



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Woon-huurconstructies opvang breed

EEN BESCHRIJVING VAN ENKELE PRAKTIJKVOORBEELDEN



Woon-huurconstructies opvang breed
Een beschrijving van enkele praktijkvoorbeelden

Colofon

Auteurs

In opdracht van Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG): Veerle Petit en Guido de Ruiter

Vormgeving

Chris Koning (VNG)

Den Haag, oktober 2015



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel, indeling en werkwijze	6
1.3	Leeswijzer	7
2	Woon-huur constructies in Rotterdam	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Voorbeeld: Uniform huurcontract gemeente Rotterdam	11
2.3	Voorbeeld: (z)Onder Dak in Rotterdam	15
3	Innovaties van Kwintes	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Accent op 'leren wonen': huren bij Kwintes	20
3.3	Beperken van huurbescherming als succesfactor	20
3.4	Concept 'wonen light' als nieuw aanbod	21
3.5	Afspraken met gemeenten en corporaties	22
4	Model Housing First	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Resultaten verkenning Housing First praktijken in Nederland	24
4.3	Ervaren voor- en nadelen model Housing First	26
4.4	Ervaren overige knelpunten	27
4.5	Overig genoemd	28
4.6	Voorbeeld: Housing First variant gericht op jeugd in Amsterdam	28

5	Opvang en huisvesting van kwetsbare groepen in Amsterdam	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Opgave in Amsterdam	34
5.3	Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen in de maak	34
5.4	Aandachtspunten en vraagstukken	35
6	Tot slot	37
6.1	Inleiding	37
6.2	Ervaren voor- en nadelen op een rij	37
6.3	Zorgen en mogelijkheden	40
6.4	Ter aanvulling vanuit de werkgroep	41
	Bijlagen	43
1	Samenstelling werkgroep VNG en geïnterviewde partijen	45
2	Contracten en overeenkomsten	47



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is recent gestart met het ondersteuningsprogramma Opvang en Bescherming. Dit programma ondersteunt centrumgemeenten bij de ontwikkeling van integrale en innovatieve regionale beleidsplannen Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.

De VNG sluit met het programma aan bij het eerdere programma 'Stedelijk Kompas'. Hoewel beschermd wonen een specifieke taak is voor een specifieke doelgroep (GGZ), levert de combinatie maatschappelijke opvang en beschermd wonen volgens de VNG mogelijkheden op om de ingeslagen weg voor opvang te verbreden, te verdiepen en effectiever te maken.

Aanleiding voor het programma 'Opvang en Bescherming' is dat gemeenten met de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo 2015) verantwoordelijk zijn geworden voor een aantal nieuwe taken. Zo dragen gemeenten per 1 januari 2015 de verantwoordelijkheid voor het beschermd wonen. Binnen de Wmo is dit - samen met opvang - de enige intramurale voorziening die een plek krijgt.

Doel Wmo 2015

Het doel van de Wmo 2015 is het mogelijk maken voor mensen om langer (zelfstandig) thuis te kunnen blijven wonen en deel te nemen aan de samenleving. De achterliggende gedachten van de wetgever hierbij zijn, dat mensen met een indicatie Beschermd Wonen het beste herstellen midden in de samenleving en (centrum)gemeenten als geen ander een integrale benadering rond opvang, huiselijk geweld en beschermd wonen mogelijk kunnen maken.

Uitgangspunt is dat mensen met een indicatie Beschermd Wonen op termijn zelfstandig kunnen wonen. Dit kan een lange en kronkelige weg naar zelfredzaamheid en participatie betekenen. Een deel van de doelgroep is permanent aangewezen op de maatwerkvoorzieningen opvang en beschermd wonen.

De inzet van gemeenten is gericht op:

- behoud en herstel van eigen regie van de doelgroep;
- ontwikkeling naar zelfstandig wonen en participatie, voor zover dat mogelijk is;
- beschermde woonvormen voor degenen die daar blijvend op aangewezen zijn;
- preventie van uitval en/of dakloosheid.

