan van het huurcontract (en de begeleidingsovereenkomst). Deze informatieplicht is opgenomen in de Wet goed verhuurderschap, die bepaalt dat de verhuurder aan de huurder informatie moet geven over algemene rechten en plichten.

Het wisselen van huurcontract ('omklappen') heeft ook effect op huurders. Wanneer het bestaande huurcontract eindigt en de huurder een nieuw huurcontract ondertekent, dan heeft dit effect op de continuïteit. De huurder moet opnieuw huurtoeslag aanvragen en automatische huurbetalingen regelen. Ook vervalt de opgebouwde woonduur. Dergelijke onderbrekingen en wijzigingen zijn in de praktijk spannende risicomomenten waarop zaken mis kunnen gaan. Juist op het moment van omklappen, zijn dit soort bijkomende spanningen niet wenselijk en kunnen zelfs contraproductief zijn.

"Als we wonen en zorg niet loskoppelen, hangt het zwaard van Damocles altijd boven je hoofd. Dan wordt gezegd: 'Ja, maar als jij dit niet doet [tikt op tafel], je woont wel via ons (de zorginstelling), of ja maar je moet wel [tik tik tik] anders kun je je woning verliezen. Medewerkers die zoiets zeggen, van een gemeente, corporatie of zorginstelling, hebben niet door wat ze daarmee veroorzaken, wat voor onrust dat geeft. Ieder mens heeft recht op huisvesting. Je kan er niet zomaar uitgezet worden, de rust die dát met zich meebrengt. Het recht om te blijven wonen, mits je je huur betaalt en geen overlast veroorzaakt. Wat voor reguliere huurders geldt moet ook gelden voor mensen die zorg krijgen of kregen."

Valeria Sciascera, Housing First Nederland, voorheen belangenbehartiger U2bheard

Positie van en ruimte voor huurder

De contractvormen verschillen in de mate waarin er ruimte is voor eigen keuze en regie van huurders, hun rechtspositie en de mogelijkheden tot inspraak en medezeggenschap (als huurder). In overzicht 4 (volgende pagina) staat een uitleg van de verschillende contracten/overeenkomsten op deze aspecten. Dit overzicht maakt duidelijk dat voor de huurder een regulier huurcontract vanuit het rechtenperspectief te prefereren is boven de andere contractvormen.

2. Boesveldt, N. en Loomans, D. (2024) Housing the Homeless: shifting sites of managing the poor in the Netherlands: <https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/00420980231208624>

Overzicht 4 Doorwerking contractvormen op eigen regie, machtspositie en inspraak van huurders

Aspect	Regulier huurcontract	Driepartijenovereenkomst	Intermediair huurcontract - omklap	Intermediair huurcontract - permanent
Eigen keuze en regie	++	+/-	+/-	-
Rechtspositie	++	++/+	+/-	+/-
Inspraak en medezeggenschap	++	++/+	+/-	+/-

We onderbouwen hier op hoofdlijnen de gegeven beoordelingen. De nadere onderbouwing is te vinden in de hoofdstukken 4 t/m 7.

- *Eigen keuze en regie*: Bij een regulier huurcontract kan een huurder zelf kiezen welke zorgorganisatie de begeleiding biedt (en kan ook besluiten om na sleuteloverdracht de begeleiding stop te zetten).³ Ook bij driepartijenovereenkomsten kan de huurder zelf een keuze maken, maar is het niet mogelijk om de begeleiding zomaar te beëindigen. Soms zijn er geen afspraken tussen woningcorporaties en zorgorganisaties, waardoor de keuze wordt beperkt tot die zorgorganisaties waarmee wel afspraken zijn gemaakt. Bij intermediaire verhuur verhuurt de zorgorganisatie de woning en biedt ook de begeleiding. Beide zijn dusdanig met elkaar verbonden dat de bewoner niet kan kiezen voor een andere zorgorganisatie. In alle gevallen geldt dat een goede informatievoorziening cruciaal is om regie te kunnen voeren en zelf te beslissen.

3. Voor woningcorporaties en zorgorganisaties is dit een belangrijk risico. Zij hebben vastgesteld dat iemand begeleiding nodig heeft bij het toewerken naar zelfstandig wonen, die om die reden met urgentie een woning krijgt toegewezen. De begeleiding is voorwaardelijk voor het krijgen van de woning. Wanneer iemand de begeleiding meteen na de sleuteloverdracht stopzet, heeft diegene volgens sommige zorgorganisaties en woningcorporaties 'onrechtmatig' voorrang gekregen op de woningmarkt.

4. Van der Hoek, F. (2023) Opvang, onderdak en opzegging. Over de beëindiging van intermediaire zorg- en huurovereenkomsten. In: *Tijdschrift voor Huurrecht*.

- *Rechtspositie*: Huurbescherming is bij een regulier huurcontract, driepartijenovereenkomst en intermediaire verhuur wettelijk geregeld. Bij de laatste twee contracten is er een sterke koppeling tussen wonen en zorg, en is de zorg voorliggend en het wonen daaraan ondergeschikt. Onderzoek laat zien dat intermediaire verhuurcontracten zo zijn opgesteld dat ze eenvoudiger te ontbinden zijn dan een reguliere huurovereenkomst.⁴ Op grond van het niet nakomen van wat is afgesproken over de begeleiding kan de totale overeenkomst makkelijker ontbonden worden, dan wanneer sprake is van een eigenstandige huurovereenkomst.
- *Inspraak en medezeggenschap*: Inspraak is wettelijk geregeld via huurdersorganisaties. Deze dienen ook de belangen van intermediaire huurders te vertegenwoordigen, maar er zijn signalen dat dit in de praktijk niet (of slechts soms) gebeurt. Cliëntmedezeggenschap kan bij intermediaire verhuur als alternatief dienen, maar mist de inbreng richting de woningcorporaties met betrekking tot bijvoorbeeld prestatieafspraken, plannen voor sloop of nieuwbouw en dergelijke.

“Over intermediaire verhuur hebben wij ons nog niet gebogen. Het is zeker iets om over na te denken of en wat we ermee kunnen doen. En of we daar de tijd voor hebben, want het werk voor de Klantenraad groeit ons af en toe boven het hoofd.”

Laurie Hermans, Klantenraad Woonstad Rotterdam

Voorliggendheid van zorg

Het Leger des Heils onderzocht uitspraken van de rechter naar aanleiding van de vraag in welke gevallen de zorg leidend is. Uit deze analyse blijkt dat de rechter van oordeel zal zijn dat hiervan sprake is bij een (en bij voorkeur meerdere) van de onderstaande omstandigheden:

- De woning is een middel om problematische situaties op te lossen en is om die reden dan ook verstrekt;
- Huurder is verplicht om zorg af te nemen bij de zorginstelling;
- De huurovereenkomst en de zorg- en dienstverleningsovereenkomst (ZDO) hebben dezelfde start- en einddatum (wordt streng op gelet!);
- De woning is uitsluitend aan de huurder in diens hoedanigheid van cliënt verstrekt dan wel t.b.v. diens behandeling;
- Het moet de huurder duidelijk zijn dat het recht op de woning eindigt wanneer ook de zorg eindigt;
- In de contracten wordt betrokkene aangeduid als 'cliënt' en niet als 'huurder';
- Het contact tussen verhuurder en huurder is primair gericht op zorgverlening;
- De zorginstelling huurt de woning ook zelf;
- De begeleiding vindt (deels) in de woning plaats.

Deze lijst is niet limitatief, er kan dus sprake zijn van andere omstandigheden die van belang zijn. Wanneer de zorg op een gegeven moment nog maar heel incidenteel is, bijvoorbeeld omdat de cliënt niet op afspraken verschijnt, dan bestaat de kans dat de rechter naderhand oordeelt dat de zorg op een gegeven moment niet meer leidend is geworden en er een reguliere huurovereenkomst is ontstaan.

Bron: Interne nieuwsbrief Leger des Heils (mei 2023)



Relatie bewoner en begeleider

De contractvorm kan ook effect hebben op de relatie tussen de bewoner en de begeleider vanuit de zorgorganisatie. In het begeleidingsplan spreken de bewoner en de begeleider doelen af die de bewoner wil bereiken, zoals zelf koken, geld (leren) beheren, meer contacten in de buurt krijgen of bijvoorbeeld zich beschermen tegen mensen die misbruik willen maken van de bewoner. De bewoner werkt samen met de begeleider om deze doelen te realiseren. Soms boekt een bewoner geen voortgang in het realiseren van de gestelde doelen. Wanneer er sprake is van onwil, dan kan bij een koppeling tussen wonen en zorg, zoals bij driepartijenovereenkomsten en intermediaire verhuur, het huurcontract worden gebruikt om een bewoner aan te zetten om de begeleider op te volgen. Als iemand de begeleider niet voldoende opvolgt of zich (in de ogen van de begeleidende organisatie) niet begeleidbaar opstelt, kan dat als aanleiding worden gebruikt om naar de rechter te stappen met het verzoek het huurcontract te ontbinden. Het huurcontract wordt dan gebruikt als een 'stok achter de deur' (en niet als een 'wortel') om de begeleidingsdoelen te bereiken.⁵ Voor bewoners voelt dit onveilig; zorgorganisaties geven aan dat dit in sommige gevallen de 'enige mogelijkheid' is om iemand 'in het gareel te krijgen'.

"Some housing and care organizations explained how they plan an eviction, without the plan to evict, as a way to motivate tenant to change their behavior."

("Sommige woningcorporaties en zorgorganisaties vertelden dat zij een uitzetting aankondigen, zonder de intentie om echt te gaan ontruimen, dit als een manier om de huurder tot gedragsverandering te bewegen.")

Housing the Homeless: Shifting sites of managing the poor in the Netherlands, Boesveldt en Loomans 2023: 20-21

5. <https://www.socialevraagstukken.nl/geen-begeleiding-dan-ook-geen-woning/>

Niet zonder toestemming de woning betreden

Vanuit bewonersperspectief is het niet veilig of gewenst dat begeleiders de woning zomaar kunnen betreden. Elke huurder heeft recht op privacy (artikel 7:204 van het Burgerlijk Wetboek). Wanneer dit recht wordt gebroken, dan is er sprake van huisvredebreuk. In het Burgerlijk Wetboek is elke verhuurder die een of meer woningen verhuurt, een verhuurder van woonruimte, wat betekent dat deze zich ook zou moeten houden aan het bepaalde in de wet (namelijk niet de woning betreden zonder toestemming van de bewoner). Om dit te ondervangen, zijn er organisaties die een bepaling in het intermediaire huurcontract opnemen dat de bewoner een sleutel moet afgeven, zodat de begeleider (in noodgevallen) altijd de woning kan betreden. Deze constructie is echter niet rechtmatig en mag derhalve niet worden toegepast.





2. Samenwerken aan wonen met begeleiding

Bij het bieden van wonen met begeleiding werken woningcorporaties, zorgorganisaties en gemeenten (in meerdere of mindere mate) samen. Dit hoofdstuk start met de rol- en taakverdeling van deze organisaties bij het bieden van wonen en zorg. Paragraaf 2 behandelt de afwegingen die deze organisaties maken voor de ene of andere contractvorm. En paragraaf 3 gaat in op de samenwerkingsafspraken die partijen onderling maken.

2.1 Rol- en taakverdeling organisaties

Het Nationaal Actieplan Dakloosheid en het adviesrapport 'Van beschermd wonen naar beschermd thuis' van de commissie Dannenberg streven naar het scheiden van wonen en zorg. Dit betekent dat de huisvesting of het verblijf niet uit een zorgwet wordt bekostigd, maar dat inwoners, ongeacht waar zij wonen, de benodigde zorg of ondersteuning kunnen ontvangen. Gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties dienen met elkaar te zorgen voor woonzorgarrangementen die aansluiten (of aan zouden moeten sluiten) op de behoeften van mensen die begeleiding of ondersteuning nodig hebben. Geen van de partijen kan de benodigde arrangementen organiseren zonder de ander. Overzicht 5 toont de rol- en taakverdeling wanneer wonen en zorg volledig gescheiden zijn.

