

# Huisvesting maatschappelijke doelgroepen

Ons kenmerk: 17.0011587  
Versie: 2.1  
Datum: 18 januari 2018  
Contactpersoon: H. Uneken  
E-mail: [h.uneken@regiogv.nl](mailto:h.uneken@regiogv.nl)

## INHOUD

---

<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
Aanleiding	2
Opdracht	2
Werkwijze	2
Leeswijzer	2
<hr/>	
<b>Resultaten pilot huisvesting maatschappelijke doelgroepen</b>	<b>3</b>
Vormgeving huren onder voorwaarden	3
Resultaten huren onder voorwaarden	4
Ervaringen vanuit de praktijk	5
<hr/>	
<b>Opgaven bij het huisvesten van maatschappelijke doelgroepen</b>	<b>7</b>
Toewijzing sociale huurwoningen onder druk	7
(On)verenigbare principes?	7
Tijdig en gecoördineerd ingrijpen	7
Maatschappelijk draagvlak	8
Voldoende passende woonvormen	8
Eenduidige communicatie naar de bewoner	8
<hr/>	
<b>Aanbevelingen</b>	<b>9</b>
Aanpassingen in de (toepassing van) regels	9
Aanpassingen in de organisatie	11
Aanpassingen in de uitvoering	12
Hoe verder?	13
<hr/>	
<b>Bijlage 1 Klankbordgroep</b>	<b>14</b>
<b>Bijlage 2 Zorgcontract huren onder voorwaarden</b>	<b>15</b>

## Inleiding

### Aanleiding

Op 3 juni 2014 startte de pilot huisvesting maatschappelijke doelgroepen. De pilot is gericht op inwoners, waarbij sprake is (geweest) van slecht huurderschap in de zin van wanbetaling en/of overlast. De basis voor de pilot vormt het zogenaamde ondersteuningsplan, dat onder regie van de gemeenten wordt opgesteld voor inwoners. Dit ondersteuningsplan wordt omgezet naar een zorgcontract tussen de cliënt, de gemeente en de zorgaanbieder (zie bijlage 2). Bij de uitvoering van het zorgcontract geldt dat het verkrijgen van een woning een noodzakelijke voorwaarde is. Zo ontstond het concept huren onder voorwaarden.

Met huren onder voorwaarden is aansluiting gezocht bij de huidige huisvestingsverordening. Parallele trajecten, zoals de claimregeling, het kansrijk wonen en keerpunt zijn gedurende de looptijd van de pilot gestopt. Na drie jaar is het tijd de huisvesting van maatschappelijke doelgroepen te borgen in de uitvoering. Wat is er bereikt met de pilot? Wat kunnen we leren van afgelopen periode? En hoe gaan we de huisvesting van maatschappelijke doelgroepen in de toekomst vormgeven?

### Opdracht

Evalueer de pilot huisvesting maatschappelijke doelgroepen en doe voorstellen om de huisvesting van maatschappelijke doelgroepen in Gooi en Vechtstreek vorm te geven.

Onderzoeksvragen:

1. Op welke wijze is de pilot huisvesting maatschappelijke doelgroepen vormgegeven?
2. Welke resultaten zijn er met de pilot gerealiseerd?
3. Welke ervaringen hebben de deelnemende gemeenten, woningcorporaties, zorgaanbieders en het urgentiebureau met de pilot?
4. Welke opgaven zijn er bij het huisvesten van maatschappelijke doelgroepen?
5. Formuleer op basis van de onderzoeksvragen één tot en met vier conclusies en aanbevelingen

### Werkwijze

Voor de uitvoering van deze opdracht heeft de Regio Gooi en Vechtstreek:

1. een klankbordgroep pilot huisvesting maatschappelijke doelgroepen ingesteld (voor de samenstelling en opbouw, zie bijlage 1);
2. door gemeenten, zorgaanbieders, woningcorporaties en het urgentiebureau aangeleverd cijfermateriaal en brondocumenten bestudeerd.

### Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk bevat de evaluatie van de pilot met daarin de beantwoording van de eerste drie deelvragen. Hoofdstuk twee is een weergave van de belangrijke landelijke en regionale opgaven bij het huisvesten van maatschappelijke doelgroepen. In het derde en laatste hoofdstuk formuleert de Regio Gooi en Vechtstreek haar conclusies en aanbevelingen.

## Resultaten pilot huisvesting maatschappelijke doelgroepen

**In 2014 starten de gemeenten, de woningcorporaties en zorgaanbieders gezamenlijk de pilot huren onder voorwaarden. Hoe was het huren onder voorwaarden opgezet? En hoe gaat het daadwerkelijk in de praktijk. In dit hoofdstuk blikken we terug op drie jaar samenwerking op huren onder voorwaarden.**

### Vormgeving huren onder voorwaarden

#### Aanleiding

De Regio Gooi en Vechtstreek heeft op 24 juni 2014 alle betrokken partijen geïnformeerd over het starten van de pilot huisvesting maatschappelijke doelgroepen (ons kenmerk: 14.0004579). Aanleiding was het aansluiten van de huisvesting van maatschappelijke doelgroepen op de werkwijze van het reguliere systeem van woonruimteverdeling. Tot op dat moment waren er verschillende initiatieven die zich onttrokken aan de reguliere woonruimteverdeling. De voornaamste waren:

1. de claimregeling
2. het project keerpunt
3. het project kansrijk wonen.

De pilot huren onder voorwaarden viel binnen de kaders van de huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek.

#### Doelgroep

De maatschappelijke doelgroepen die gebruik kunnen maken van huren onder voorwaarden zijn als volgt gedefinieerd: "iedereen die zonder zorg en/of begeleiding niet zelfstandig een woning kan bewonen, vanwege woonproblemen in de zin van wanbetaling en/of overlast". Deze groep wordt nader gespecificeerd met "mensen met woonproblemen die geen woning (meer) hebben, maar voor wie er wel een reëel perspectief op zelfstandig wonen onder voorwaarde van zorg en/of begeleiding is". De pilot is niet bedoeld voor inwoners zonder woonproblemen in de zin van wanbetaling en/of overlast, maar die wel terugkeren vanuit een residentiële instelling.