Binnen het ondersteuningsprogramma zijn werkzaamheden ondergebracht in een aantal fasen. Voor de voorbereidingsfase (fase a) geldt dat diverse modellen, instrumenten en producten ontwikkeld worden, die van belang zijn voor het opstellen van de regionale beleidsplannen. Voorliggende publicatie met bundeling van een aantal beschreven praktijkvoorbeelden is één van die producten.

1.2 Doel, indeling en werkwijze

Het doel van deze publicatie is om middels beschrijvingen van een aantal praktijkvoorbeelden inzicht te krijgen in uitstroom bevorderende (en innovatieve) woon-huurconstructies opvang breed. Het gaat hierbij met name om mensen die in een extramurale setting wonen, of gaan wonen, en geheel of gedeeltelijk zijn aangewezen op Wmo-voorzieningen. De focus ligt hierbij met name op de doelgroep uit de maatschappelijke opvang en GGZ.

Voor deze publicatie is gedurende de maanden juli en augustus 2015 telefonisch en per mail contact opgenomen met gemeenten, corporaties, zorgaanbieders, koepelorganisaties en een aantal onderzoeks- en kenniscentra om te inventariseren op welke wijze er in het land gewerkt wordt aan de bevordering van de uitstroom uit het beschermd wonen. Ook heeft in dit kader deskresearch plaatsgevonden.

Uit de resultaten van de inventarisatie is vervolgens in samenspraak met de werkgroep van de VNG¹ in augustus een viertal praktijkvoorbeelden gekozen, die ten behoeve van deze publicatie nader is uitgewerkt. Bij de selectie is getracht zoveel mogelijk diversiteit in voorbeelden na te streven.

Geselecteerde praktijkvoorbeelden:

De geselecteerde praktijkvoorbeelden haken aan op twee gewenste, mits voor de cliënt haalbare, ontwikkelingen:

- het bevorderen van uitstroom naar zoveel mogelijk zelfstandigheid en eigen regie;
- het voorkomen van instroom in intensievere vormen en settings.

Rotterdam:

- uniform huurzorgcontract
Uniform huurzorgcontract voor betrokken partijen in de gemeente t.a.v. de huisvesting en begeleiding van bijzondere doelgroepen, met afspraken over risicodeling en omklappen.
- (z)Onder dak
Gemeente huurt een woning en stelt deze beschikbaar aan een (ex-)dakloze cliënt (vaak psychiatrie, al dan niet met verslaving) onder voorwaarde van begeleiding door een zorgorganisatie.

Kwintes:

- 'leren wonen'
Huurcarrière in stappen: wonen bij Kwintes zonder huur → wonen bij Kwintes met huur → wonen bij corporatie met huur bij Kwintes → wonen en huren bij corporatie.
- 'wonen light'
Woonfunctie staat centraal, woonbegeleiding wordt geboden. Er is geen sprake van intensieve begeleiding.

¹ Voor begeleiding van deze opdracht heeft de VNG een werkgroep samengesteld, bestaande uit gemeenten en Federatie Opvang. Zie bijlage 1 voor de lijst met deelnemers.

Model Housing First

(Langdurig) Dakloze mensen met meervoudige, complexe problemen huren zelfstandige woonruimte, zonder voorwaarden vooraf.

De opgave van Amsterdam t.a.v. opvang en huisvesting van kwetsbare groepen

Een beschrijving van de opgave en het ophanden zijnde programma Huisvesting Kwetsbare Groepen.

De praktijkvoorbeelden² kennen de volgende overeenkomsten:

Overzicht overeenkomsten van praktijkvoorbeelden					
	Rotterdam uniform huurzog-contract	Kwintes 'leren wonen'	Rotterdam (z) Onder dak	Kwintes 'wonen light'	Housing First praktijken
Samenwerkingsovereenkomst tussen organisaties					
Overeenkomst zorginstelling- gemeente	ja	ja	ja	ja	ja
Overeenkomst zorgaanbieder-woningcorporatie	ja	ja	nee	ja	ja
Overeenkomst zorgaanbieder-woningcorporatie-gemeente	ja	ja	nee	ja	ja
Huurcontract/zorg- of dienstverleningsovereenkomst met cliënt					
Huurcontract op naam zorgaanbieder	ja (1 jaar)	is mogelijk	nee	is mogelijk	is mogelijk
Huurcontract op naam gemeente	nee	nee	ja	nee	nee
Huurcontract op naam cliënt	ja (na 1 jaar)	is mogelijk	nee	is mogelijk	is mogelijk
Zorg- of dienstverlenings- overeenkomst instelling-client	ja	ja	ja	ja	ja

Voor de uitwerkingen zijn in de maanden augustus en september van 2015 (telefonische) interviews met de betrokkenen³ gehouden. In deze gesprekken is zoveel mogelijk ingezoomd op de inhoud en werking van de desbetreffende woonhuur-constructie, de betrokken partijen en hun rollen, maar ook op de ervaren voor- en nadelen⁴ van betrokkenen. De uitwerkingen van de praktijkvoorbeelden zijn voor akkoord voorgelegd aan de betrokken partijen. Hierna heeft een verwerkingsronde van op- en aanmerkingen plaatsgevonden. Ook is aanvullende informatie verkregen uit de inventarisatieronde en zijn de aanvullingen hierop van de werkgroep van de VNG opgetekend. De VNG heeft ten slotte zorg gedragen voor aanvullende informatie over de nieuwe huisvestingswet.

Cross-checking van de verstrekte informatie, beoordelingen van en/of inhoudelijke aanbevelingen voor de praktijkvoorbeelden maken geen onderdeel uit van deze publicatie.

Benadrukt wordt dat de beschreven voorbeelden zich richten op lokale situaties, zich bevinden in de transitie naar het zelfstandig wonen en daarom nog aan (lokale) veranderingen onderhevig kunnen zijn.

1.3 Leeswijzer

Deze publicatie is opgebouwd uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk twee wordt het uniforme huurzog-contract en (z)Onder dak uit de gemeente Rotterdam beschreven. De ervaringen van betrokken partijen (gemeente, corporatie en zorgaanbieder) komen uitgebreid in dit hoofdstuk aan bod.

² Aangezien in het praktijkvoorbeeld van Amsterdam de opgave voor de gemeente in de komende jaren centraal staat, is dit voorbeeld niet in bovenstaand schema opgenomen.

³ Zie bijlage 1.

⁴ De ervaren voor- en nadelen zijn voorbeeld gebonden en kunnen niet veralgemeniseerd worden.

De innovaties waaraan zorgaanbieder Kwintes werkt, staan centraal in hoofdstuk drie. Hoofdstuk vier behandelt het model van Housing First door in te zoomen op reeds uitgevoerd onderzoek naar Housing First praktijken in Nederland en op ervaren voor- en nadelen met het model an sich. Ook is een uitwerking opgenomen van een Housing First praktijk specifiek gericht op jongeren. In het vijfde hoofdstuk is te lezen voor welke opgave de gemeente Amsterdam de komende jaren staat en welke aandachtspunten en vraagstukken spelen t.a.v. opvang en huisvesting van kwetsbare groepen.

Het slothoofdstuk start met een beknopt overzicht van de ervaren voor- en nadelen van de beschreven woonhuur-constructies uit de voorgaande hoofdstukken. Het hoofdstuk eindigt met specifieke aandachtspunten vanuit de begeleidende VNG-werkgroep en met aanvullende informatie over de nieuwe huisvestingswet.

In bijlage I is de samenstelling van de werkgroep en de lijst met geïnterviewde partijen terug te vinden. Ten slotte bevat bijlage II links naar contracten en overeenkomsten die bij enkele praktijkvoorbeelden horen.