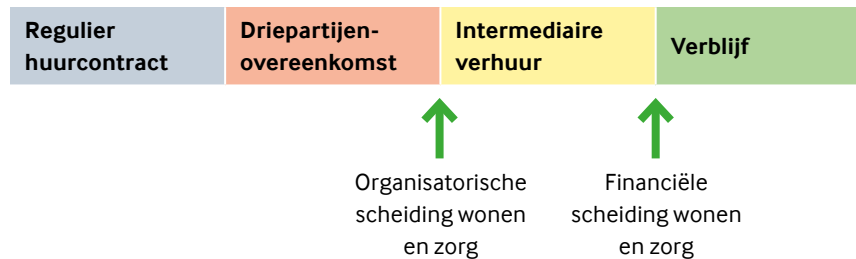
Overzicht 5 Scheiden wonen en zorg: rol- en taakverdeling in het geval van wonen met ondersteuning op maat.⁶

Organisatie	Rol	Taken
Woningcorporatie	Verhuurder, beheerder	<ul style="list-style-type: none"> – Bouwen, beheren en verhuren van (betaalbare) woningen – Werken samen met gemeenten en andere partijen aan leefbare wijken – Signaleren van (mogelijke) problemen
Zorgorganisatie	Leverancier van begeleiding (en organiseren verblijf in geval van intramurale voorzieningen)	<ul style="list-style-type: none"> – Begeleiden van cliënten in hun weg naar (optimale) zelfstandigheid, werken aan herstel en stabiliteit – Voeren casusregie – Inschatting maken of mensen zelfstandig kunnen wonen (zonder voor overlast te zorgen) – Signalering van eventuele wijzigingen in de ondersteuningsbehoefte
Gemeente	Regisseur, inkoper, organisator van randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> – Nieuwbouwprogrammering – Huisvestingsverordening/urgentieregeling – Afspreken (jaarlijkse) prestatieafspraken met woningcorporaties – Openbare geestelijke gezondheid Zorginkoop Wmo (ambulante) begeleiding – Organiseren en ondersteuning van een sterke sociale basis (welzijn en vrij toegankelijke inloopvoorzieningen in de wijk) – Investeren in leefbaarheid in wijken en buurten

6. Het overzicht is niet volledig. Ook organisaties, zoals de zorgkantoren en de Dienst Justitiële Inrichtingen (DJI) spelen een rol. Deze handreiking focust echter op de organisaties die zijn genoemd in het overzicht. Ook de bewindvoerder, mentor of budgetbeheerder die in voorkomende gevallen de feitelijke betaling van de huur voor de bewoner uitvoert, zijn niet opgenomen.

De rol- en taakverdeling van de samenwerkende partijen verschilt per contractvorm. Bij zelfstandig wonen voert elke organisatie de rol en taken uit, zoals in overzicht 3 staat vermeld. Dit geldt ook voor driepartijenovereenkomsten, maar hierbij werken woningcorporaties en zorgorganisaties (in principe) intensiever samen rond de huurder vanwege de koppeling tussen het huurcontract en de begeleidingsovereenkomst. Wonen en zorg zijn in dit geval financieel en organisatorisch van elkaar gescheiden. Bij intermediaire verhuur verschuiven de verhuurderstaken naar de zorgorganisatie. Ten opzichte van verblijf betaalt de bewoner bij intermediaire verhuur de huur zelf aan de zorgorganisatie. Daarmee is er, financieel gezien, een stap gezet in de scheiding van wonen en zorg. De betaling vindt echter plaats aan de zorgorganisatie, die daarmee de pet op heeft van zowel verhuurder als van aanbieder van begeleiding.

Figuur 3 Contractvormen in relatie tot scheiden wonen en zorg



“Waarom stemmen zorgverleners in met het overnemen van de verhuurdersrol? Vaak wordt aangevoerd dat ze anders geen woningen krijgen, maar door dit systeem zo op te tuigen, bestendig je juist het systeem. Dan ben je dus geen onderdeel van de oplossing, maar je bent onderdeel van het probleem. Ik denk dat dit veel radicaler naar voren moet worden gebracht.”

Jan de Vries, mensenrechtenjurist, belangenbehartiger dakloosheid en recht op huisvesting

Andere juridische positie

De rol- en taakverdeling werkt ook door in de juridische positie van de betrokken organisaties. Bij reguliere huurcontracten en driepartijenovereenkomsten zijn de woningcorporaties de verhurende partij. Bij intermediaire verhuur is de zorgorganisatie de verhuurder van de woning aan de huurder. De zorgorganisatie heeft daarmee alle verplichtingen ten opzichte van de huurder. Dit betekent ook dat wanneer er sprake is van overlast of als er geen huurbetalingen worden gedaan, dat dan de zorgorganisatie (en niet de woningcorporatie) de rechter verzoekt om ontbinding van het huurcontract.

“Je krijgt bij het Leger des Heils een huurcontract voor zelfstandige of onzelfstandige woonruimte. Onze afdeling verhuur maakt het huurcontract en dit is gekoppeld aan de Zorgdienstverleningsovereenkomst die door de afdeling zorg wordt gemaakt. Zo hebben we intern zorg en huur zoveel mogelijk gescheiden. Eindigt de zorg, dan eindigt automatisch ook het wonen, maar we zetten niemand op straat. Als de zorg stopt, omdat het prima gegaan is, dan komt het contract op eigen naam. Als het niet houdbaar is in de wijk, te veel overlast en geen huurbetalingen, dan kan de huurovereenkomst via de kantonrechter ontbonden worden. Het kan zijn dat iemand zoveel problematiek heeft en daardoor niet goed past in de woning. Die kunnen we dan vrijwillig toeleiden naar een meer passende plek en dan komt de kantonrechter er niet aan te pas.”

Jobke de Graaf, Leger des Heils, afdeling verhuur

2.2 Afwegingen organisaties voor verschillende contractvormen

Woningcorporaties, zorgorganisaties en gemeenten geven met elkaar het wonen met begeleiding vorm. Gezamenlijk bepalen zij welke huurcontracten voor welke doelgroepen worden ingezet. Niet elk samenwerkingsverband maakt daarbij dezelfde afwegingen. Sommige samenwerkingsverbanden focussen op intermediaire verhuur, andere op driepartijenovereenkomsten of stellen het zoveel mogelijk gebruiken van reguliere huurcontracten als norm. In deze paragraaf gaan we in op de afwegingen van organisaties om voor de ene of andere contractvorm te kiezen.

Woningcorporaties

Voor woningcorporaties is het van belang dat huurders zich houden aan de bepalingen in het huurcontract, zoals het betalen van huur, het schoonhouden van de woning en geen overlast veroorzaken. Zowel uit het onderzoek 'Indirect huren: baten en kosten' (Platform31, 2022) als de Implementatie Handreiking Housing First (Schmit en Jansen, 2023) blijkt dat woningcorporaties overlast daarbij als belangrijkste risico zien bij het huisvesten van voormalig dak- en thuisloze mensen. Aanbieders hebben de ervaring dat corporaties intermediaire verhuur verplicht stellen bij mensen die schulden hebben, die eerder uit hun huis zijn gezet, op de Signaleringslijst Ongewenst Huurdersgedrag ('zwarte lijst') staan⁷ of geen verhuurdersverklaring kunnen overleggen.

Wanneer woningcorporaties het ernstige vermoeden hebben dat iemand een betalingsachterstand kan oplopen of overlast zou kunnen veroorzaken, dan heeft deze persoon volgens de woningcorporatie een hoog risicoprofiel. In deze gevallen achten de woningcorporaties de overlast 'voorzienbaar'. Dit

noodzaakt hen om maatregelen te nemen om overlast voor omwonenden te voorkomen. In het geval van overlast kunnen andere huurders met beroep op het huurgenot waarop zij recht hebben, de woningcorporatie verzoeken stappen te ondernemen om de overlast te doen eindigen. Ook het niet nakomen van de verplichting een goed huurder te zijn, kan reden zijn voor de woningcorporaties om actie te ondernemen.⁸

Een van de maatregelen om dat risico op niet goed huurderschap te beheersen, is het toevoegen van aanvullende voorwaarden op het huurcontract. Het is ook een belangrijke reden voor woningcorporaties om te kiezen voor intermediaire verhuur. Met zorgorganisaties en gemeenten maken woningcorporaties afspraken over het huisvesten van mensen met een 'hoger risicoprofiel', zodat deze mensen de zorg en ondersteuning kunnen krijgen die zij nodig hebben. Afhankelijk van de afspraken die worden gemaakt tussen partijen krijgen bewoners een driepartijenovereenkomst aangeboden of de mogelijkheid om via een zorgorganisatie woonruimte te huren. Voor woningcorporaties is het daarbij van belang dat er heldere afspraken zijn met zorgorganisaties, ondersteund door afspraken met de gemeente, zodat zij samen kunnen optrekken wanneer een huurder overlast veroorzaakt. Dit is extra van belang, omdat deze huurders vaak instromen in wijken en buurten waar de leefbaarheid (al) onder druk staat. De omgeving is daardoor weinig ondersteunend aan het leren zelfstandig wonen, maar kan de huurder voor extra uitdagingen stellen.

7. Woningcorporaties kunnen met het (model)Protocol Signaleringslijst Ongewenst Huurdersgedrag bijhouden welke huurders (tijdelijk) niet welkom zijn. In de praktijk wordt dit ook wel de 'zwarte lijst' genoemd.

8. <https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:HR:1992:ZC0719>

“De voorwaarden staan al goed benoemd in de algemene huurvoorwaarden. Er zijn drie pijlers: de huur op tijd betalen, je tuin een beetje netjes onderhouden en geen overlast veroorzaken. Deze pijlers gelden voor iedereen. Wij voegen nooit nadere voorwaarden toe. Hoe ga je er op toezien of eraan wordt voldaan? Dat kun je niet. Dus nadere voorwaarden hebben geen meerwaarde wat ons betreft. Iedereen moet een kans hebben, dus aan die drie pijlers hebben we wel genoeg. En in de kennismakingsgesprekken en andere contacten kun je als corporatie natuurlijk ook nog wel een beetje sturen. Als je open en eerlijk bent lukt dat best.”

Luuk van der Wal, leefbaarheidsregisseur woningcorporatie Dynhus

Woningcorporaties kiezen ook voor intermediaire verhuur wanneer zorgorganisaties onafhankelijk willen bepalen wie gereed is om uit te stromen. De woningcorporatie heeft dan weinig/geen zeggenschap over wie in het eigen vastgoed komt te wonen en kan daarmee ook niet bepalen of de match van de toekomstige huurder met de woning en directe omgeving passend is. In deze gevallen kiezen woningcorporaties liever voor intermediaire verhuur, omdat zorgorganisaties dan volgens hen actiever betrokken zijn bij de huurders en zij op de zorgorganisaties kunnen rekenen wanneer het mis dreigt te gaan.

Verder merken woningcorporaties op dat zij uitstromers uit beschermd wonen of opvang eerst willen leren kennen, voordat zij hen een contract voor onbepaalde tijd aanbieden. Door de kennismaking krijgen woningcorporaties inzicht in wat deze huurders nodig hebben om hen passend te huisvesten. Omklapcontracten bieden woningcorporaties de mogelijkheid om de huurders te leren kennen voordat zij een regulier huurcontract krijgen. Bij intermediaire verhuur in instellingswoningen is deze kennismaking over het algemeen niet ‘ingeregeld’, waardoor woningcorporaties soms na een periode van intermediaire verhuur eerst een driepartijenovereenkomst aanbieden.

Zorgorganisaties

Zorgorganisaties willen mensen die in opvang, beschermd wonen verblijven, ondersteunen bij het (weer) zelfstandig wonen en regie voeren over hun eigen leven. Bij het bepalen van het type huurcontract zoeken zorgorganisaties de balans tussen het bieden van maatwerk aan cliënten en de uitvoerbaarheid van de verschillende contractvormen. In elk geval willen zij voorkomen dat hun cliënten jarenlang op een wachtlijst staan. Om de uitstroom te stimuleren, kunnen cliënten gebruikmaken van een urgentieregeling. Hier zijn vaak voorwaarden aan verbonden, waaronder een koppeling tussen het wonen en zorg. Uit de interviews en documentenstudie blijkt dat zorgorganisaties verschillende keuzes daarin maken. Vaak kiezen zorgorganisaties voor het aanbieden van een intermediair verhuurcontract.