#### Afgesproken werkwijze

Aan mensen die dakloos zijn en onder andere een woonprobleem hebben, kan een woning worden toegewezen op grond van de huisvestingsverordening. De basis hiervoor vormt het 'zorgcontract' zoals dat door (partners in) de gemeente wordt opgesteld. Feitelijk vormt in die situaties het verkrijgen van een woning een noodzakelijke voorwaarde voor het kunnen uitvoeren van het zorgcontract.

Het urgentiebureau Gooi en Vechtstreek geeft een (administratieve) urgentie af als er voor iemand een zorgcontract is opgesteld. Anders dan bij reguliere woningzoekenden volgt directe bemiddeling na het afgeven van de urgentie. De woningzoekende zoekt niet zelf naar een woning: de corporatie wijst de woning passend toe in overleg met de gemeente en de betrokken zorgaanbieder.

Het huurcontract komt eerst op naam van de betrokken zorgaanbieder voor een gemaximeerde termijn. Dit is meestal twee jaar. Na twee jaar komt er een omklapmoment naar een huurcontract op naam van de bewoner. Alle corporaties en gemeenten dragen naar evenredigheid bij aan de huisvesting van maatschappelijke doelgroepen.

De zorgaanbieder, meestal RIBW/Kwintes, sluit een zorgcontract<sup>1</sup> met de cliënt, waarin de voorwaarden zijn opgenomen. De voornaamste voorwaarden zijn het betalen van huur, geen overlast veroorzaken en het accepteren van zorg en begeleiding. Deze begeleiding is mede gericht op het aanpakken van voorliggende problematiek zoals (huur)schulden en/of bewindvoering.

---

<sup>1</sup> Bijlage 2

## Resultaten huren onder voorwaarden

De afgelopen drie jaar zijn er zeventwintig huren onder voorwaarden trajecten gestart. Zestien van deze trajecten verliepen via de urgentieregeling. De overige trajecten op andere wijze. In tabel 1 een overzicht van de met de pilot gerealiseerde resultaten. Met uitzondering van één traject leiden na een periode van meestal twee jaar alle trajecten tot omslag van het huurcontract van de aanbieder naar de inwoner. Eén bewoner is uitgezet wegens agressie naar de hulpverlening. Er zijn geen gevallen bekend waarin het aangeboden huren onder voorwaarden traject is geweigerd.

**Tabel 1** Resultaten pilot huisvesting maatschappelijke doelgroepen (vanaf de start van de pilot tot 1-10-2017)

Onderdeel	Totaal	Percentage van totaal
Aantal trajecten huren onder voorwaarden (HOV)	27	100%
Aantal trajecten HOV zonder urgentie	11	41%
Aantal trajecten HOV met urgentie	16	59%
Aantal trajecten HOV met huurcontract op eigen naam	1	4%
Aantal trajecten HOV met huurcontract op zorgaanbieder	26	96%
Aantal omslagtrajecten HOV <sup>2</sup>	25	93%
Aantal trajecten met gele kaart	2	7%
Aantal trajecten met rode kaart (uitzetting)	1	4%

Op basis van bovenstaande cijfers constateren wij:

1. met gemiddeld tien trajecten per jaar is de toepassing van huren onder voorwaarden beperkt tot een specifieke groep (inwoners met meerdere problemen en meestal dak- en thuisloos);
2. het huren onder voorwaarden zorgt ervoor dat inwoners met meerdere problemen weer zelfstandig in de wijk kunnen wonen, waarbij de overlast voor de woningcorporatie en de wijk beperkt wordt.

### De doelgroep in de praktijk

Voor het verkrijgen van een urgentie is de doelgroep beperkt tot inwoners met woonproblemen in de zin van wanbetaling en/of overlast. Met deze afbakening lijkt het huren onder voorwaarden alleen ingezet te kunnen worden voor inwoners die weer toegang moeten krijgen tot een sociale huurwoning en niet voor inwoners die in een sociale huurwoning zitten. In de loop der jaren is huren onder voorwaarden geleidelijk ook ingezet als instrument voor inwoners die in een sociale huurwoning zitten, maar dit is niet verankerd in de pilot. Daarbij is het aspect van vervuiling van de woning niet opgenomen bij de criteria in de pilot.

Een ander belangrijk punt bij de afbakening van de doelgroep zijn de criteria om voor urgentie in aanmerking te komen: schulden en overlast. In de praktijk ervaren professionals bij gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties, mede door deze strakke afbakening, moeite om mensen te kunnen plaatsen in huren onder voorwaarden.

### De werkwijze in de praktijk

Voordat het huren onder voorwaarden in Gooi en Vechtstreek werd uitgerold, beschikten de maatschappelijke opvang, de vrouwenopvang en de verslavingszorg met de claimregeling over ongeveer twintig claims per jaar op woningen in de sociale huursector. Deze konden de zorgaanbieders naar eigen inzicht inzetten voor uitstroom uit de maatschappelijke opvang. Het huren onder voorwaarden maakte het mogelijk niet meer te handelen vanuit claims van zorgaanbieders, maar vanuit een zorgcontract op maat waarin de basis werd gelegd voor het verkrijgen van urgentie tot de woningmarkt. Dit zorgcontract komt onder regie van de gemeentelijke uitvoering in het sociaal domein tot stand.

---

<sup>2</sup> Omslagtraject betekent dat het huurcontract (meestal na twee jaar) overgaat van aanbieder naar bewoner.