2 Woon-huur constructies in Rotterdam

2.1 Inleiding

Sinds de decentralisatie van de AWBZ heeft de gemeente Rotterdam zorginhoudelijke wijzigingen doorgevoerd in de ketenaanpak en is de organisatorische aanpak veranderd. In Rotterdam wordt gewerkt met 14 Vraagwijzers, 42 wijkteams, en 2 stedelijke toegangen in de vorm van Centraal Onthaal Volwassenen (23+)⁵ en Centraal Onthaal Jongeren (18-23 jaar)⁶. De twee stedelijke toegangen waren oorspronkelijk alleen gericht op de centrale intake en trajecttoewijzing voor de maatschappelijk opvang. Per 2015 is dit uitgebreid met de intake en indicatiestelling voor beschermd wonen⁷.

Inkoopmodel

Ook werkt Rotterdam met een nieuw inkoopmodel met persoonsvolgende financiering, waardoor zorgaanbieders geen jaarlijkse (lumpsum)subsidies meer ontvangen voor o.a. de ambulante woonbegeleiding. De gemeente heeft niet ingekocht op plekken, maar op ondersteuning middels een tweedelijns integraal ondersteuningsarrangement bestaande uit maximaal zeven resultaatgebieden. Met elke geselecteerde zorgaanbieder heeft de gemeente een raamcontract afgesloten.

Het inkoopmodel gaat bij tweedelijns maatwerkvoorzieningen uit van aparte ondersteuningsarrangementen gebaseerd op een 6-tal cliëntgroepen⁸, voor zowel cliëntgroepen van het overgangsrecht⁹ als voor de nieuwe groepen¹⁰. Onder GGZ MO extramuraal vallen vormen van ambulante begeleiding waarvoor een indicatie nodig is. De indicatiestelling hiervoor kan uitgevoerd worden door de

⁵ Is onderdeel van de afdeling Stedelijke Zorg, directie Publieke Gezondheid, Welzijn en Zorg, gemeente Rotterdam.

⁶ Is onderdeel van het Jongerenloket, directie Jeugd en Onderwijs, gemeente Rotterdam.

⁷ GGZ MO intramuraal.

⁸ Cliëntgroep 1: Ouderen, Cliëntgroep 2: Lichamelijk beperkten (waaronder Niet Aangeboren Hersenletsel), Cliëntgroep 3: Verstandelijk beperkten, Cliëntgroep 4: GGZ en Maatschappelijke Opvang extramuraal, Cliëntgroep 5: GGZ en Maatschappelijke Opvang intramuraal, Cliëntgroep 6: Zintuiglijk beperkten.

⁹ Ouderen, VG en GGZ.

¹⁰ Ouderen, verstandelijk en lichamelijk beperkt, GGZ MO extramuraal en GGZ MO intramuraal. Zintuiglijk beperkten is landelijk aanbesteed.

wijkteams of door de twee stedelijke toegangen. Centraal Onthaal Volwassen en Centraal Onthaal Jongeren kunnen dit ook doen voor OGGZ. De gemeente heeft hier bewust voor gekozen om zoveel mogelijk de doorstroom te verbeteren naar zelfstandig wonen met – gelet op deze doelgroep – forse ambulante begeleiding. Voor GGZ MO intramuraal kunnen alleen de stedelijke toegangen indiceren.

De Wmo adviseurs in de wijkteams kiezen samen met de cliënt uit de preferentie zorgaanbieders van dat gebied. Als het echter een klant is die door de stedelijke keten wordt geïndiceerd en het vooral over OGGZ gaat, dan geldt dat de keuzeruimte beperkter is.

Indicatieprotocol

Met het Rotterdamse indicatieprotocol kan geïndiceerd worden voor een persoonsvolgende arrangement met maximaal zeven resultaatgebieden. Zorgaanbieders kunnen de gemeente adviseren t.a.v. de indicatie, maar de gemeente neemt het indicatiebesluit. Op het moment dat de gemeente indiceert, ontvangt de cliënt een indicatiebeschikking en de zorgaanbieder een leveringsopdracht (wordt gegund voor het totaal van het persoonsvolgende arrangement). De casusregie ligt vanaf dit moment bij de zorgaanbieder. Zij zijn naast het zorgdeel ook verantwoordelijk voor de toeleiding naar stabiele huisvesting (onderdeel: huisvesting). Wanneer er niet direct huisvesting voor handen is, wordt van zorgaanbieders verwacht dat zij creatief zoeken naar oplossingen.