Afwegingen ten gunste van intermediaire verhuur zijn dat sommige zorgorganisaties de ervaring hebben dat hun cliënten prijs stellen op intermediaire verhuur, bijvoorbeeld omdat zij dan nog geen contact hoeven te hebben met een nieuwe partij, de woningcorporatie. Of dat zij langer dan twee jaar kunnen doen over het leren (weer) zelfstandig te wonen. Ook horen we uit interviews dat sommige zorgorganisaties optreden als intermediair, omdat zij anders geen woningen kunnen krijgen voor (specifieke) cliënten (bijvoorbeeld vanwege het ontbreken van een verhuurdersverklaring, eerdere huisuitzetting of schulden). Daarbij is er een verschil tussen aanbieders die zo min mogelijk wooneenheden verhuren, en aanbieders die hun organisatie er helemaal op inrichten of zelfs een aparte verhuurorganisatie opzetten en eventueel ook eigen vastgoed aan cliënten verhuren (zie ook paragraaf 6.2).

“In Amsterdam hebben we heel serieus gekeken naar een driepartijen-overeenkomst. We hebben ervoor gekozen om de overstap daar-naartoe niet te maken, omdat voor een deel van onze cliënten een tijdelijk huurcontract (maximaal 2 jaar) niet passend is, dit geeft onrust, zij zijn nog niet in staat om binnen twee jaar zelfstandig te wonen. [...] We gaan uit van minimaal een jaar wonen op contract van de zorg-aanbieder en zo lang als voor het herstel van de cliënt nodig is. En binnen Amsterdam hebben we ervoor gekozen om geen verschillende constructies te hanteren, vanwege de uitvoerbaarheid, transparantie en eenduidigheid.”

Cathelijn Groot, programmamanager Huisvesting Kwetsbare Groepen, gemeente Amsterdam⁹

Andere zorgorganisaties zien af van intermediaire verhuur. Zij hebben hier bedrijfsvoeringstechnische redenen voor, zoals dat de organisatie niet of onvoldoende is ingericht op het uitvoeren van verhuurderstaken. Of principiële redenen, namelijk dat zij vinden dat zorgorganisaties geen verhuurderstaken moeten uitvoeren, of dat zij geen ‘dubbele pet’ willen hebben ten opzichte van hun cliënten. En dat het ook de afhankelijkheid van de cliënten van de zorgorganisatie vergroot.

Deze tweede groep zorgorganisaties richt zich vanwege de gegeven redenen enkel op verblijf of zet zich in voor de totstandkoming van driepartijenovereenkomsten. Het Leger des Heils koos een paar jaar geleden voor een tussen-vorm en zette een eigen verhuurafdeling op, gescheiden van de afdeling die zorg en/of ondersteuning biedt. Huisbaas en hulpverlener zijn bij hen -letterlijk- niet dezelfde persoon.

Waar woningcorporaties zich vooral richten op het voorkomen van overlast, zien zorgorganisaties (bij intermediaire verhuur) betalingsachterstanden als grootste risico bij het huisvesten van voormalig dak- en thuisloze mensen, gevolgd door vernielingen aan de woning en overlast.¹⁰ Deze risico’s zijn geen redenen voor zorgorganisaties om voor het ene of andere type huurcontract te kiezen.

Gemeenten

Gemeenten, individueel en in regioverband, ontwikkelen beleid voor het voorkomen van dak- en thuisloosheid, de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. In dit beleid nemen zij ook (het ontwikkelen van) contractvarianten op. D.w.z. varianten tussen verblijf en zelfstandig wonen met een regulier huurcontract in. Deze tussenvormen zijn mogelijk dankzij het gebruik van driepartijenovereenkomsten en intermediaire verhuur.

Sommige regio’s/gemeenten willen het gebruik van intermediaire verhuur in instellingswoningen bij voorkeur beperken. De kosten hiervan kunnen namelijk hoger uitvallen. Als de inwoner in een instellingswoning woont en de begeleiding is afgerond, maar er geen reguliere woning beschikbaar is, blijft de inwoner extra (onnodig) lang in de voorziening wonen.¹¹ De kosten hiervan zijn hoger dan bij een reguliere woning waarbij het contract wordt omgezet en de huurder er kan blijven wonen.

In de beweging naar het (volledig) scheiden van wonen en zorg kunnen gemeenten op verschillende manieren een faciliterende rol spelen. Bijvoorbeeld door hierover afspraken te maken met de woningcorporaties en zorgorganisaties en budget te organiseren waarmee financiële risico’s worden gedekt, zodat die niet eenzijdig bij de woningcorporatie of zorgorganisatie terechtkomen. Daarnaast kan de gemeente via de zorginkoop regelen dat

9. Dit citaat is aangeleverd door een lid van de klankbordgroep. Er heeft geen interview met Cathelijn Groot plaatsgevonden.

10. Zie onderzoek ‘Indirect huren: baten en kosten’ (Platform31, 2022) en de Implementatie Handreiking Housing First (Schmit en Jansen, 2023).

11. Dit geldt niet voor intermediaire verhuur waarbij gebruik wordt gemaakt van een omklapcontract, omdat het contract dan kan worden omgeklapt op het moment dat de huurder daar klaar voor is.

producten worden ontwikkeld die deze beweging ondersteunen. Denk bijvoorbeeld aan het inkopen van een waakvlamfunctie. Het zorgt ervoor dat er voor woningcorporaties een aanspreekpunt is wanneer er sprake is van overlast, ook als het avond of nacht is, en biedt zorgorganisaties de (financiële) ruimte om in dergelijke gevallen te handelen.

Gemeenten hebben ook de verantwoordelijkheid om de sociale basis te organiseren. Deze is gericht op het bevorderen van veerkracht in wijken, het versterken van de sociale cohesie, het stimuleren van ontmoeting, het versterken van de participatie en vroegtijdig signaleren. Gemeenten kunnen afspraken maken gericht op de inclusie van uitstromers uit beschermd wonen en opvang in wijken en buurten.

“Hulp bij woonproblemen is in principe vrijwillig. Als dat niet werkt of niet wordt geaccepteerd, dan is hulp een voorwaarde om te kunnen (blijven) wonen. Voor mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen of de Maatschappelijke Opvang is huren onder voorwaarden niet de standaard. De zorginstelling adviseert of mensen al helemaal zelfstandig of met ambulante begeleiding, of onder voorwaarden ‘in de wijk’ kunnen wonen. De voorwaarden staan in een zorgcontract en dat hoort bij het huurcontract. Drie partijen tekenen: de (kandidaat) huurder, de corporatie en de zorgpartij. De duur is maximaal twee jaar, daarna kan het worden omgeklapt.”

Betty Boerman, senior beleidsadviseur wonen, Regio Gooi en Vechtstreek

2.3 Samenwerkingsafspraken

Uit de interviews blijkt dat een goede samenwerking tussen zorgorganisaties, woningcorporaties en gemeenten nodig is voor het aanbieden van woonzorgarrangementen. De coalitie ‘Zo doen we dat’ (zie kader hieronder) onderschrijft het belang van samenwerking en richt zich daarbij op het komen tot leefbare, vitale wijken. Er zijn zowel op bestuurlijk, beleids- als uitvoerend niveau samenwerkingsafspraken nodig. Bestuurlijk moeten afspraken worden gemaakt over de gezamenlijke ambitie (wat willen partijen bieden en wie pakt welke rol hierbij?) en de woonruimteverdeling over de regio, beleidsmatig over het organiseren van de randvoorwaarden en inkoop om de woonzorgarrangementen te kunnen bieden en op uitvoerend niveau de werkprocessen.

“Continu met elkaar blijven samenwerken en blijven kijken hoe we dat goed doen met elkaar. En hoe het nog beter kan. Zodat inwoners die een beroep doen op een van de betrokken partijen niet tussen wal en schip raken. Goed voor de bewoner en goed voor de buurt waar de druk al hoog is, omdat bewoners met problemen vaak in dezelfde wijken en buurten terechtkomen. Daarom moet je elkaar als partners goed leren kennen. Dus elkaar vertrouwen dat een goede intake wordt gedaan of vooraf een goed gesprek met degene die zorg en begeleiding nodig heeft. Zodat we een goede inschatting kunnen maken om tot passende huisvesting te komen.”

Simone van Raak, manager maatschappelijke ontwikkeling, woningcorporatie Zayaz

Zeven leidende principes voor samenwerking

De maatschappelijke coalitie 'Zo doen we dat' bestaat uit tien organisaties: ActiZ, Aedes, Sociaal Werk Nederland, Woonbond, Valente, Divosa, VNG, G40, de Nederlandse ggz en MIND. De coalitie ziet dat samenwerking noodzakelijk is om tot leefbare, vitale wijken te komen, maar heeft ook in de praktijk geleerd dat samenwerking moeilijk kan zijn. Zeker met meerdere organisaties, waarbij iedere organisatie zijn eigen methodes, processen en ervaringen heeft. Met die gedachte formuleerde de coalitie de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een succesvolle samenwerking in 7 leidende principes:

1. De bewoners centraal op basis van gelijkwaardigheid
2. Gedeelde urgentie en lange adem
3. Gezamenlijke visie en verantwoordelijkheid
4. Elkaar begrijpen en vertrouwen
5. Uitvoering bepaalt, bestuur faciliteert
6. Leren op alle niveaus
7. Klein beginnen, groot denken

Elkaar vinden als het nodig is

Rondom een bewoner kan samenwerking in de uitvoering tussen de woningcorporatie en de begeleidende organisatie bijdragen aan het tijdig signaleren van een (periode van) terugval, huurachterstanden of problemen met buurtgenoten. Dit biedt kansen om iemand vroegtijdig passende ondersteuning te bieden. Dit vraagt heldere (keten)afspraken over wie wanneer in actie komt, en de mogelijkheid om begeleiding snel op te schalen.¹²

Om persoonlijke informatie uit te kunnen wisselen, dienen afspraken formeel te worden vastgelegd in een privacy-overeenkomst. Bij voorkeur wordt informatie over bewoners alleen gedeeld in samenspraak met die bewoner. Afspraken hierover kunnen worden vastgelegd in een crises- of hulpkaart, als de bewoner dit op prijs stelt. Het in bezit hebben van een dergelijke kaart kan *niet* verplicht worden gesteld.

Goed voorbeeld: crisis- of hulpkaart

De crisiskaart is een persoonlijk, opvouwbaar kaartje, zo groot als een bankpas. Op de crisiskaart staan de wensen van de eigenaar beschreven voor als zich een crisis voordoet en de eigenaar zichzelf niet kan uitdrukken. Op het kaartje staat het crisisplan beschreven. Het kaartje maakt inzichtelijk wie gebeld kan worden en welke afspraken zijn gemaakt met bijvoorbeeld behandelaar(s), crisisdienst en vertrouwenspersonen. De crisiskaart is er voor mensen die vrezen een crisis mee te gaan maken of in een verwarde toestand te komen. Crisiskaarthouders stellen deze samen met een onafhankelijke en daarvoor opgeleide consulent op en dragen het kaartje altijd bij zich.

Dit is ook het idee van de hulpkaart. Deze wordt gemaakt zonder het opstellen van een plan en is voor iedereen die denkt in een situatie te kunnen komen waarin hij de regie kwijtraakt. Bijvoorbeeld voor mensen met lichte dementie of verslavingsproblematiek.

12. Zie ook: https://www.aef.nl/storage/images/Eindrapport_AEF_inrichting_zorg_en_ondersteuning_aan_kwetsbare_mensen_in_de_wijk.pdf

Het in de praktijk brengen van afspraken vraagt (veel) tijd: medewerkers moeten bekend zijn met de afspraken, deze begrijpen en leren toepassen. Dit vraagt ook om kennismaking en contact tussen de verschillende partijen op uitvoerend niveau, zodat de medewerkers weten wie ze met welke vragen kunnen benaderen. Dit contact is vooral van belang tussen uitvoerenden van woningcorporaties en zorgorganisaties, maar afhankelijk van de problematiek kan het ook lonen om de gemeentelijke medewerkers in de toegang tot de Wmo hierbij te betrekken. Zij kunnen immers zorgen voor het opschalen van de zorg of het betrekken van andere partijen. Daar waar buurt- of wijkteams bestaan, kunnen deze ook betrokken zijn en zich bezighouden met inbedding in wijk of buurt. Door wisseling van medewerkers kan het nodig zijn met enige regelmaat te investeren in de contacten op uitvoerend niveau, zodat medewerkers elkaar kunnen blijven vinden.