In de praktijk blijkt het een zoektocht om te komen tot een gezamenlijke afweging van belangen om huren onder voorwaarden in te zetten. De regie van de gemeentelijke uitvoering verschilt in de vijf werkgebieden 1) Gooise Meren, 2) Huizen, Blaricum en Laren, 3) Hilversum, 4) Weesp en 5) Wijdemeremeren. Er zijn geen eenduidige werkafspraken en werkprocessen voor het opstellen van het zorgcontract en het verkrijgen van een woning.

De meeste huren onder voorwaarden trajecten starten op vanuit de gemeentelijke uitvoering in Hilversum, omdat daar de maatschappelijke opvang gevestigd is. Zoals eerder geanalyseerd heeft het huren onder voorwaarden zich beperkt tot de doelgroep inwoners die geen sociale woning meer hebben. Hilversum is in het najaar van 2016 gestart met een pilot rondom de aanpak van multiprobleem huishoudens: experts vanuit wonen, geestelijke gezondheidszorg, verslavingszorg, maatschappelijke opvang, begeleid wonen, politie, gehandicaptenzorg en jeugdzorg zitten in een team dat vastgelopen casuïstiek oppakt en bindend adviseert om de problematiek op te lossen. Wat opvalt bij de evaluatie van dit expertteam door het extern bureau Instituut voor Publieke Waarden is dat in verreweg de meeste casussen gedragsproblematiek aan de orde is, waardoor woonproblematiek ontstaat. Tegelijk is daarbij zichtbaar dat partijen het lastig vinden om deze woonproblematiek met de huidige kaders (huisvestingsverordening) adequaat op te lossen. Het blijkt een behoorlijke zoektocht om de woonbelangen en de zorg- en ondersteuningsbelangen van de gemeenschap goed en integraal met elkaar af te wegen.

Wij constateren dat:

1. het bij het inzetten van huren onder voorwaarden van belang is dat het afwegen van woon- en zorg- en ondersteuningsbelangen integraal gebeurt;
2. het van belang is om huren onder voorwaarden in te zetten met als doel huishoudens in een woning te houden.

### Ervaringen vanuit de praktijk

We hebben de volgende aandachtspunten meegekregen vanuit de klankbordgroep:

1. stelselniveau (beleid)
  - a. borg huren onder voorwaarden in beleid en uitvoering;
  - b. pas de criteria voor urgentie aan (soepeler voorwaarden);
  - c. borg dat een persoon er ook eerst zelf alles aan doet om weer zelfstandig te kunnen wonen;
  - d. heroverweeg eventueel contingentering voor maatschappelijke doelgroepen (claimwoningen);
  - e. maak het voor de partijen mogelijk om met elkaar gegevens uit te wisselen (laat de bewoner hiervoor tekenen);
  - f. belang om huren onder voorwaarden vóór huisuitzetting als instrument in te zetten;
  - g. voorkomen van huisuitzetting is het doel, maar soms is uitzetting ook in het belang van de wijk en de bewoner zelf (soms moet een inwoner door het ijs zakken om te kunnen veranderen);
  - h. behoefte aan meer gevarieerde en betaalbare woonvormen die rekening houden met de meest kwetsbare groepen (specifiek ook meer keerpunt zuid concepten voor de bewoners die overlast in de wijk kunnen veroorzaken) en geclusterde zelfstandige beschermde woonvormen.
2. Organisatieniveau (aansturing)
  - a. maak afspraken over de coördinatie op huren onder voorwaarden;
  - b. zorg voor eenduidige zorgcontracten en voldoende gecoördineerde hulpverlening (financiële opslag bovenop standaard begeleidingstarief i.v.m. huurrisico's zorgaanbieder);
  - c. maak afspraken over financiële risico's, zoals huurderiving, woonschade, etc.;
  - d. borg de verantwoordelijkheid voor het toezicht om tijdig naar elkaar te signaleren dat het niet goed gaat (plicht tot regelmatig inspectie, bijvoorbeeld door de gemeente);
3. Uitvoeringsniveau (uitvoering)
  - a. gemeente moet na melding van één van de partijen de casus direct oppakken (nu soms wachttijden);

- b. voorkom procedures die wachttijden veroorzaken, denk hierbij ook aan vrijwillig financieel beheer om schuldenproblematiek aan te pakken;
- c. houd vanuit de zorg rekening met de directe omgeving bij huisvesting en zorg dat de bewoner ook contact maakt met zijn directe omgeving;
- d. houd ook rekening met de directe omgeving op het moment dat een bewoner een tweede kans krijgt in zijn huidige woning;
- e. zorg voor voldoende begeleiding gericht op een nuttige dagbesteding en voorkom eenzaamheid in de eigen woning;
- f. warme overdracht bij verhuizing van een inwoner van gemeente naar gemeente;
- g. verklaring einde interventie op het moment dat de hulpverlening en/of inzet vanuit de gemeente stopt;
- h. accepteer voor sommige gevallen alcohol- en eventueel softdrugsgebruik, indien dat bijdraagt aan het welzijn van de bewoner en het verminderen van overlast voor de directe omgeving (een dergelijke afspraak moet onderdeel zijn van het zorgcontract en op maat gemaakt worden);
- i. maak gebruik van ervaringsdeskundigen om de drempels te verlagen bij de beoogde kandidaat van huren onder voorwaarden te vergroten.
- j. zorg dat historische schulden afgedekt zijn en voorkom dat je mensen met historische schulden beloont met een woning;
- k. leg de vraag van de bewoner vast in het zorgcontract.