Begrippenkader t.a.v. intra- en extramuraal

Rotterdam hanteert bij indicatiestelling een begrippenkader voor intra- en extramuraal, waarin beschreven is hoe de gemeente het verschil tussen het zelfstandig wonen met ambulante ondersteuning, begeleid wonen en beschermd wonen definieert. De begrippen intra- of extramuraal zeggen in Rotterdam niet zozeer iets over een eigen woning of het verblijven binnen de muren van een zorginstelling, maar wel iets over de mate van zelfredzaamheid van de cliënt.

Intramuraal en extramuraal in Rotterdam

De ondersteuningsbehoefte van een cliënt is *intramuraal* als onderstaande punten *allebei* van toepassing zijn:

- Cliënt is als gevolg van de beperkingen (nog) niet in staat tot het volledig zelfstandig voeren van een huishouden. Als gevolg hiervan wordt gebruik gemaakt van hotelmatige voorzieningen (zoals voorzien in maaltijden, wassen, schoonmaak, etc.);
- Cliënt is als gevolg van de beperkingen (nog) niet in staat tot het zelfstandig aangaan en/of onderhouden van een huurcontract.

Intramurale cliënten betalen een hoge bijdrage aan het CAK en houden daardoor alleen zak- en kleedgeld over. Veel cliënten ontvangen een bijstandsuitkering.

Alle andere ondersteuning is *extramuraal*. Extramurale cliënten betalen een eigen bijdrage op basis van hun inkomen aan het CAK. Die eigen bijdrage zal in de regel laag zijn, omdat het inkomen ook laag is. Zij krijgen in principe een volledige uitkering en betalen daar hun huur c.q. huurbijdrage van.

Begeleid en beschermd wonen

Begeleid wonen is in Rotterdam onderdeel van het resultaatgebied huisvesting en hiermee alleen van toepassing bij intramurale arrangementen. Zie hierboven voor de kenmerken van een cliënt die intramurale ondersteuning nodig heeft.

- Tussen 7.00 en 23.00 moet (toereikend en adequaat) toezicht aanwezig zijn.
- Tussen 23.00 en 7.00 moet toereikend en adequaat toezicht bereikbaar zijn.

Beschermd wonen is onderdeel van het resultaatgebied huisvesting en alleen van toepassing bij intramurale arrangementen.

- Er moet 24 uur toereikend en adequaat toezicht aanwezig zijn.

De afweging 'is het begeleid of beschermd wonen?' wordt geïndiceerd in een Wmo-arrangement en hangt dus af van de ondersteuningsbehoefte van de cliënt in kwestie en de mate van toezicht die daarbij nodig is.

2.2 Voorbeeld: Uniform huurzorgcontract gemeente Rotterdam

Inleiding

Om een halt te roepen aan de wildgroei aan overeenkomsten en samenwerkingsafspraken in de stad t.a.v. de huisvesting en begeleiding voor bijzondere doelgroepen werken de vier grote corporaties en enkele grote zorgaanbieders¹¹ in Rotterdam sinds 2012 met het 'huurzorgcontract'.

Overeenkomsten en contracten

Het huurzorgcontract omvat voor de deelnemende partijen 3 uniforme overeenkomsten:

- Een 'Samenwerkingsovereenkomst huisvesting en begeleiding bijzondere doelgroepen', bestemd voor de betrokken corporaties en zorgaanbieders¹²;
- Een 'Huurovereenkomst begeleid wonen voor bijzondere doelgroepen', bestemd voor de cliënt en de corporatie;
- Een 'Woonbegeleidingsovereenkomst', bestemd voor de cliënt en de zorgaanbieder.