“Mijn belangrijkste kwaliteit is koffiedrinken. Vooral bij de mensen thuis; ik ga veel op huisbezoek om verhalen op te halen. Hoe gaat het in een buurt, waar loop je tegenaan, wat kun je voor de buurt betekenen, kunnen we je ergens bij helpen? Dat soort onderwerpen. Verder ben ik bezig met complexe overlastzaken, met verwarde personen en bemoei ik mij met de huisvesting bijzondere doelgroepen. Tenslotte onderhoud ik contacten met allerlei samenwerkingspartners als sociaal werk, gemeenten en politie en ben ik betrokken bij nieuwbouwprojecten. Dit zijn wel zo'n beetje mijn hoofdtaken.”

Luuk van der Wal, leefbaarheidsregisseur woningcorporatie Dynhus

Omgaan met risico's

Wanneer het gaat om uitstroom uit beschermd wonen (BW) en de maatschappelijke opvang (MO), dan wordt er vaak gesproken over de risico's die deze groep huurders (mogelijk) met zich meebrengt, zoals overlast en betalingsachterstanden (zie par. 2.2). Vanuit preventief oogpunt maken gemeenten,

woningcorporaties en zorgorganisaties afspraken om dergelijke risico's te verminderen. Denk bijvoorbeeld aan financieel beheer, beschermingsbewind of verplichte nazorg. Dergelijke diensten kunnen bijdragen aan het voorkomen van problemen, maar wanneer het standaard als voorwaarde wordt gesteld om een woning te mogen huren, ook als dit bij een specifiek persoon niet nodig is, dan draagt dit (ook) bij aan stigmatisering.

Uit de interviews blijkt dat de ervaring is dat uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang weinig tot geen overlast veroorzaken, doordat intensieve ambulante begeleiding snel kan worden ingeschakeld. Eenzelfde beeld blijkt uit onderzoek van woningcorporatie Portaal (zie kader). Deze positieve ervaringen roepen de vraag op of het omgaan met risico's van overlast, betaalachterstanden en dergelijke niet breder besproken moeten worden tussen zorgorganisaties, woningcorporaties en gemeenten, zodat hier samenwerkingsafspraken over gemaakt kunnen worden. De huidige afspraken zijn vaak op beleids- en/of bestuursniveau, en worden niet altijd nader uitgewerkt in afspraken op uitvoeringsniveau. Bijvoorbeeld: wie belt wie als er in het weekend of de nacht iets aan de hand is?

Onderzoek naar overlast door corporatie Portaal

De Utrechtse corporatie Portaal deed onderzoek naar de overlast van huurders die uit MO/BW zijn uitgestroomd met een woonzorgcontract. Het overgrote deel van veroorzaakt geen overlast voor de woonomgeving. Dit wordt deels verklaard door intensieve samenwerking en communicatie tussen de corporatie en zorgaanbieder. De ervaren druk bij sociaal beheerders als gevolg van complexe overlastcasussen komt niet per definitie bij de woonzorggroep vandaan, maar grotendeels van de reguliere huurders.



Nachtteam in Amsterdam

Het Nachtteam van HVO-Querido is een mobiel team dat 's nachts bereikbaar is voor cliënten die ambulantly wonen en hun omgeving. Denk aan naasten, omwonenden en de verschillende (crisis)hulpdiensten in de stad. Het HVO-Querido Nachtteam is ook inzetbaar voor cliënten met een forensische titel die in een 24-uurs voorziening verblijven. Het Nachtteam biedt 7 dagen per week van 22.00 tot 9.00 uur ondersteuning bij telefonische hulpvragen, advies en ondersteuning tijdens crisismomenten, (on)geplande huisbezoeken en ondersteuning aan aangesloten 24-uurs locaties indien nodig. Het geeft daarmee een antwoord op de groeiende behoefte aan 24-uurs bereikbaarheid van de zorg.

Financiële gevolgen van de risico's

Veel van de hiervoor genoemde risico's hebben financiële gevolgen. Denk aan de kosten als gevolg van leegstand, ontruiming of molest. Bij intermediaire verhuur komen deze kosten in de regel voor rekening van de zorgorganisatie en drukt het op de zorgkosten. Inventarisaties van de kosten in Amsterdam en Almere laten zien dat de kosten zo'n 1.400 - 1.500 euro per woning per jaar bedragen. Dit zijn de kosten voor de reguliere verhuurtaken, zonder eventuele proceskosten of kosten voor molest of ontruiming.

Her en der in het land zijn er initiatieven om deze kosten (meer) met elkaar te delen, maar dit is (nog) geen gemeengoed. De volgende financiële regelingen komen in de praktijk voor:

- Kosten zijn onderdeel van het arrangement beschermd thuis en zijn als zodanig meegenomen in de aanbesteding van dit arrangement.
- Gemeentelijk subsidiekader voor huurderiving, leegstand en klein onderhoud waar zorgorganisaties een aanvraag voor kunnen indienen.
- Een pot voor betaling van bepaalde kosten, met een gelijke inleg door de zorgorganisaties, woningcorporaties en de gemeente.
- Betaling van een deel van de kosten die door zorgorganisaties voor intermediaire verhuur worden gemaakt, door de betrokken woningcorporaties en gemeenten.
- Doorschuiven kosten naar zorgorganisatie, woningcorporatie of gemeente die zich niet aan de gemaakte afspraken heeft gehouden, met financiële consequenties tot gevolg.

Volgens de Autoriteit Woningcorporaties is het op grond van de Woningwet niet toegestaan dat corporaties kosten aan 'derden' vergoeden voor activiteiten die formeel niet tot het werkdomein van woningcorporaties behoren. Het verlagen van de huurprijs die de zorgorganisatie aan de verhuurder moet voldoen, is wel geoorloofd. Het verschil tussen de verlaagde huurprijs en de volle huur die de zorgorganisatie in rekening brengt aan de bewoner, kan de dekking zijn van eerdergenoemde verhuurkosten die ten laste komen van de zorgorganisaties.

De Wmo 2015 biedt ruimte aan gemeenten om zelf combinaties en arrangementen te maken in het kader van maatschappelijke ondersteuning. De verhuurkosten van intermediaire verhuur kunnen hier onderdeel van zijn, als een gemeente dit meeneemt in de aanbesteding. Bezien vanuit de keten leidt het financieren van deze kosten tot een besparing, omdat zelfstandig wonen met ambulante begeleiding in de regel een goedkoper aanbod is dan een intramurale voorziening, zoals beschermd wonen of opvang.

“De overheid heeft haar eigen wantrouwen gecreëerd. De markt werd opengegoid en toen kwamen er allerlei zorgcowboys die de grenzen opzochten. Daardoor was er weer veel meer controle nodig en werden er ingewikkelde regels bedacht. We hebben goed contact met alle gemeentes waar we mee werken. Een centrumgemeente waar we mee werken, is een goed voorbeeld; die geeft subsidie en organiseert geen ingewikkelde aanbestedingen. Door het werken met vaste partijen ontstaat er vertrouwen. GGnet heeft per gemeente een vaste contactpersoon die iedereen kent en alles namens ons regelt. Er is een vertrouwensrelatie en dat werkt het beste.”

Frans Hovenkamp, manager Beschermd Wonen en Ambulante woonbegeleiding GGnet

“Bij toepassen van intermediaire verhuur worden vooraf afspraken gemaakt met corporatie en of gemeente over vergoeding van verhuurkosten van de zorgorganisatie.”

Bestuurlijk Akkoord Weer Thuis Flevoland (art. 5.c¹³)

13. <https://raad.noordoostpolder.nl/documenten/Informatie-uit-college/D07-01-Bijlage-bij-Nota-Bestuurlijk-Akkoord-Weer-Thuis-definitief.pdf>



3. Beschouwing

Zowel in het Nationale Actieplan Dakloosheid als in het breed omarmde adviesrapport van de commissie Dannenberg zijn verschillende ambities gesteld, waaronder het scheiden van wonen en zorg. Daarbij is het streven vaker huurcontracten op naam van de bewoner te zetten. Dit kan via een regulier huurcontract (voor mensen die geen begeleiding nodig hebben), een driepartijenovereenkomst (voor mensen die begeleiding nodig hebben) of - in specifieke gevallen en voor een korte periode - via intermediaire verhuur.

Zoals in de voorgaande hoofdstukken staat, kan het scheiden van wonen en zorg op verschillende manieren worden vormgegeven. We onderscheiden daarbij intermediaire verhuur, driepartijenovereenkomsten en reguliere huurcontracten. Het volgende overzicht toont de verschillen en overeenkomsten tussen de verschillende contractvormen.

Woningcorporaties, zorgorganisaties en gemeenten maken elk hun eigen afweging over het gebruik van de verschillende contractvormen. Een zorgorganisatie kan (om principiële of financiële redenen) besluiten niet als intermediaire verhuurder op te willen treden en een woningcorporatie kan daar in dezelfde gemeente juist wel op inzetten. In verschillende regio's zien we dat woningcorporaties en zorgorganisaties onder regie van de (centrum) gemeente gezamenlijk een uniforme aanpak ontwikkelen voor de gehele regio. Zij evalueren de inzet van intermediaire verhuur. Soms leidt dit tot het afbakenen van de doelgroep van intermediaire verhuur, aanpassingen in de werkprocessen en/of een verbetering van de samenwerkingsafspraken. Er zijn ook woningcorporaties die kleinschalig starten met reguliere huurcontracten voor uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

Overzicht 6 Kenmerken van de drie contractvarianten

	Regulier huurcontract	Driepartijenovereenkomst	Intermediaire verhuur
Eigenaar woon-eenheden	Woningcorporatie	Woningcorporatie	Woningcorporatie (of andere verhuurder)
Verhuurder	Woningcorporatie	Woningcorporatie	Zorgorganisatie
Begeleiding	Afzonderlijke keuzes huisvesting en begeleiding	Afzonderlijke keuzes huisvesting en begeleiding	1 keuze voor combinatie wonen en begeleiding
Overeenkomsten	Geen koppeling huurcontract en eventuele begeleidingsovereenkomst	Begeleidingsovereenkomst gekoppeld aan huurcontract	Begeleidingsovereenkomst en huurovereenkomst onlosmakelijk verbonden
Scheiden wonen en zorg	Volledige scheiding wonen en zorg	Financieel en organisatorisch	Financieel
Ontbinding huurcontract	Via rechter	Via rechter	Via rechter

Aandachtspunten goede samenwerking

Voorgaande laat zien dat een goede samenwerking tussen woningcorporaties, zorgorganisaties en gemeenten wenselijk is bij het aanbieden van wonen met begeleiding. Deze samenwerking ontstaat echter niet vanzelf. Samenwerkingsafspraken zijn nodig, evenals aandacht voor elkaars belangen en afwegingen. Uit de interviews en documentenstudie blijkt dat de volgende onderwerpen daarbij aandacht verdienen:

1. *Regisseur*: in het proces van scheiden van wonen en zorg is een regisseur nodig om het proces van het opstellen van samenwerkingsafspraken te initiëren en/of te begeleiden. Gemeenten zijn daarvoor de aangewezen partij.
2. *Ambitie*: de samenwerking krijgt richting door als woningcorporaties, zorgorganisaties en gemeenten te werken aan een gezamenlijke ambitie. Hoe zien de betrokken organisaties scheiden van wonen en zorg? En hoe wensen zij deze ontwikkeling vorm te geven? Streef naar een gezamenlijke ambitie die er voor alle partijen toe doet en die recht doet aan de belangen van de samenwerkende partijen en bijdraagt aan het bieden van maatwerk aan inwoners.
3. *Ingroeipad*: welke planning past bij de gestelde ambitie? Wat kan morgen al in gang gezet worden, en wat vraagt om meer tijd? Aan de hand van een gezamenlijke analyse kunnen partijen eventueel een ingroeipad bepalen, waarin zij hun ambitie gefaseerd vormgegeven. Dit biedt partijen inzicht in wat van hen wordt verwacht, en geeft ook een basis voor gesprek om te zorgen voor de benodigde randvoorwaarden.
4. *Monitoring*: door de voortgang te monitoren, wordt zichtbaar hoe de verschillende contractvarianten functioneren, wat de ervaringen van de huurders en betrokken partijen zijn, en voor welke problemen een oplossing moet worden gevonden. Aan de hand van de uitkomsten kunnen de samenwerkingspartners onderzoeken of er vaker met reguliere contracten gewerkt kan worden.
5. *Financiële afspraken*: onderdeel van het gesprek over de benodigde randvoorwaarden kan zijn het gezamenlijk zorgdragen voor de niet zorggerelateerde kosten die zorgorganisaties maken in het kader van intermediaire verhuur. Dergelijke kosten worden nu vaak eenzijdig bij zorgorganisaties neergelegd. Langzaamaan zijn er enkele regio's die hierin andere keuzes maken door de kosten te delen over de betrokken partijen en/of door gebruik te maken van mogelijkheden die er zijn in de Wmo.
6. *Werkafspraken*: naast een ingroeipad zijn werkafspraken nodig om ervoor te zorgen dat het zelfstandig wonen van inwoners in een kwetsbare positie succesvol verloopt. In Amsterdam zijn hiervoor de 'Tien werkafspraken Thuis in de Wijk' opgesteld. Deze afspraken zijn door veel regio's als inspiratie gebruikt om 'eigen' werkafspraken te maken. In Amsterdam zijn de werkafspraken aangevuld met een gezamenlijk overlastprotocol (zie bijlage 1 van de Tien werkafspraken).
7. *Onderling contact*: voor een succesvolle aanpak is het nodig dat medewerkers op uitvoerend niveau elkaar kennen en weten te vinden, bijvoorbeeld wanneer er problemen dreigen rondom een huurder. Dit is geen eenmalige investering. Door wijzigingen in personeel blijft het belangrijk om in onderlinge contacten op uitvoerend niveau te investeren.
8. *Passend ondersteuningsaanbod*: voor mensen in een kwetsbare situatie is een heel palet aan vormen van ondersteuning beschikbaar. Belangrijk is dat deze ondersteuning passend is, voldoende aanwezig én tijdig wordt geboden. Naast de aanwezigheid van het aanbod is sturing op de toegang tot het aanbod noodzakelijk. Woningcorporaties hebben soms het gevoel

alleen te staan, wanneer een huurder in crisis is, maar zij geen zorgorganisatie kunnen bereiken. Organiseer als gemeente in het kader van vroegsignalering, preventie en nazorg de volgende voorwaarden:

- a. (Sociaal) wijkteams: door meer outreachend te werken, kunnen wijkteams sneller zicht krijgen op problemen bij mensen die zelf niet (goed) in staat zijn om hun hulpvraag te formuleren, en hen 'doorleiden' naar passende zorg en ondersteuning.
 - b. Waakvlamfunctie: ook woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties kunnen een belangrijke rol spelen waar het gaat om vroegsignalering en preventie. Organiseer als gemeente de waakvlamfunctie: bespreek welke bijdragen deze organisaties kunnen leveren aan het vroegtijdig signaleren van eventuele problemen.
 - c. 24-7 beschikbaarheid en bereikbaarheid in de wijk: in de avond, nacht en weekenden zijn veel zorg- en welzijnsorganisaties niet bereikbaar of beschikbaar om ondersteuning te bieden. In het kader van 'beschermd thuis' kopen regio's en gemeenten deze dienstverlening in. Vaak alleen voor mensen met een indicatie beschermd thuis. Het kan interessant zijn om ook te investeren in deze dienstverlening voor mensen zonder indicatie, zoals de Veluwe Avond/Nachtdienst dit doet.
9. *Maatwerk*: bij de koppeling van wonen en zorg is een cruciale vraag wie bepaalt of de inwoner begeleiding of ondersteuning nodig heeft. De gemeente verstrekt de indicatie.¹⁴ Sommige gemeenten nemen zelf een besluit, andere kiezen ervoor dit in samenspraak met de zorgorganisatie die de cliënt al kent, te doen. Ook komt het voor dat woningcorporaties (op basis van eigen afweging) geen woning willen verhuren aan een persoon, waardoor intermediaire verhuur (incl. een intensieve vorm van begeleiding) de enige optie is. De beslissing of begeleiding wel of niet nodig is en in welke vorm, moet in nauw overleg met de betrokken persoon en weloverwogen genomen worden.

14. Het CIZ bepaalt of een cliënt recht heeft op een Wlz-indicatie volledig pakket thuis.

10. *Onafhankelijke partij*: in de praktijk komt het voor dat standaardvoorwaarden worden opgelegd, met name aan uitstromers uit de maatschappelijke opvang. Conform de landelijke ambities zou het leidende principe eigen regie moeten zijn, en werkt dat niet, dan kunnen (zorgvuldig afgestemde) voorwaarden worden opgelegd. Het kan voorkomen dat een bewoner en betrokken partijen het niet eens worden over de te stellen voorwaarden. In die gevallen is een onafhankelijke partij nodig die een objectief oordeel kan vellen over de situatie en wat daarin nodig is.
11. *Informeel huurders*: de rechten en plichten van huurders verschillen per huurcontract. Niet alle huurders zijn hiervan op de hoogte. Woningcorporaties, en in het geval van intermediaire verhuur zorgorganisaties, dienen de huurders op hun rechten en plichten te wijzen. Ook de Woonbond, belangenbehartigers en onafhankelijk cliëntondersteuners kunnen een rol spelen in het wijzen van huurders die intermediair huren, op hun rechten en plichten, en in de belangenbehartiging van deze groep huurders. Denk bijvoorbeeld aan een oproep om te zorgen dat de eenmalige huurkortingen, die zijn opgenomen in de Nationale Prestatieafspraken, ook gelden voor huurders die een corporatiewoning van een zorgorganisatie huren.

Deel B Huurcontracten in detail

Onderdeel B beschrijft de verschillende huurcontracten in detail. De beschrijvingen zijn feitelijk van aard en gebaseerd op de documentenstudie en de interviews. De publicatie is getoetst bij vier juristen, die vanuit een ander perspectief betrokken zijn bij wonen met begeleiding (wonen, zorg en mensenrechten).

4. Regulier huurcontract

4.1 Wat is het?

Bij het huren met een contract op eigen naam, een regulier huurcontract, huurt de bewoner direct een woning of wooneenheid bij een woningcorporatie en ontvangt eventueel ambulante begeleiding van een zorgorganisatie. Deze begeleiding is niet gekoppeld aan het huurcontract. De taken van de woningcorporatie en de zorgorganisatie zijn gescheiden van elkaar, en er vindt in de regel geen afstemming plaats tussen de betrokken organisaties over de bewoner. De bewoner krijgt het huurcontract voor bepaalde of onbepaalde tijd.

Aanvullende voorwaarden

Aan bewoners kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld. Deze voorwaarden zijn bedoeld om onrust en overlast te voorkomen. Woningcorporaties kunnen dergelijke voorwaarden op twee manieren vormgeven:

- *persoonsgericht* door opname van aanvullende voorwaarden in het huurcontract, of
- *complex- of buurtgericht* door het stellen van huisregels of woonregels.

Het verschil tussen beide is, zeker vanuit het perspectief van rechtsgelijkheid, van belang. Bij onder meer uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang wordt wel gekozen voor aanvullende voorwaarden in het huurcontract, zodat er maatwerk kan worden geboden.

(Vrijwillige) gedragsaanwijzing

Waar aanvullende voorwaarden preventief worden ingezet, geldt voor de (vrijwillige) gedragsaanwijzing dat deze wordt ingezet op het moment dat er problemen zijn ontstaan. Een gedragsaanwijzing is een gebod ('verplichting tot het doen van iets') of een verbod ('verplichting tot het nalaten van iets') voor een overlastgevende huurder.

Er zijn twee soorten gedragsaanwijzingen:

1. *Vrijwillig*: zonder tussenkomst van de rechter kunnen huurder en verhuurder een gedragsaanwijzing afspreken. Dit kan ook de vorm krijgen van een driepartijenovereenkomst, als ook met hulpverlening afspraken worden gemaakt. De gedragsaanwijzing gaat deel uitmaken van het huurcontract. Wanneer de huurder de overeenkomst niet nakomt, kan de verhuurder bij de rechter een ontbinding van de huurovereenkomst vorderen.
2. *Onvrijwillig*: door de rechter via een vonnis opgelegde gedragsaanwijzing. Hiermee is het een *gerechtelijke* gedragsaanwijzing. Bij zo'n gedragsaanwijzing moet de huurder zich aan bepaalde gedragingen houden op straffe van een dwangsom. Ook meewerken aan begeleiding kan onderdeel van de gedragsaanwijzing zijn. Als de huurder zich niet aan de gedragsaanwijzing houdt, dan kan de woningcorporatie de rechter om ontbinding vragen. Als de woningcorporatie in het jaar na de uitspraak het vonnis niet uitvoert, dan blijft de huurovereenkomst in stand.

4.2 Rol- en taakverdeling

Bij reguliere huurcontracten is de rol- en taakverdeling van de partijen het meest zuiver, ook wanneer er een behoefte bij de huurder is aan ondersteuning. Deze ondersteuning wordt zonder koppeling aan het huurcontract geboden. Wonen en zorg zijn volledig van elkaar gescheiden.

- Woningcorporaties hebben een wettelijke taak mensen met een laag inkomen te huisvesten. Bij deze contractvorm pakken zij deze taak op.
- De zorgorganisatie focust op de begeleidingsdoelen van de bewoner en voert geen verhuurderstaken uit.
- De gemeente koopt de ambulante begeleiding of verstrekt een subsidie voor ambulante begeleiding. Ook beoordeelt de gemeente (eventueel in samenspraak met een zorgorganisatie) of een inwoner recht heeft op begeleiding op grond van de Wmo. Verder maakt de gemeente prestatieafspraken met woningcorporaties over het aantal te leveren woningen (contingent afspraken).

4.3 Gevolgen voor de huurder

Perspectief huurders

Er is geen onderzoek gedaan naar de mening van mensen die (intensieve) begeleiding ontvangen, over reguliere huurcontracten. Wel is bekend dat (een deel van) deze groep bezwaren heeft tegen de tijdelijkheid en voorwaardelijkheid van andere contractvormen. Sommige woningcorporaties voegen veel aanvullende voorwaarden toe aan huurcontracten van mensen die uitstromen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang. Deze extra voorwaarden worden als stigmatiserend ervaren.

Beoordeling aspecten

Aspect	
Eigen regie	De bewoner heeft eigen regie en kan (in principe) zelf bepalen van welke organisatie diegene ambulante begeleiding ontvangt. Doordat zorgorganisaties mensen die gereed zijn om uit te stromen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang, voordragen voor een woning, zijn zij vaak ook meteen in beeld als aanbieder van de woonbegeleiding. De bewoner is echter niet verplicht om van deze aanbieder begeleiding af te nemen. Het beëindigen van de begeleiding (en bijbehorende overeenkomst) kan niet direct leiden tot beëindiging van het huurcontract.
Rechtspositie	Huurbescherming is wettelijk geregeld.
Inspraak en medezeggenschap	Inspraak is wettelijk geregeld via huurdersorganisaties en medezeggenschap over de begeleiding via cliëntenraden.

5. Driepartijenovereenkomsten

5.1 Wat is het?

Bij een driepartijenovereenkomst huurt de bewoner de woning van een woningcorporatie op voorwaarde dat diegene ambulante begeleiding van een zorgorganisatie ontvangt. De huurovereenkomst staat op naam van de bewoner. Het huurcontract en de begeleidingsovereenkomst zijn aan elkaar gekoppeld door in het huurcontract een bepaling op te nemen waarin wordt verwezen naar de begeleidingsovereenkomst en omgekeerd.

De driepartijenovereenkomst kan voor bepaalde of voor onbepaalde tijd worden afgesloten. Een overeenkomst voor bepaalde tijd wordt bij goed huurderschap in principe omgezet ('omgeklapt') in een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd. Tussentijds kan het huurcontract alleen worden beëindigd door de rechter te verzoeken het contract te ontbinden.

Vorm van de koppeling

De koppeling tussen beide overeenkomsten kan worden gelegd door een onderlinge verwijzing tussen de begeleidingsovereenkomst en het huurcontract. Een alternatief is dat aan het huurcontract een bijlage met nadere voorwaarden wordt toegevoegd. In deze bijlage leggen alle drie partijen – huurder, verhuurder en zorginstelling – de vorm en aard van de hulp en begeleiding vast. De partijen spreken daarbij af dat gedurende de looptijd van de begeleiding dit aanhangsel als onlosmakelijk onderdeel van de huurovereenkomst gezien moet worden. En dat desnoods de totale overeenkomst voor ontbinding aan de rechter kan worden voorgelegd. Op deze manier blijft de door verhuurders zo gewenste 'stok achter de deur' behouden, totdat de drie partijen besluiten tot beëindiging van de bijlage. In dat geval resteert de standaardhuurovereenkomst.