## Opgaven bij het huisvesten van maatschappelijke doelgroepen

**Zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen. Vanuit deze opgave zijn taken in het sociaal domein bij gemeenten ondergebracht, is het aantal bedden in de (geestelijke) gezondheidszorg teruggebracht en is de ambulante begeleiding en behandeling thuis opgebouwd. De samenleving went nog aan deze overgang. Het aantal meldingen van verward gedrag neemt toe, schuldenproblematiek groeit en het aantal crisis- en spoedeisende hulp opnamen lijkt te groeien. Welke opgaven zien wij bij het huisvesten van de meest kwetsbare groepen? In hoeverre kunnen landelijke en lokale trends en ontwikkelingen ons ondersteunen bij het vinden van oplossingen?**

### Toewijzing sociale huurwoningen onder druk

Gooi en Vechtstreek ligt middenin de Randstad. Op jaarbasis staan ongeveer 34.000 mensen ingeschreven als woningzoekende, waarvan 12.000 actief een woning zoeken. Per jaar komen er gemiddeld 1.400 woningen vrij. Dit betekent dat slechts één op de tien woningzoekenden per jaar blij gemaakt kan worden met een woning. We maken hierbij onderscheid tussen woningzoekenden die via de reguliere weg een woning zoeken en maatschappelijke doelgroepen die via urgentie toegang krijgen tot de sociale woningmarkt.

De druk op de sociale woningmarkt neemt toe. Met de afbouw van bedden in de geestelijke gezondheidszorg en groei van urgentiegroepen zoals statushouders, zien we de laatste jaren ook een stijging van het aantal mensen dat een beroep doet op de urgentie. De opgave is steeds meer woningzoekenden en ook steeds meer woningzoekenden die een beroep doen op de urgentiecriteria. Gevolg is dat de toewijzing van woningen aan woningzoekenden via de reguliere weg verder onder druk komt.

### (On)verenigbare principes?

De gemeenten in Gooi en Vechtstreek werken met een huisvestingsverordening voor de verdeling van sociale huurwoningen. Hierin zijn criteria voor bijzondere toegang (urgentie) tot de woningmarkt opgenomen. De opgenomen criteria hebben een in- en uitsluitend karakter: voldoe je aan de criteria, dan is er een recht op urgentie. In het sociaal domein werken de gemeenten niet op basis van dit soort in- en uitsluitende criteria. Daarvoor is individueel maatwerk in de plaats gekomen: het recht op een voorziening is vervangen door een plicht tot compensatie. De vraag is hoe deze moeilijk verenigbare werkwijzen / principes in de praktijk het beste verenigd kunnen worden.

### Tijdig en gecoördineerd ingrijpen

Gelet op de schaarste van sociale huurwoningen is het van groot belang te zorgen dat inwoners niet uit hun woning gezet worden. Doen gemeenten, de zorg en woningcorporaties voldoende om te zorgen dat inwoners thuis kunnen blijven wonen?

Zowel uit de pilot huren onder voorwaarden, als uit de evaluatie van het Hilversumse expertteam blijkt dat de problemen mogelijk niet waren geëscaleerd op het moment dat in een eerder stadium vanuit verschillende disciplines gecoördineerd was ingegrepen. De overheid is niet alleen voor inwoners complex georganiseerd, ook professionals van gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders in de uitvoeringspraktijk ervaren deze complexiteit. Hoe snel signaleren we schulden en zorgen we voor de juiste ondersteuning hierbij? Is dit 'op de eerste dag van niet betalen' of wachten we één of meerdere maanden in de hoop dat het nog goed komt? Hetzelfde geldt voor woonoverlast en woonvervuiling. Snel en eenduidig handelen vanuit de verschillende professies op het moment dat de problemen nog niet dusdanig geëscaleerd zijn dat uitzetting noodzakelijk is, is dé belangrijkste opgave voor de samenwerkende partijen.

De oplossing voor huishoudens met meervoudige problematiek ligt vaak in het integraal werken. Maar hoe dit integraal werken in de praktijk vorm te geven? Vanuit de Jeugdwet komt er waarschijnlijk



landelijk een verplichting om regionaal expertteams in te stellen voor complexe kindproblematiek. Er is de persoonsgerichte aanpak vanuit het veiligheids- en zorgdomein. De multidisciplinaire aanpak ++ (Mda ++ ) vanuit huiselijk geweld en kindermishandeling. Hieruit blijkt dat zelfs de samenwerking tussen overheidspartijen en semi-overheidspartijen complex is georganiseerd. Hoe zorgen we nu in Gooi en Vechtstreek dat we het oplossen van meervoudige problemen eenvoudig organiseren? Een belangrijk onderdeel om rekening mee te houden is de schaal waarop de uitvoering bij partijen is georganiseerd en wordt aangestuurd. De gemeentelijke uitvoering is lokaal of bovenlokaal (Huizen, Blaricum, Eemnes en Laren). Het welzijnswerk, de schuldhulpverlening en de huisartsenzorg eveneens. De geestelijke gezondheidszorg, de jeugdzorg, het urgentiebureau, de politie, het veiligheidshuis, de maatschappelijke opvang en ondersteuning zijn juist op de schaal van Gooi en Vechtstreek georganiseerd. Daarnaast zijn er landelijke jeugdhulpverleners voor complexe jeugdzorg. Op welk schaalniveau komt de uitvoering bij elkaar om interventies af te stemmen en aan te sturen? Op welk schaalniveau worden problemen in het stelsel en de organisatie opgepakt en aangestuurd?

### Maatschappelijk draagvlak

We moeten huisuitzetting voorkomen, maar een waterdicht systeem is niet wenselijk. Soms is uitzetting noodzakelijk om inwoners tot ander inzicht en gedrag te bewegen. Hoe lang vangen we iemand op in deze situatie? Wat is vanuit de opvang een passend vervolg? Kan de inwoner terug naar de woning of buurt waar hij vandaan komt of is een andere oplossing gewenst? Hoe kijken andere inwoners naar overlastgevers die een urgentie krijgen? Gemeenten, de zorg en woningcorporaties dienen rekening te houden met het maatschappelijk draagvlak onder met name reguliere woningzoekenden.