Risicodeling

De doelstelling van de overeenkomsten is om cliënten van MO- en GGZ-instellingen, die in potentie in staat zijn een woning zelfstandig te bewonen, zelf een woning te laten huren met begeleiding van een zorgaanbieder en met inperking van de risico's die dit voor corporaties met zich meebrengt. Een huurzorgcontract is per definitie tijdelijk: het streven is dat kan worden overgegaan tot een regulier huurcontract, zonder zorgaspect. Een belangrijk voorbeeld van een beperking van risico's is de mogelijkheid het huurcontract te verbreken als de huurder zich niet aan de afspraken houdt.

Tevens zijn in de samenwerkingsovereenkomst afspraken opgenomen t.a.v. financiële risicodeling tussen corporaties en zorgaanbieders. Zo zorgt de zorgaanbieder voor beëindiging van de woonbegeleidings-overeenkomst en de corporatie voor ontruiming van de cliënt uit de woning, wanneer constateert wordt dat de cliënt - ondanks de ontvangen woonbegeleiding van de zorgaanbieder - niet langer geschikt of in staat blijkt om aan de verplichtingen naar de corporatie of zorgaanbieder te voldoen (en nader overleg tussen de partijen geen uitkomst biedt). De zorgaanbieder is in een dergelijke situatie verplicht voor de cliënt vervangende opvang/woonruimte gereed te hebben, dan wel daarbij te bemiddelen. De kosten voor ontruiming¹³ komen bij helfte op rekening van de zorgaanbieder en de corporatie.

Omklappen

Bij het aangaan van de huurovereenkomst wordt in het kader van het traject woonbegeleiding (dat daar onlosmakelijk mee verbonden is) door de betrokken zorgaanbieder én de cliënt een contract getekend, met voorwaarden en wederzijdse verplichtingen. Deze woonbegeleidingsovereenkomst wordt expliciet vermeld in de huurovereenkomst. Voor het aflopen van de begeleiding vindt een evaluatie plaats. Wanneer er sprake is van een positieve evaluatie wordt het contract omgeklapt naar een regulier huurcontract bij de woningcorporatie. Bij een negatieve evaluatie kan besloten worden de begeleidingsovereenkomst met een jaar te verlengen of de huurovereenkomst te beëindigen.

¹¹ Waaronder: Leger des Heils, Middin en Pameijer. Antes Groep is geen deelnemende partij.

¹² Per corporatie verschilt het of er voor specifieke gebieden gewerkt wordt met *preferred suppliers* t.a.v. zorgaanbieders. Indien dit het geval is, wordt dit in de samenwerkingsovereenkomst expliciet vermeld.

¹³ De kosten omvatten in elk geval: eventuele huurachterstand, advocaatkosten, griffierechten, buitengerechtelijke kosten en proceskosten, deurwaarderskosten, mutatiekosten, herstelkosten tot een maximum van € 5.000,-.

Werkwijze

Een cliënt die in aanmerking komt voor een huurzorgcontract zit in een traject van begeleid of beschermd wonen bij een zorgaanbieder (of is in uitzonderlijke gevallen cliënt bij de nachtopvang). De zorgaanbieder is degene die de inschatting maakt of de cliënt over de potentie beschikt uit te stromen naar een woning met een standaard huurcontract¹⁴ of door te stromen naar een woning met een huurzorgcontract.

Sinds 1 januari 2015 doorloopt de zorgaanbieder een nieuwe route voor het zoeken van een woning voor de uitstromende cliënt. Via een besloten deel op de website Woonnet Rijnmond kan de zorgaanbieder d.m.v. het 'één route'-systeem aangeven dat een cliënt nog enige ambulante begeleiding nodig heeft bij het zelfstandig wonen en daarom gebaat is met een huurzorgcontract. De Stichting Urgentie-bepaling Woningzoekenden Rotterdam (SUWR) screent de aanvraag en neemt bij akkoord het verzoek in behandeling. Op de website is te zien welke zorgorganisaties op zoek zijn naar huisvesting voor uitstromende cliënten. De corporatie bepaalt vervolgens zelf met welke aanvragen zij aan de slag gaat.

De Maaskoepel¹⁵ kan de stand van zaken inzien t.a.v. het aantal cliënten dat via een urgentie een woning verkrijgt, dan wel via één-route. Ook is inzichtelijk welke corporaties hierbij woningen hebben geleverd en om welke aantallen het gaat.