5.2 Rol- en taakverdeling

Bij driepartijenovereenkomsten zijn wonen en zorg organisatorisch en financieel van elkaar gescheiden. Toch is er geen sprake van een volledige scheiding. Het niet deelnemen aan de begeleiding kan leiden tot beëindiging van het huurcontract.

Net als bij een regulier huurcontract beperken zorgorganisaties, woningcorporaties en gemeenten zich bij driepartijenovereenkomsten tot hun eigen rol- en taakverdeling. Anders is dat in principe de samenwerking tussen de partijen meer is gereguleerd. Vaak hebben de samenwerkende partijen afspraken gemaakt over de doelgroep waarvoor de woonzorgcontracten worden ingezet, de duur van de contracten, rol- en taakverdeling en het omgaan met risico's. Onderdeel van deze afspraken is bijvoorbeeld het uitvoeren van periodieke evaluatiemomenten tussen de bewoner, de woningcorporatie en de zorgorganisatie. Op deze wijze wordt vinger aan de pols gehouden en actie (zoals het op- of afschalen van de begeleiding) ondernomen wanneer dat nodig is.

5.3 Gevolgen voor de huurder

Perspectief huurders

In paragraaf 1.3 staat al vermeld dat sommige bewoners zich niet bewust zijn dat er verschillende huurconstructies mogelijk zijn. Anderen weten het wel, maar hebben geen bezwaren tegen de tijdelijkheid en voorwaardelijkheid van deze contractvormen. En tot slot is er een groep die wel bezwaren heeft tegen deze constructies die tijdelijk en voorwaardelijk zijn, zoals driepartijenovereenkomsten.

“Regelmatig geloven mensen niet dat ze hun plek kunnen houden. Ze verwachten er ‘toch wel weer uitgezet te worden’, dus waarom zou je moeite doen om er een thuis van te maken? De woningen op eigen naam zijn meestal tijdelijke contracten. Vaak een jaar, soms twee jaar, afhankelijk van de corporatie. Maar ik vind dat die tijdelijkheid er af moet. Als ik ga wonen, krijg ik ook geen tijdelijk contract. Als onze jongeren ook direct een contract voor onbepaalde tijd krijgen, zullen ze zich veel gelijkwaardiger voelen en dat zul je ook terugzien in hun gedrag.”

Fatima Mazrouai, Housing First Jongeren, LIMOR

Uit onze interviews komt ook naar voren dat sommige bewoners een driepartijenovereenkomst ervaren als een omklapcontract. Het omklapmoment is voor hen het moment dat de koppeling met zorg vervalt. Dit wijkt af van de definitie van een omklapcontract die wij in deze handreiking gebruiken. Hierbij is het ‘omklapmoment’ de overgang van intermediaire verhuur naar het huren van een woning op eigen naam van een woningcorporatie. Dat het vervallen van de koppeling als een omklap wordt ervaren, laat zien dat dit voor de bewoner een wezenlijk moment is.

Beoordeling aspecten

Aspect	
Eigen regie	De bewoner heeft eigen regie en kan zelf bepalen van welke organisatie diegene begeleiding ontvangt. Het beëindigen van de begeleiding kan leiden tot beëindiging van het huurcontract.
Rechtspositie	Huurbescherming is wettelijk geregeld. De zorg is voorliggend. Indien de begeleiding wordt beëindigd, dan kan dit leiden tot beëindiging van het huurcontract. Ook het zich niet houden aan de afspraken met de begeleiding kan leiden tot het beëindigen van het huurcontract. Hierbij dient wel een rechterlijke procedure te worden doorlopen.
Inspraak en medezeggenschap	Inspraak is wettelijk geregeld via huurdersorganisaties. Er is geen onderzoek gedaan naar de mate waarin deze groep huurders ook daadwerkelijk worden vertegenwoordigd door huurdersorganisaties. Hetzelfde geldt voor de vertegenwoordiging in cliëntenraden.

6. Intermediaire verhuur

6.1 Wat is het?

Bij intermediaire verhuur huurt de bewoner tijdelijk of langdurig een woon-eenheid van een zorgorganisatie en ontvangt van dezelfde organisatie bege-leiding. De zorgorganisatie huurt de woning van een woningcorporatie (of van bijvoorbeeld een particuliere verhuurder).

Er bestaan twee varianten van intermediaire verhuur:

- *Omklapcontract*: de bewoner huurt van de zorgorganisatie, maar als de bewoner toont over de nodige huurdersvaardigheden te beschikken, wordt het huurcontract na een of twee jaar omgezet en huurt de huurder dezelfde woning direct van de woningcorporatie. De verplichting tot het ontvangen van ambulante begeleiding vervalt dan.
- *Instellingswoningen of permanente woningen*: hierbij huurt de zorgorgani-satie langdurig (10-15 jaar) de woningen of het complex van een woningcor-poratie op voorwaarde dat de zorgorganisatie de wooneenheden verhuurt aan mensen die (intensieve) begeleiding nodig hebben. De bewoners mogen er tijdelijk wonen. Wanneer hun begeleiding is afgerond, moeten zij uitstromen naar een andere woonplek.

Bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd worden er meerdere bepa-lingen opgenomen die de duur van de huurovereenkomst beperken tot de duur van de geïndiceerde zorg. Wanneer de bewoner de begeleiding niet meer aanvaardt of wanneer de indicatie wordt beëindigd, kan de overeenkomst door de rechter worden ontbonden. Bij een overeenkomst voor bepaalde tijd kan de overeenkomst ook worden beëindigd door het verstrijken van de termijn. In het geval van omklapcontracten is het de bedoeling dat de inter-

mediaire huurovereenkomst bij goed huurderschap wordt omgezet in een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd met de woningcorporatie.

6.2 Rol- en taakverdeling

Taakverschuiving richting zorgorganisaties

Ten opzichte van woonzorgcontracten vindt bij intermediaire verhuur een verschuiving van taken naar zorgorganisaties plaats. Zorgorganisaties voeren een deel van de verhuurderstaken uit, omdat zij de wooneenheden aan de bewoners verhuren. Dit vraagt om veel kennis van de op dat vlak geldende wet- en regelgeving, de uitvoering van organisatie vreemde activiteiten en het organiseren van de randvoorwaarden, zoals ondersteunende software (Enterprise Resource Software).

Uit de interviews en documentenstudie blijkt dat zorgorganisaties verschil-lende keuzes maken met betrekking tot intermediaire verhuur: sommige zorgorganisaties hebben de ervaring dat cliënten prijs stellen op intermedi-aire verhuur, bijvoorbeeld omdat zij dan nog geen contact hoeven te hebben met een nieuwe partij, de woningcorporatie. Of dat zij langer dan twee jaar kunnen doen over het leren (weer) zelfstandig te wonen. Ook horen we uit interviews dat sommige zorgorganisaties optreden als intermediair, omdat zij anders geen woningen kunnen krijgen voor (specifieke) cliënten.

“Wij zijn een zorginstelling en geen verhuurbedrijf. Een woningbouwvereniging is voor de verhuur van woningen. Het zegt misschien iets over de keten dat het niet altijd goed loopt, maar dan moeten we zorgen dat die keten beter in orde is en dat je elkaar makkelijker vindt als er een keer gedoe is.”

Frans Hovenkamp, manager Beschermd Wonen en Ambulante woonbegeleiding GGNET

Andere zorgorganisaties zien af van intermediaire verhuur. Zij hebben hier bedrijfsvoeringstechnische redenen voor, zoals dat de organisatie niet of onvoldoende is ingericht op het uitvoeren van verhuurderstaken. Of principiële redenen, namelijk dat zij vinden dat zorgorganisaties geen verhuurderstaken moeten uitvoeren, of dat zij geen ‘dubbele pet’ willen hebben ten opzichte van hun cliënten. En dat het ook de afhankelijkheid van de cliënten van de zorgorganisatie vergroot. Deze tweede groep zorgorganisaties richt zich vanwege de gegeven redenen enkel op verblijf of zet zich in voor de totstandkoming van driepartijenovereenkomsten.

Verschil in taakvolwassenheid

Zorgorganisaties die wel intermediair verhuren, verschillen in de mate waarin zij de uitvoering van deze taken structureel in de organisatie hebben ingericht. Dit loopt van zorgorganisaties die op ad hoc basis met intermediaire verhuurcontracten werken tot zorgorganisaties die het volledig in hun organisatie hebben geïntegreerd. Deze laatste organisaties hebben hiervoor vaak een aparte verhuurafdeling of -organisatie opgezet, en verhuren soms ook eigen vastgoed. Er is geen landelijk beeld van de taakvolwassenheid van zorgorganisaties op dit vlak. Helder is wel dat intermediaire verhuur lastig te organiseren is op ad hoc basis gezien alle wet- en regelgeving die van toepassing is op (intermediaire) verhuur, en de administratieve organisatie die nodig is.

Onduidelijkheid over juridische kaders

Er zijn verschillende wetten en regels van toepassing op het verhuren van woningen binnen de sociale huisvesting. Naast landelijke wetten, zoals de Woningwet en de Wet goed verhuurderschap, zijn er ook regionale en lokale verordeningen die van invloed zijn op het verhuren van woningen binnen deze sector. Deze wetten en regels gelden (deels) ook voor zorgorganisaties die woningen verhuren. Dit vraagt kennis over deze wetten en regels¹⁵, het inrichten van de organisatie daarop en het informeren van huurders over hun rechten en plichten.

“Bij intermediaire verhuur heeft de huurder geen huurbescherming. De rechtspraak heeft dat bepaald, mits er een combinatie geboden wordt van zorg en huur en de zorg daarbij de leidende factor is. Wij verhuren niet sec als corporatie, dat is onze core business niet. We verlenen zorg en daar hoort in bepaalde gevallen een woning bij. Normaal gesproken, in het geval van reguliere verhuur, is het een enorm karwei om een huurder met alle rechten en plichten uit de woning te krijgen. De wet stelt dan voorwaarden: als iemand geen behoorlijk huurder is, of er moet dringend eigen gebruik zijn. Zo zijn er nog een paar heel strikt afgebakende redenen die lang niet altijd opgaan. Als echter iemand die door ons begeleid wordt en zorgmijndend is, als iemand zegt ‘ik wil niet meer bij het Leger’, houdt het voor ons op en moet de woning weer beschikbaar komen. In dat geval stoppen we de zorg en eindigt daarmee de huur.”

Gerhardt Wijma, juridisch adviseur afdeling verhuur Leger des Heils

15. Vragen zijn er bijvoorbeeld bij zorgorganisaties over de huurtarieven die zij aan de bewoners mogen vragen. Hiervoor geldt dat intermediaire verhuur gelijk is aan onderverhuur. Hiervoor gelden dezelfde regels als voor directe verhuur.

In tegenstelling tot wet- en regelgeving gelden landelijke afspraken tussen Rijk en woningcorporaties *niet* voor zorgorganisaties. Een voorbeeld hiervan is de huurverlaging die is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken (2023): “De wet heeft geregeld dat woningcorporaties verplicht zijn inkomensgegevens van hun huurder op te vragen en indien de huurder een laag inkomen heeft, de huur te verlagen. Deze wettelijke verplichting geldt niet voor zorgorganisaties. Naast dat deze zorgorganisaties buiten de reikwijdte van de wettelijke huurverlaging vallen en geen partij waren bij de Nationale Prestatieafspraken, is het ook voor de Belastingdienst technisch niet mogelijk inkomensgegevens met zorgorganisaties uit te wisselen. En is bij woningcorporaties niet bekend wie de bewoners zijn.”¹⁶

Zorgorganisaties kunnen zelfstandig besluiten de huur te verlagen als zij weten (of als de bewoner aantoont) dat de bewoner een inkomen onder de toepasselijke inkomensgrens heeft. Dan is het raadzaam dat zij afspraken maken met de woningcorporatie dat ook de zorgorganisatie een lagere huur aan de woningcorporatie moet betalen. Een aantal woningcorporaties voerde zelf een huurverlaging voor deze groep huurder door.