### Voldoende passende woonvormen

De schaarste op de sociale woningmarkt en in begeleide en beschermde woonvormen maken nu dat terugkeer naar een vorm van zelfstandig wonen moeilijk is. Tegelijkertijd moet de maatschappelijke opvang geen voorziening worden waar inwoners langdurige op aangewezen zijn. Het belang dat mensen met begeleiding weer deel gaan nemen aan de samenleving is enorm groot. Hiervoor zijn voldoende passende woonvormen en contractvormen gewenst. Vooral het passend maken van een woning voor de meest kwetsbare groep is een opgave waar gezamenlijk de schouders onder gezet moeten worden. Met het project keerpunt zuid is een start gemaakt in Gooi en Vechtstreek. Vanuit het programma bescherming en opvang zullen de komende vier jaar meerdere nieuwe beschermd en begeleid wonen initiatieven worden gestart.

### Eenduidige communicatie naar de bewoner

Het succes van huren onder voorwaarden is gelegen in de eenduidige communicatie. De gedragsregels en voorwaarden zijn eenvoudig en worden ook door hulpverleners op de juiste wijze aan de bewoner overgebracht. Maar dat is in de situatie dat een inwoner eerst dakloos is geworden. Het is vooral de communicatie vanuit de verschillende partijen op het moment dat de situatie thuis escaleert die de komende periode aandacht vraagt. Naast een integrale aanpak is eenduidige communicatie vanuit de overheid en semi-overheid van belang. Dit is een gezamenlijke opgave van alle partijen. Voor de inwoner moet vanaf dag één dat er een probleem met huurbetaling, woningoverlast of vervuiling signaleerd wordt, duidelijk zijn welke ondersteuning mogelijk is en wat het te verwachten traject en eindpunt is op het moment dat hij deze ondersteuning niet accepteert. Vervolgens moet door alle partijen hiernaar gehandeld worden.

## Aanbevelingen

**In dit hoofdstuk doen wij langs drie lijnen voorstellen om de huisvesting van maatschappelijke doelgroepen in Gooi en Vechtstreek te verbeteren: 1) aanpassingen in de (toepassing van) regels, 2) aanpassingen in de organisatie en 3) aanpassingen in de uitvoering. Het doel van deze voorstellen is om 1) het aantal huisuitzettingen verder terug te brengen en 2) te zorgen voor een rustige overgang naar zelfstandig wonen voor maatschappelijke doelgroepen.**

### Aanpassingen in de (toepassing van) regels

#### *Aanbeveling 1*

*Maak huren onder voorwaarden, naast dak- en thuislozen, ook voor zittende huurders in de uitvoering mogelijk en borg dit in regelgeving, samenwerkingsafspraken en model huurovereenkomsten.*

De pilot huren onder voorwaarden beperkte zich tot de groep dak- en thuislozen (artikel 1.1.39 huisvestingsverordening). Dit was en is omdat de Huisvestingswet alleen toestaat het recht op vrije vestiging te beperken met toewijzingsregels in geval van schaarste. De Huisvestingsverordening is uitsluitend bedoeld voor mensen die op zoek zijn naar een woning en niet voor zittende huurders.

Bij woonsituaties van overlast, vervuiling of ernstige schulden moeten gemeenten, corporaties en de zorg snel in kunnen grijpen door tijdig informatie te delen en samen met de huurder tot een plan van aanpak en zorgcontract te komen. Het is van belang om ook voor de zittende huurder zichtbaar te maken dat huren onder voorwaarde van een goede begeleiding juist het zelfstandig wonen op lange termijn mogelijk maakt. Om het huren onder voorwaarden bij zittende huurders te implementeren is het van belang om de mogelijkheden voor tijdige gegevensuitwisseling te benutten, samenwerkingsafspraken vast te leggen en eventueel om te kijken naar de mogelijkheden binnen het huurrecht (aanleveren van model huurovereenkomsten) om bij aantoonbaar slecht huurderschap huren onder voorwaarden in te kunnen zetten.

#### *Aanbeveling 2*

*Ga bij het aanbieden van huren onder voorwaarden uit van de doelgroep (ex) huurders met aantoonbaar slecht huurderschap.*

Op dit moment zijn schulden en overlast de voorwaarden om in een huren onder voorwaarden constructie geplaatst te worden. Wij bevelen aan om de voorwaarden te verruimen en hierbij uit te gaan van het begrip "aantoonbaar slecht huurderschap". Meestal valt hieronder: 1) het niet nakomen financiële verplichtingen, 2) het veroorzaken van overlast en 3) het vervuilen van de woning.

De vraag die in termen van de begeleiding en zorg beantwoord moet worden is: "wat hebben mensen nodig hebben om aan de randvoorwaarden van goed huurderschap te kunnen voldoen?" Het gaat hier niet zozeer om in aanmerking te komen voor een woning zelf, maar om in huren onder voorwaarden constructie geplaatst te worden.

De verwachting is dat de groep huren onder voorwaarden in totaal ongeveer uit vijftig personen per jaar zal bestaan in heel Gooi en Vechtstreek. Ongeveer een derde van deze groep bestaat uit dak- en thuislozen (waarbij een urgentie nodig kan zijn) en het overige deel uit zittende huurders.

#### *Aanbeveling 3*

*Maak het huren onder voorwaarden mogelijk op eigen naam en/of op naam van de zorgaanbieder.*

Het huren onder voorwaarden is nu uitgewerkt in één contractvorm: het huurcontract voor twee jaar op naam van de zorgaanbieder met een zorgcontract voor de bewoner. Gelet op het voornemen om

huren onder voorwaarden ook bij zittende huurders mogelijk te maken, bevelen wij aan om de volgende contractvormen op te nemen:

1. huren onder voorwaarden tijdelijk op eigen naam (max. twee jaar<sup>3</sup>);
2. huren onder voorwaarden tijdelijk op naam zorgaanbieder (max. twee jaar).

Wij bevelen aan om de voor twee overeenkomsten huren onder voorwaarden (op eigen naam of op naam zorgaanbieder) een gezamenlijke basisovereenkomst op te stellen, deze juridisch te laten toetsen en op dezelfde te implementeren bij gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders.