Voorwaarden

Een cliënt komt in aanmerking voor een huurzorgcontract indien hij/zij:

- openstaat voor woonbegeleiding en mee werkt aan de doelen die samen met de zorgaanbieder zijn overeengekomen;
- altijd bereikbaar is voor de zorgaanbieder;
- de zorgaanbieder machtigt te allen tijde de woning te betreden en machtigt de zorgaanbieder een duplicaatsleutel van de woning in bezig te hebben;
- via reguliere arbeid een bron van inkomsten heeft, dan wel WW of andere uitkering ontvangt;
- staat ingeschreven bij de huisarts;
- staat ingeschreven en blijft staan als woningzoekende in Rotterdam;
- de voorschriften in het huurcontract en de huisregels zoals vastgesteld in het huishoudelijk reglement stipt naleeft;
- de kosten voor de woning en voor de woonbegeleiding altijd stipt voldoet;
- de ergste schulden moeten eerst gesaneerd worden voor het afsluiten van een huurzorgcontract.

Rol gemeente

De gemeente heeft in de uitvoering van het huurzorgcontract geen actieve rol. Wel heeft de gemeente op beleidsvoerend niveau een actieve bijdrage geleverd bij de totstandkoming van het huurzorgcontract en de bijbehorende overeenkomsten. Uiteraard houdt de gemeente vinger aan de pols t.a.v. de uitvoering van het huurzorgcontract en draagt zij zorg voor evaluatie ervan. Verder probeert de gemeente zoveel mogelijk te sturen op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van het woningaanbod. Daarbij moet gezocht worden naar creatieve oplossingen zoals het aanwenden en geschikt maken van bestaand of leegkomend zorgvastgoed voor verschillende doelgroepen. Met name oud verzorgingshuizen zijn interessant, omdat hier eenkamerwoningen mogelijk zijn, waardoor de huurprijs niet hoog is. De gemeente ziet haar rol hierbij als regisserend t.a.v. de cocreatie en faciliterend t.a.v. het meewerken bij vergunningen etc.

Daarnaast is de gemeente in de praktijk wel de partij die de begeleiding door de zorginstelling finan-

¹⁴ Categorie: uitstroom uit zorgaanbieder.

¹⁵ De Maaskoepel is de overkoepelde organisatie van woningcorporaties in de stadsregio Rotterdam.

ciert. Per 2015 gebeurt dit in de vorm van tweedelijns Wmo-ondersteuningsarrangementen.

Ervaren voordelen huurzorgcontract

De volgende voordelen zijn genoemd door de betrokkenen:

- De uniformiteit van de overeenkomsten stadsbreed zorgt voor eenduidigheid van handelen naar de doelgroep.
- De overeenkomsten zorgen voor heldere afspraken/een heldere taakverdeling.
- Door de samenwerking kunnen de partijen sneller acteren in het geval van een probleem.
- De gemeente vindt het prettig dat zij geen risico loopt en geen rol in de uitvoering vervult.
- Bij een huurzorgcontract is het voor de cliënt mogelijk om huurtoeslag aan te vragen.
- Het aantal huisuitzettingen bij een huurzorgcontract is minimaal.
- Mocht in het uiterste geval een huisuitzetting nodig zijn, is dit bij een huurzorgcontract makkelijker te organiseren dan bij een standaard huurcontract¹⁶. Dit geldt ook voor het weer in zorg nemen van de cliënt.