Kosten vaak bij zorgorganisaties neergelegd

Aan intermediaire verhuur zijn meer kosten verbonden als je het vergelijkt met een reguliere verhuurconstructie. Er worden bij aanvang twee contracten afgesloten: een aanhuurcontract en een verhuurcontract. Als het huurcontract op naam van de bewoner wordt gezet, (omgeklapt) wordt er nogmaals een huurcontract gesloten. Zorgorganisaties moeten ook investeringen doen om het verhuren überhaupt mogelijk te maken. Denk aan investeringen in kennis bij het personeel, nieuwe werkprocessen, software en dergelijke. Naast deze administratieve kosten zijn er ook risico's, zoals betalingsachterstanden, kosten van molest, ontruiming en leegstand.

Voor een belangrijk deel dragen de zorgorganisaties al deze kosten vanuit de eigen middelen, die eigenlijk voor het bieden van begeleiding zijn bedoeld. Daarmee is er geen sprake van het (volledig) financieel scheiden van wonen en zorg. Zorgorganisaties zouden de kosten kunnen doorberekenen aan de huurders door hen een hogere huur te vragen, dan waarmee de zorgorganisatie de woning aanhuurt. Verreweg de meeste bewoners zijn echter (financieel) kwetsbaar en kunnen deze kosten niet dragen.

Passend toewijzen

Een veelbesproken onderwerp is het passend toewijzen. Vanwege passend toewijzen dienen zorgorganisaties inkomensgegevens bij hun cliënten op te vragen en door te geven aan de woningcorporatie. Normaal gesproken verzamelen zorgorganisaties deze gegevens niet. Dit is een behoorlijke administratieve belasting. Terwijl veruit het merendeel (zo niet alle) bewoners die een intermediair huurcontract hebben binnen de doelgroep van de woningcorporaties vallen. Zorgorganisaties roepen dan ook op de controle op inkomens te laten vervallen voor woningen die door zorgorganisaties intermediair worden verhuurd.

6.3 Gevolgen voor de huurder

Perspectief huurders

Bij intermediaire verhuur wordt vaak door woningcorporaties en zorgorganisaties gesteld dat dit in het belang is van de bewoner. Zij zouden baat hebben bij een geleidelijke overgang van opvang of verblijf naar zelfstandig wonen

¹⁶. Beantwoording vragen van het lid Nijboer (PvdA) aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over huurders die via de intermediaire verhuur niet in aanmerking komen voor de huurverlaging op basis van de Wet eenmalige huurverlaging 2023 (ingezonden 5 juni 2023).

met een contract op eigen naam. Uit onderzoek blijkt dit niet voor iedereen te gelden, zoals in paragraaf 1.3 staat vermeld, kan een deel zich niet vinden in de voorwaardelijkheid en tijdelijkheid van deze contracten.

“De woning komt het eerste jaar op naam van de instelling, dat is de standaardwerkwijze voor iedereen met een indicatie. Als het goed gaat, en dat is in de meeste gevallen zo, wordt na een jaar het contract op naam van de bewoner gezet. En als het niet goed gaat, neemt de instelling de bewoner terug in een andere woonvorm. De bewoner heeft dus een vangnet, mocht het mis gaan. Want dat is het grote risico als je het contract meteen op eigen naam zou zetten. Dat zien we in de regio ook: als het niet goed gaat, dan staat de bewoner op straat, is weer terug bij af. Dat voorkomen we door deze constructie. De huurders zijn blij met dit traject en ook wij zijn erg tevreden met de samenwerking met alle partijen. Want dat is wat we uiteindelijk willen: wij zorgen voor een zachte landing in de wijk, wij laten mensen niet vallen.”

Petra van Kessel, Woonbedrijf Eindhoven

Beoordeling aspecten

Aspect	
Eigen regie	De bewoners hebben in vergelijking tot reguliere huurcontracten en driepartijenovereenkomsten weinig eigen regie. Zij zijn afhankelijk van de zorgorganisatie voor zowel de begeleiding als het huren van de woning. Bij ‘permanente’ woningen kunnen zij niet kiezen waar zij wonen. Het komt voor dat huurcontracten worden verlengd, ook als de persoon uit eigen wil begeleiding wil behouden. ¹⁷ Hoe vaak dergelijke verlengingen worden toegepast, is niet bekend.

17. <https://www.socialevraagstukken.nl/geen-begeleiding-dan-ook-geen-woning/>

Aspect	
Rechtspositie	Juridisch gezien is er bij reguliere (en niet bij tijdelijke) contracten sprake van huurbescherming, maar door de voorliggendheid van zorg is de huurbescherming in de praktijk (zeer) beperkt. De overeenkomst is in beginsel eenvoudiger opzegbaar dan een reguliere huurovereenkomst. De Hoge Raad heeft in diverse uitspraken geoordeeld ‘dat het dwingende huurrecht buiten toepassing blijft als het verzorgingselement overheerst’ (Van der Hoek, 2023). Het niet houden aan de afspraken met de begeleiding kan leiden tot het beëindigen van het huurcontract. Na afronding van de begeleiding kan de bewoner bij omklapcontracten in de woning blijven wonen, maar bij permanente woningen vervalt dit recht. Belangrijk punt is dat we niet weten hoe vaak huurcontracten tussentijds worden ontbonden door de rechter. Rechten die huurders van woningcorporaties hebben, zoals de doorgevoerde huurverlaging, komen niet (automatisch) bij bewoners terecht die intermediair huren. Deze huurders worden hiervan uitgesloten, omdat zij niet van een woningcorporatie huren, terwijl zij wel in het vastgoed van een woningcorporatie wonen.
Inspraak	Inspraak is wettelijk geregeld via huurdersorganisaties. De Woonbond meldt dat er duidelijke signalen zijn dat de belangen van bewoners die intermediair huren, niet goed worden vertegenwoordigd door de huurdersorganisaties. Huurdersorganisaties besteden hier weinig tot geen aandacht aan. Medezeggenschap via de cliëntenraad kan bij intermediaire verhuur als alternatief dienen, maar mist de inbreng richting de woningcorporaties met betrekking tot bijvoorbeeld prestatieafspraken, plannen voor sloop of nieuwbouw en dergelijke.

“Binnenkort krijg ik een contract voor onbepaalde tijd op mijn eigen naam. Ook nu betaal ik de huur al zelf aan de corporatie en dat blijft zo. LIMOR staat alleen maar in het contract als ambulante begeleider. Straks blijft er alleen een contract over tussen mij en de corporatie. Als ik wil, kan ik gebruik blijven maken van ondersteuning, maar dat is geen voorwaarde. Dat was het wél. (...) Je hebt hier dus geen eigen keuze in. Ik weet niet wat het gevolg is als je weigert. Omdat de markt zo belabberd is, richt je je volledig op zo snel mogelijk weer wonen. Daar zat ik ruim drie jaar op te wachten. Ik was al lang blij dat dit kon!”

Dennis Wielaard, lid centrale en regionale cliëntenraad LIMOR, cliënt ambulant Den Haag, voormalig bewoner woonvoorziening Leyweg



Literatuur

AndersonElfersFelix (2022) *Waakvlamfunctie nodig voor kwetsbare bewoners. Onderzoek van de inrichting van zorg en ondersteuning voor kwetsbare personen in corporatiewijken*. In opdracht van Aedes, Den Haag.
https://www.aef.nl/storage/images/Eindrapport_AEF_inrichting_zorg_en_ondersteuning_aan_kwetsbare_mensen_in_de_wijk.pdf

Boesveldt, N. en Loomans, D. (2024) *Housing the Homeless: shifting sites of managing the poor in the Netherlands*.
<https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/00420980231208624>

Van der Hoek, F. (2023) *Opvang, onderdak en opzegging. Over de beëindiging van intermediaire zorg- en huurovereenkomsten*. In: *Tijdschrift voor Huurrecht*.

Maaskant, J. (2020) *Van maatschappelijke opvang naar zelfstandig thuis. Onderzoek naar de uitstroom van kwetsbare doelgroepen bij Portaal regio Utrecht, overlastcijfers, begeleiding en de samenwerking met zorgpartijen en buurtteams*. Utrecht: Portaal.
<https://www.portaal.nl/media/2713/van-maatschappelijke-opvang-naar-zelfstandig-thuis-portaal-mei-2020.pdf>

Ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport/Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, Sociale Zaken en Werkgelegenheid. (2022) *Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een Thuis 2023–2030*. Den Haag: Ministerie VWS; 2022.

Platform 31 (2022) *Indirect huren: kosten en baten? Een praktijkonderzoek naar intermediaire verhuur binnen beschermd wonen, maatschappelijke opvang en ouderenzorg*. Den Haag: Platform31.

Schmit, M. en A. Jansen (2023) *Implementatie Handreiking Housing First model. Voor een fasegewijze implementatie van het Housing First model. Housing First Nederland*.
<https://housingfirstnederland.nl/kennisbank/implementatie-handleiding-housing-first-model/>

Woonbond (2022) *Plan voor de Volkshuisvesting. Goed wonen is een mensenrecht*. Amsterdam: Woonbond.

Bijlage 1. Recht op huisvesting en typologie van dakloosheid

Het recht op huisvesting en het behoud daarvan is als sociaal grondrecht vastgelegd in de Nederlandse grondwet (Art. 22), in de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens (UDHR), het Internationale Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten (ICESCR), het Internationale Verdrag inzake de Rechten van Mensen met een Beperking (ICRPD), het Internationale Verdrag inzake de Uitbanning van alle Vormen van Discriminatie van Vrouwen (CEDAW), het internationale Kinderrechtenverdrag (IVRK), het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) en in het Europees Sociaal Handvest (ESH).

Op grond van de EVRM kunnen burgers zich individueel beroepen bij het Europees Hof voor de Rechten van de Mens in Straatsburg.¹⁸ Op grond van de overige wetten/verdragen is het recht op een woning niet individueel afdwingbaar, maar er zijn wel verplichtingen voor overheden opgenomen om te zorgen voor voldoende beschikbare woningen, die aanpasbaar zijn aan de behoeften van mensen, kwalitatief van een goed niveau zijn en (financieel) toegankelijk zijn.

ETHOS: nieuwe typologie van dakloosheid en sociale uitsluiting

Het recent op Europees niveau ingevoerde Ethos biedt een conceptueel kader voor dak- en thuisloosheid en sociale uitsluiting op het vlak van wonen. De typologie kent drie dimensies: het fysieke domein (het beschikken over

woonruimte), het sociaal domein (de mogelijkheid voor het hebben van privacy en sociale relaties) en het wettelijke domein (het hebben van een wettelijke titel). ETHOS-Light is een verkorte versie van de brede ETHOS classificatie en wordt gezien als minimale classificatie van dak- en thuisloosheid. De bredere classificatie omvat vijftien categorieën en besteedt ook aandacht aan mensen in een instabiele of ontoereikende huisvesting. Mensen die wonen zonder standaard huurcontract en waarbij de zorgcomponent overheerst, zoals bij intermediaire verhuur vaak het geval is, zijn volgens Ethos strikt genomen 'instabiel gehuisvest'.

“Vanuit rechtenperspectief is het heel helder: woonzekerheid is een van de belangrijkste verplichtingen die er zijn. En waarom is dat zo? Omdat het rechtsbescherming geeft. Punt. Afwijken kan wel, maar je moet het heel goed onderbouwen en ik heb nog geen enkele onderbouwing gezien voor intermediaire verhuur, behalve die op basis van stigmatisering en stereotype beelden over dakloze mensen. En er is geen onderzoek te vinden dat dit rechtvaardigt.”

Jan de Vries, mensenrechtenjurist, belangenbehartiger dakloosheid en recht op huisvesting

18. Het recht op huisvesting staat niet direct in het EVRM. Zaken omtrent huisvesting worden aangebracht bij het Europese Hof voor de Rechten van de Mens onder art. 8 EVRM (recht op eerbiediging van privé-, familie- en gezinsleven); vaak in combinatie met art. 14 EVRM (het verbod op discriminatie). Ook worden er zaken aangebracht onder art. 1 Eerste Protocol, het eigendomsrecht (denk bijvoorbeeld aan huurreguleringszaken) en een enkele keer onder art. 2 Vierde Protocol, vrijheid om zelf te kiezen waar je wilt wonen.

Bijlage 2. Overzicht klankbordgroep en geïnterviewden

Klankbordgroep

Deze publicatie is gemaakt in opdracht van de ministeries van VWS en BZK. De leden van de klankbordgroep deelden hun ervaringen en kennis met de auteurs en gaven twee keer een reactie op een eerdere versie van de handreiking. De handreiking weerspiegelt niet noodzakelijkerwijs de mening van de leden van de klankbordgroep.