#### *Aanbeveling 4*

*Breidt de urgentiecommissie uit met experts uit de zorg/opvang en het gemeentelijk sociaal domein (de consulent/regisseur) voor de beoordeling van urgenties in het kader van huren onder voorwaarden.*

Het is verstandig om in de urgentieregeling onderscheid te gaan maken tussen doelgroepen waarvoor (alleen) een woning met voorrang nodig is en doelgroepen waarvoor naast een woning ook een zorgcontract als voorwaarde voor een huurcontract nodig is, de zgn. 'maatschappelijke doelgroepen'. Te denken valt aan dak- en thuislozen die nu (in de meeste gevallen) in de maatschappelijke opvang zitten, mensen die uitstromen vanuit GGZ-bedden of vanuit de beschermd wonen locaties en huishoudens die vanuit diverse problematiek nu in een niet-reguliere woonsituatie zitten, maar (eigenlijk) voor maatschappelijke opvang in aanmerking zouden komen.

Bij de maatschappelijke doelgroepen wordt door middel van een deugdelijk onderzoeksproces in naam van het college door het regionaal urgentiebureau in samenwerking met de woningcorporaties, gemeenten en de zorg bekeken of de mogelijkheden om zelf in een woning/oplossing te voorzien voldoende zijn verkend, de noodzakelijkheid van huisvesting in onze regio voldoende zijn aangetoond, voorliggende maatregelen/hulpverlening voldoende zijn onderzocht, de eigen inbreng / bijdrage voldoende is verkend en de financiële risico's en risico's i.v.m. overlast en vervuiling voldoende zijn afgedekt. Het urgentiebureau adviseert de urgentiecommissie. Het is van belang om in dit advies niet alleen naar de urgentie te kijken, maar vooral ook aandacht te hebben voor het woonadvies (plaats, type woning/woon omgeving, etc..). Het urgentiebureau dient met haar woonadvies een evenredige (naar inwonertal) verdeling van urgenties met huren onder voorwaarden over de gemeenten in de regio te bewaken.

Advies is om de samenstelling van de urgentiecommissie bij de maatschappelijke doelgroepen te wijzigen door experts vanuit de zorg en het gemeentelijk sociaal domein toe te voegen aan de urgentiecommissie. Zo kan een goede integrale afweging worden gemaakt van de risico's en de verdeling van de schaarste van sociale woning.

Indien de urgentiecommissie besluit tot toewijzing van een urgentie voor deze maatschappelijke doelgroepen dan is er sprake van directe bemiddeling naar een sociale huurwoning in Gooi en Vechtstreek door een woningcorporatie. Het besluit zal ook in de toekomst open staan voor bezwaar en beroep.

#### *Aanbeveling 5*

*Maak het mogelijk een tweede kans (vrijwillig) voor en na het ontruimingsvonnis aan te bieden.*

Artikel 3.1 van de huisvestingsverordening gaat in op de situatie wanneer een huurder een tweede kans aangeboden krijgt; na het ontruimingsvonnis. Wij bevelen aan om bij het toekennen van een tweede kans de mogelijkheid op te nemen deze zowel (vrijwillig) vóór als na het ontruimingsvonnis toe te passen. Een zittende huurder kan slechts eenmaal een tweede kans krijgen, maar de keuze van het juiste moment om deze tweede kans aan te bieden ligt wat ons betreft in handen van de

---

<sup>3</sup> Vastgelegde periode, conform het huurrecht.

woningcorporatie en de huurder zelf. Bij de ene huurder is dit voor het ontruimingsvonnis en bij een andere toch erna. Een tweede kans gaat wat ons betreft altijd gepaard met een huurcontract onder voorwaarden.

## Aanpassingen in de organisatie

### *Aanbeveling 6*

*Leg de samenwerkingsafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders die betrokken zijn bij de huisvesting maatschappelijke doelgroepen vast.*

Op dit moment zijn er geen eenduidige samenwerkingsafspraken tussen gemeenten / de Regio, woningcorporaties en zorgaanbieders gericht op de huisvesting van maatschappelijke doelgroepen. Als gevolg hiervan zien wij variëteit in de uitvoering van het beleid, waardoor voor de inwoner en mogelijk zelfs de professionals niet altijd duidelijk is waar hij/zij aan toe is. Wij stellen voor om op regionaal niveau samenwerkingsafspraken vast te leggen en deze elke twee jaar te evalueren en bij te stellen. Deze samenwerkingsafspraken richten zich op de uitvoering van de aanbevelingen ten aanzien van de huisvesting van maatschappelijke doelgroepen, zoals opgenomen in dit rapport.

### *Aanbeveling 7*

*Stuur gezamenlijk op het vraagstuk van de huisvesting van maatschappelijke doelgroepen.*

Op dit moment sturen gemeenten, de Regio Gooi en Vechtstreek, woningcorporaties en zorgaanbieders afzonderlijk op de uitvoering van het beleid. In de praktijk is zichtbaar dat bij de maatschappelijke doelgroepen de individuele gevallen steeds complexer worden: meervoudige problematiek met oplossingen in verscheidene levensdomeinen (wonen, werk, inkomen, zorg, etc.). We hebben elkaar binnen de overheid en semi-overheid nu harder nodig dan ooit om gezamenlijk effectief te opereren. Wij bevelen daarom aan om de aansturing op het vraagstuk van huisvesting maatschappelijke doelgroepen op basis van een jaarlijkse evaluatie gezamenlijk te doen door middel van een (bestuurlijke) afvaardiging vanuit:

1. gemeenten sociaal domein;
2. gemeenten wonen;
3. één of twee woningcorporaties;
4. één of twee zorgaanbieders.

### *Aanbeveling 8*

*Het urgentiebureau ondersteunt de gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties bij het huren onder voorwaarden bij zittende huurders.*

*Bij terugkerende huurders is het urgentiebureau verantwoordelijk voor de passende woningtoewijzing op maat en ondersteunen de gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties het onderzoek om te komen tot het toewijzen / afwijzen van de urgentie-aanvraag.*

Bij zittende huurders zijn gemeenten (de gemeentelijk regisseur), de zorgaanbieders en woningcorporaties gezamenlijk aan zet om het huren onder voorwaarden traject mogelijk te maken. Deze partijen worden in de samenwerkingsafspraken verplicht om huren onder voorwaarden trajecten te melden bij het urgentiebureau, zodat de trajecten centraal gemonitord kunnen worden waarmee vervolgens in de bestuurlijke aansturing kan worden voorzien.

Gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders kunnen daarnaast het urgentiebureau verzoeken ondersteuning te verlenen bij het vormgeven van het lokale traject. Ook in het kader van het huren onder voorwaarden bij een Tweede Kans traject kan het urgentiebureau ingeschakeld worden voor ondersteuning. Zo kan het bijvoorbeeld noodzakelijk zijn dat het Tweede Kans traject in een andere woning dan de huidige woning wordt vormgegeven. Bij zittende huurders zijn gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders gezamenlijk in de lead en ondersteunt het urgentiebureau.

Bij terugkerende huurders is het urgentiebureau verantwoordelijk voor het uitvoeren van de urgentieregeling voor de maatschappelijke doelgroepen. Gemeenten, woningcorporaties en

zorgaanbieders dragen casuïstiek aan bij het urgentiebureau. Samen met de gemeentelijk regisseur, de woonmaatschappelijk werker of de zorgprofessional voert het urgentiebureau onderzoek uit naar de individuele casus en maakt zij het dossier volledig voor de multidisciplinaire urgentiecommissie. Bij terugkerende huurders is het urgentiebureau in de lead en ondersteunen de gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders.

## Aanpassingen in de uitvoering

### *Aanbeveling 9*

*Vanaf de eerste dag van overlast, schulden of vervuiling directe, heldere en eenduidige communicatie vanuit alle partijen naar de huurder.*

Op dit moment is er casuïstiek waarbij de problemen zijn gestapeld in de loop van de tijd. De overheid en semi-overheden moeten eerder ingrijpen om dit soort casuïstiek te voorkomen. Wij bevelen aan om in de uitvoering van woningcorporaties, gemeenten en zorgaanbieders te gaan werken op basis van dag één contact: de eerste dag dat wij schulden, overlast en/of vervuiling signaleren nemen wij direct contact op met de inwoner die het betreft en handelen dan volgens dezelfde regionale communicatielijijn. Vanaf de eerste dag van signaal van overlast, schulden of vervuiling bij woningcorporaties, zorgaanbieders, gemeenten, etc. verplichten alle partijen zich om direct helder, eenduidig en op maat te communiceren, waarbij in algemene zin de lijn is:

1. als het zo doorgaat, dan kan uiteindelijk uitzetting volgen;
2. als je zorg/hulp accepteert kunnen we dat voorkomen (deze hulp kan vele vormen hebben: schuldenafspraken, zorg en ook een lichte vorm van huren onder voorwaarden contract).

Belangrijk is dat er direct contact is vanuit de woningcorporatie, gemeente of zorgaanbieder (signaleerder) met de huurder. Tevens is het van belang dat in dit contact direct een vertrouwensrelatie ontstaat en er aandacht is voor een goede samenwerking en gegevens-uitwisseling met verbonden partijen.

### *Aanbeveling 10*

*Vroegtijdig melden bij elkaar*

Zodra na die eerste dag duidelijk is dat de communicatie geen effect heeft en hulp dus niet geaccepteerd wordt, schaal de betreffende partij op naar de kernpartners in de Regio (gemeenten, woningcorporaties, urgentiebureau, zorgaanbieder, Regio-organisatie Tweede Kans). De partij die de casus heeft aangedragen blijft in de lead en ontvangt ondersteuning vanuit de collega organisaties. Belangrijk voor deze gegevensuitwisseling is dat de juridische (on)mogelijkheden worden onderzocht, waarbij er eenduidige samenwerkingsafspraken en werkprocessen worden vastgelegd. Tevens is het vanaf dit punt belangrijk dat de gezamenlijke partijen eenduidig blijven communiceren richting de huurder:

1. als het zo doorgaat, dan volgt weg naar de rechter;
2. als je huren onder voorwaarden of andere zorg gerelateerde maatregelen accepteert kunnen we dat voorkomen (mogelijk kan ook verhuizing bijdragen aan de oplossing).

### *Aanbeveling 11*

*Uitzetting is soms echt noodzakelijk, terugkeer is na verloop van tijd alleen mogelijk onder voorwaarden.*

As alle opties geboden zijn en ook het tweede kans traject geen effect heeft gehad, adviseren wij om ook daadwerkelijk over te gaan tot uitzetting. Indien een persoon na huisuitzetting wil terugkeren in de sociale huursector, dan zou dat bij voorkeur op basis van huren onder voorwaarden moeten. Uitgezocht moet worden of een verplichte terugkeer op basis van huren onder voorwaarden juridisch mogelijk is. Tevens dient er na een tweede kans traject die heeft geleid tot uitzetting de duur van de time-out periode vastgelegd worden, waarbij termijnen worden gehanteerd voor verschillende gevallen. Daarbij dient er voor terugkeer na uitzetting een redelijke termijn te zijn, waardoor het beeld niet ontstaat dat overlast geven kan lonen om een sociale huurwoning te verkrijgen. De duur van deze

redelijke termijn is eveneens van belang aan de voorkant in de samenwerkingsafspraken te bepalen. Het gaat hier alleen om gevallen na huisuitzetting. Bij andere doelgroepen, zoals mensen met een medische urgentie is deze eis niet proportioneel. De afweging om terugkeer mogelijk te maken middels een urgentie is een gezamenlijke afweging van de urgentiecommissie, aangevuld met de experts vanuit de zorg en het gemeentelijk sociaal domein.