Organisatie	Vertegenwoordiger	Functie
Aedes	Pieter van Hulten	Belangenbehartiger sociaal domein en bijzondere doelgroepen
Housing First Nederland	Anke Jansen	Directeur
HVO - Querido	Monique Waarts	Strategisch adviseur
Ministerie van VWS	Marije ten Have	Beleidsmedewerker Wonen met Zorg
Ministerie van VWS	Jojanneke Kraan	Team Coördinator Nationaal Actieplan Dakloosheid
Ministerie van BZK	Marijke van Waarde	Beleidsmedewerker huisvesting aandachtsgroepen
Leger des Heils	Pieter Hoogstraten	Adviseur Public Affairs
Leger des Heils	Gerhardt Wijma	juridisch adviseur afdeling verhuur
Straatalliantie Den Haag	Berry Pfennigwerth	Ervaringsdeskundig belangenbehartiger Straat Consulaat
Valente	Ineke Baas	Beleidsadviseur
Vereniging van Nederlandse Gemeenten	Ico Kloppenburg	Beleidsmedewerker

Geïnterviewden & geconsulteerde personen

Organisatie	Geïnterviewde	Functie
Geïnterviewde personen		
Aedes	Bart de Jonge	Belangenbehartiger juridische zaken
Woningcorporatie Dynhus	Luuk van der Wal	Regisseur leefbaarheid
GGNET	Frans Hovenkamp	Manager Beschermd Wonen en Ambulante woonbegeleiding
Housing First Nederland	Valeria Sciascera	Projectondersteuner en ervaringskenner, voorheen belangenbehartiger U2bheard
Hogeschool van Utrecht - Lectoraat Wonen en Welzijn	Marte Kuipers	Onderzoeker
Hogeschool van Utrecht - Lectoraat Wonen en Welzijn	Dorieke Wewerinke	Onderzoeker
Leger des Heils	Jobke de Graaf	Facilitaire dienst, vastgoed en contracten
Leger des Heils	Joeran Sinneker	projectleider afdeling verhuur
LIMOR	Fatima Mazrouai	Housing First Jongeren, Teammanager zorg
LIMOR - Centrale en regionale cliëntenraad	Dennis Wielaard	Lid cliëntenraad, cliënt ambulant Den Haag, voormalig bewoner woonvoorziening Leyweg
Regio Gooi- en Vechtstreek	Betty Boerman	Senior beleidsadviseur wonen
Universiteit van Amsterdam	Nienke Boesveldt	Onderzoeker dakloosheid en geestelijke gezondheid
Woonbond	Frederique Westenberg	Beleidsmedewerker
Woonbond	Salima el Bousmaqui	Juridisch medewerker
Woonbedrijf Eindhoven	Petra van Kessel	Seniorklantbeheerder
Woningcorporatie Zayaz	Simone van Raak	Manager Maatschappelijke Ontwikkeling
Zelfstandige	Jan de Vries	Mensenrechtenjurist, belangenbehartiger dakloosheid en recht op huisvesting

Organisatie	Geïnterviewde	Functie
Geconsulteerde personen		
Gemeente Amsterdam	Cathelijn Groot	Programmamanager Huisvesting Kwetsbare Groepen
Universiteit van Amsterdam	Merel Otto	Onderzoeker
Woonstad Rotterdam	Laurie Hermanns	Lid Klantenraad
Gemeente Zwolle	Glenda Huisjes	Senior beleidsadviseur Wonen en Zorg

Bijlage 3. Gebruikersovereenkomst

Wat is het?

Een gebruikersovereenkomst is geen huurcontract, maar een overeenkomst waarbij een object 'om niet' (gratis) in gebruik wordt gegeven. Juridisch gezien is er sprake van een overeenkomst van bruikleen (Artikelen 7A: 1777-1790 van het Burgerlijk Wetboek). De duur van de overeenkomsten is tijdelijk van aard, variërend van een paar weken tot een paar jaar. De overeenkomst kan zonder opgaaf van redenen en met een korte opzegtermijn worden opgezegd. Daarbij heeft de bewoner geen recht op vervangende woonruimte. Andere benamingen voor deze overeenkomst zijn: bruikleenovereenkomst, gebruiks-overeenkomst, antikraakovereenkomst, of om-niet-contract.

Dergelijke overeenkomsten worden vooral toegepast binnen leegstandsbeheer of anti-kraak, maar zijn ook te vinden binnen begeleid wonen en opvang. Ook komt het voor dat een huurcontract in het kader van een laatste kans traject wordt omgezet in een gebruikersovereenkomst, die bij het nakomen van de gemaakte afspraken weer kan worden omgezet in een huurcontract.¹⁹ Op grond van de uitgevoerde deskresearch is niet bekend hoe vaak gebruikersovereenkomsten worden toegepast in het geval van wonen met begeleiding. Wel is helder dat deze overeenkomst geen invulling geeft aan het scheiden van wonen en zorg.

Grijs gebied met huur

Bij een gebruikersovereenkomst mag er geen huur worden gevraagd, maar wel een tegemoetkoming in service- of administratiekosten. In principe gaat het om kleine bedragen. Mocht de gevraagde vergoeding oplopen (en de

bewoner ook nog voor gas, water en licht moeten betalen), dan kan de rechter bepalen dat er sprake is van huurbetaling en de huurwetgeving van toepassing verklaren. De bewoner kan dan een beroep doen op wettelijke huurbescherming. Inzet van de bewoners, zoals het bijhouden van de tuin, kan door de rechter gezien worden als huurbetaling 'in natura'.

“De kosten voor de opvang, eigen bijdrage MO, bedragen 496 euro per maand (€ 16,50 per dag). Je huurt het appartement niet, maar maakt hier gebruik van op basis van een gebruiksovereenkomst. Je hebt dus geen huurrechten.”

Citaat van Maatschappelijke opvang in Hoofddorp

Aspect	
Eigen regie	De bewoners hebben weinig eigen regie. Zij zijn afhankelijk van de zorgorganisatie voor zowel de begeleiding als het gebruiken van de woning.
Rechtspositie	Omdat er in principe geen sprake is van huurbetaling, heeft de bewoner (gebruiker) geen huurrechten en daarmee ook geen huurbescherming.
Inspraak	Inspraak is niet mogelijk, omdat er formeel gezien geen sprake is van huur. Medezeggenschap is in principe geregeld via de zorgorganisatie.

19. <https://www.janssen-janssen.nl/artikelen/hoer-verder-met-de-gebruiksovereenkomst-na-ontruimingsvonnis#:~:text=Een%20Laatste%20kans%20overeenkomst%20is,vaker%20gebruik%20van%20dit%20middel>

Bijlage 4. Voorbeelden van huurcontracten

Model huurvoorwaarden begrijpelijke taal

In 2022 heeft Aedes de voorbeeld huurvoorwaarden in korte zinnen en begrijpelijke taal opgesteld. Aedes stelde deze met inbreng van bedrijfsjuristen uit de sector, communicatiedeskundigen en de Woonbond op. Het bestaande voorbeeld huurcontract, waarin naar de voorwaarden wordt verwezen, blijft voorlopig hetzelfde. De model huurvoorwaarden zijn [hier](#) te vinden.

Modelhuurcontract intermediaire verhuur

In 2019 zijn door Valente en in afstemming met BZK en Aedes een tweetal modelovereenkomsten en een werkinstructie voor intermediaire verhuur gemaakt. In 2020 zijn enkele verbeteringen doorgevoerd, gericht op de rechtspositie van cliënten als huurder, het opzeggen van de overeenkomst, een enkele bepaling rond het binnentreden van woningen zonder toestemming van de huurder en de herhaalde verwijzing naar de doelstelling van de huurovereenkomst en de koppeling daarvan aan een zorg- of begeleidings-traject. [Hier](#) vind je de model-huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte, [hier](#) voor onzelfstandige woonruimte. Je kunt ook gebruikmaken van de [werkinstructie](#).

Voorbeelden verhuur door woningcorporaties in geval van wonen met begeleiding

In Leiden voerde het samenwerkingsverband van De Sleutels, Portaal, Ons Doel, De Binnenvest, De Haardstee, Cardea, Prodeba en de gemeente Leiden het project 'Inclusief Samenwerken Wonen met Zorg' uit. Dit resulteerde in 2021 in een publicatie met daarin voorbeelden van convenanten, samenwerkingsovereenkomsten, huur-en arbeidsovereenkomsten. Al deze voorbeelden gelden voor situaties waarin deelnemers van zorgorganisaties rechtstreeks huren van woningbouwcorporaties op voorwaarde van begeleiding door die zorgorganisaties. De publicatie 'Scheiden wonen en zorg' vindt je [hier](#).

Bijlage 5. Flyer Beter wonen



Gefeliciteerd met uw tweejarig huurcontract met woonbegeleiding

Wat gebeurt er in deze twee jaar?

 <p>Kennis maken</p> <p>Met u, een corporatie-medewerker en uw persoonlijk begeleider.</p>	 <p>Tussen-evaluatie(s)</p> <p>We bespreken samen hoe het is gegaan.</p>	 <p>Gaat het volgens afspraak?</p> <p>Dan krijgt u een contract voor onbepaalde tijd.</p>
--	--	---



Wij vragen u om u aan de volgende afspraken te houden:

- 1 U houdt zich aan de voorwaarden uit het huurcontract en de woonbegeleidingsovereenkomst.
- 2 U bent een goede huurder. Dit houdt in:
 - U betaalt uw huur op tijd.
 - U houdt zich aan de afspraken uit de begeleidingsovereenkomst.
 - U zorgt niet voor overlast in de woning en in de buurt.

We vinden een prettige en veilige buurt belangrijk voor onze huurders. Als u zich aan de afspraken houdt, zien we u graag blijvend als onze huurder.

We wensen u veel woonplezier!

bo-ex | thuis in Utrecht **PORTAAL CAZAS woonin**
wonen

Colofon

Dit is een uitgave van Platform31 en Eropaf!
Den Haag, maart 2024

Auteurs: Marc Räkera, Catelijne Akkermans (Stichting Eropaf!)
en Susan van Klaveren (Platform31)

Redactie: Natasja van der Veer, Platform31

Foto's: Leger des Heils (cover en p.19), Straat Consulaat - Eveline van Egdom
(p.7, 12 en 30), Tiva Pam (p.17, 18, 28 en 43)

Opmaak: Ge grafische vormgeving

Met dank aan de geïnterviewden voor het inzicht dat zij hebben geboden in hun
dagelijkse praktijk, en aan de klankbordgroep voor hun betrokkenheid bij deze
publicatie. De publicatie is tot stand gekomen dankzij een bijdrage van het ministerie
van VWS.

Platform31

Bestuurders, beleidsmakers, professionals, inwoners en ondernemers zoeken
oplossingen voor complexe vraagstukken in stad en regio. Hoe komen we tot een
inclusieve en duurzame samenleving? Met voldoende woningen in een passende
omgeving. Waar een innovatieve overheid en economie bijdragen aan brede welvaart.
Om tot toekomstbestendige oplossingen te komen, brengen we partijen bij elkaar en
onderzoeken we maatschappelijke opgaven in samenhang. We signaleren trends en
verbinden beleid, praktijk en wetenschap. Zo komen we samen tot een aanpak waar
bestuurders en uitvoerders direct mee aan de slag kunnen. De oplossingen houden
we niet voor onszelf: iedereen profiteert mee van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Stichting Eropaf!

Eropaf! streeft ernaar om innovaties tot stand te brengen op het gebied van
sociaal werk. Met een groep van ervaringswerkers en professionals dragen we bij
aan vernieuwing in het sociaal domein. Dit doen we door onze betrokkenheid bij
vernieuwende projecten (bijvoorbeeld in de Maatschappelijke Opvang), en door
onze publicaties en bijeenkomsten (bijvoorbeeld over de aanpak van armoede en
schulden). We publiceerden onder ander over het voorkomen van huisuitzettingen,
over de Maatschappelijke Opvang en over sociaal werk als mensenrechtenberoep.

www.eropaf.nl

*Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze publicatie,
aanvaarden Platform31, stichting Eropaf! en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid
uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde
gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden
gemaakt mits de bron wordt vermeld.*

*Platform31 en stichting Eropaf! hebben hun uiterste best gedaan de rechten van de
afbeeldingen te achterhalen en daarvoor de wettelijk verschuldigde vergoedingen af te
dragen. Zij die menen aanspraak te kunnen maken op copyright, kunnen zich wenden
tot de uitgever.*