### Hoe verder?

Na vaststelling van dit rapport stelt de Regio Gooi en Vechtstreek een projectleider aan om de vastgestelde aanbevelingen te effectueren. Tevens wordt er waar nodig externe (juridische) ondersteuning ingezet op specialistische (met name juridische) vraagstukken.

In de implementatiefase werkt de Regio Gooi en Vechtstreek samen met de woningcorporaties, gemeenten en zorgaanbieders in ieder geval de volgende zaken nader uit:

1. juridische uitwerking huren onder voorwaarden bij zittende en terugkerende huurders (borging in gemeentelijke regelgeving en eventueel juridische documenten van woningcorporaties en zorgaanbieders);
2. uitwerking samenwerkingsafspraken (incl. gegevensuitwisseling) huren onder voorwaarden gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties;
3. uitwerking en implementatie gezamenlijke werkprocessen urgentiebureau, gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties;
4. onderzoek naar en afspraken over het afdekken en het verdelen van (financiële) risico's zorgaanbieders en woningcorporaties (huurderving, extra zorgkosten, etc.).

Binnen het programma bescherming en opvang is budget gereserveerd voor deze implementatiefase. Tevens wordt daar nu onderzocht wat de omvang van het budget moet zijn om de onder vier genoemde risico's af te dekken.

## Bijlage 1 Klankbordgroep

### Samenstelling

- Antoine Pekel (woningcorporatie de Alliantie)
- Marieke Rook (woningcorporatie de Alliantie)
- Angelique Josefa (woningcorporatie Dudok wonen)
- Pietjan Prinsen Geerligts (woningcorporatie Gooi en Omstreken)
- Petra van den Boogaard (woningcorporatie Gooi en Omstreken)
- Mindert Rakhorst (gemeente Huizen)
- Fatima Ramli (gemeente Huizen)
- Inge Huiskers (gemeente Hilversum)
- Susanne Maessen (gemeente Hilversum)
- Lenneke Koppenhol (Leger des Heils)
- T. Gelderman (Leger des Heils)
- Henke van der Heiden (gemeente Gooise Meren)
- Harro Koeleman (Kwintes)
- Saskia Westgeest (Tweede Kans Regio Gooi en Vechtstreek)
- Betty Boerman (Regio Gooi en Vechtstreek)
- Hans Uneken (Regio Gooi en Vechtstreek)

### Bijeenkomsten

- Brainstorm sessie (voorjaar)
- Richtinggevende sessie (zomer)
- Adviserende sessie (najaar)

## Bijlage 2 Zorgcontract huren onder voorwaarden

### Zorgcontract Huren onder voorwaarden

<b>Cliëntnummer</b>	
<b>Naam:</b>	
<b>Geboortedatum:</b>	
<b>Telefoonnummer:</b>	
<b>Adres:</b>	
<b>Naam contactpersoon begeleider</b>	

#### Algemene omschrijving

<i>Analyse;</i>
<i>Inkomen/werk:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- heeft een uitkering, namelijk een .</li><li>- heeft een bewindvoerder</li><li>- heeft dagbesteding in de vorm van</li></ul>
<i>Wonen;</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- heeft in het verleden een huurschuld opgebouwd, bestaande uit ;</li><li>- Hierdoor krijgt geen verklaring van goed huurderschap;</li><li>- Een woning in de vrije sector huren is niet mogelijk, omdat er geen geschikte betaalbare woningen zijn.</li><li>- is ingeschreven bij woningnet;</li><li>- reageert wekelijks op woningen via Woningnet;</li><li>- maakt gebruik van de spoedzoekersregeling;</li><li>- is gebonden aan Hilversum, omdat . Gezien alles wat hij heeft meegemaakt is het niet goed om hem uit zijn vertrouwde omgeving te halen;</li><li>- Er is geen sprake van overlast.</li></ul>
<i>Financiën/schulden;</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- voldoet elke maand aan de betaling van de huur op de volgende wijze: ;</li></ul>

#### Betrokken instanties;

- Bewindvoerder;

#### Voorwaarden;

1. accepteert de hulp van de bewindvoerder,
2. werkt mee en houdt zich aan de afspraken met de hulpverlening
3. schakelt tijdig hulp in bij problemen en houdt de hulpverlening goed op de hoogte
4. van de nieuwe ontwikkelingen;
5. pakt door op aangeboden hulp en oefent actief met de aangeleerde
6. vaardigheden;
7. neemt initiatief om oplossingen te vinden voor haar/zijn problemen door middel van ;
8. heeft een zinvolle dagbesteding;
9. houdt haar/zijn administratie bij.
10. veroorzaakt geen overlast. Ook bezoek veroorzaakt geen overlast. is hier zelf verantwoordelijk voor.
11. heeft een WA verzekering.



12. betaalt tijdig de huur van de woning

### **Evaluatiemomenten**

Vinden structureel plaats met ondergetekenden en worden aangegeven in het zorgplan van de zorgaanbieder.

### **Huurcontract**

Het huurcontract komt op naam van (naam organisatie) die ook de zorg verleent voor een periode van twee jaar. Concreet betekent dit dat er nauw wordt samengewerkt met de inwoner en de zorginstelling.

De zorgverlener kan het contract per maand opzeggen als de huurder zich niet houdt aan de gemaakte afspraken. De huurovereenkomst wordt per direct opgezegd als de huurder in gebreke blijft na een eerste schriftelijke waarschuwing en/of bij ernstige overlast. De zorgverlener zal hierover in nauw overleg treden met de woningcorporatie en de gemeentelijke regisseur van het Sociaal plein.

### **Wat gebeurt er als het niet lukt om de doelen in dit plan te halen?**

- Het huidige tijdelijke huurcontract wordt verbroken. Dit betekent dat u zelf op zoek moet gaan naar woonruimte.
- wordt uit huis gezet als hij/zij zich niet aan bovengenoemde afspraken houdt.

### **Ondertekening;**

Handtekening inwoner

Handtekening (team)manager Gemeente Hilversum;

Handtekening directeur ;