Ervaren nadelen huurzorgcontract

De betrokkenen noemen de volgende nadelen:

- Een klein deel van de cliënten ervaart volgens zorgaanbieder Pameijer een huurzorgcontract als stigmatiserend.
- Corporatie Havensteder is een groot voorstander van de samenwerking en het principe t.a.v. de risicoverdeling tussen zorgaanbieders en corporaties. Wel is het maximale bedrag van € 5.000,- volgens de corporatie 'symbolisch' te noemen, aangezien de afdeling assurantiën van de corporatie bij brand of ontploffing met een vele malen hogere kostenpost opgescheept zit. Bijvoorbeeld bij een uitzonderlijk incident, denk aan een ontruiming van een complex en het herstellen van schade vanwege het opzettelijk laten ontploffen van een woning door een huurder uit de bijzondere doelgroep. In dit voorbeeld had de huurder overigens geen huurzorgcontract, maar een regulier huurcontract.
- De corporatie kan zich voorts bij het zien van flink gestegen uitstroomcijfers via de standaard urgentie sinds januari 2015 (via de 1-routemethode) niet aan de indruk onttrekken dat het lijkt alsof zorgaanbieders opportunistisch cliënten laten uitstromen door voor het verkrijgen van een woning niet de route te bewandelen van het huurzorgcontract, maar die van een urgentie (categorie: uitstroom uit zorginstelling). Hierdoor wordt de cliënt bewoner van een woning met een standaard huurcontract en vervalt de risicodeling die verbonden is aan het huurzorgcontract. Dit heeft volgens de corporatie enerzijds tot gevolg dat de corporatie als enige partij risico loopt en anderzijds dat de bewoner niet voldoende geholpen is en daardoor sneller in een verergerde situatie kan verkeren. Havensteder denkt aan een mogelijke oplossing in de vorm van het vaststellen door de gemeente met de zorgaanbieders van een minimum percentage cliënten (eventueel gespecificeerd naar LVG, GGZ en type intramurale woonvoorziening) dat uitstroomt naar een woning met een huurzorgcontract. Zorgaanbieder Pameijer herkent dit beeld niet in de eigen organisatie. Wel geeft Pameijer aan strenger te kijken naar of een cliënt daadwerkelijk toe is aan de stap van zelfstandig wonen met begeleiding. Het gaat hierbij vooral om de focus op financiën en het stabiliseren van schulden: een achterstallige huurschuld bij een corporatie levert problemen op t.a.v. het verkrijgen van een huurwoning.
- Vanaf het moment dat de zorgaanbieder de leveringsopdracht (voor het leveren van ondersteuning met een tweedelijns Wmo-arrangement) heeft ontvangen, ligt de casusregie over de cliënt bij de zorgaanbieder. Dit houdt o.a. in dat zij er voor moet zorgen dat de cliënt binnen 3 maanden toegelid wordt naar stabiele huisvesting. Zorgaanbieder Pameijer geeft aan dat deze termijn voor veel

¹⁶ De huurrechten van de cliënt zijn minder dan de huurrechten van een huurder met een regulier huurcontract.

zorgaanbieders niet te halen is, omdat de corporaties niet binnen 3 maanden een woning kunnen leveren. De medewerkers (in het geval van Pameijer wordt er gesproken van 'arrangeurs') lopen hierin vast. Pameijer geeft aan dat de organisatie in dit soort gevallen goed kijkt naar de eigen vastgoedportefeuille: wellicht kan de cliënt door de zorgaanbieder zelf met een woning afkomstig uit de eigen voorraad geholpen worden. Soms betekent dit dat er eerst gezocht moet worden naar een tijdelijke oplossing van een aantal weken als pure noodzaak om een cliënt te kunnen plaatsen¹⁷. Als er dan alsnog een woning vrijkomt bij de corporatie, wordt de cliënt daar geplaatst. Een voorbeeld van een spoedplaatsing is een cliënt met een GGZ-indicatie die geplaatst wordt in een VG-voorziening van Pameijer. Een spoedplaatsing betekent in feite meer verhuisbewegingen voor een cliënt, die over het algemeen gebaat is met rust en regelmaat.

- De huidige samenwerking houdt volgens de zorgaanbieder en de corporatie op lange termijn alleen stand als alle betrokken corporaties en zorgaanbieders bereid zijn zich te houden aan de gemaakte afspraken en niet alsnog onderling of met nieuwe partijen afspraken maken zonder risicodeling. Een dwingender optreden van de gemeente is hierbij volgens hen gewenst.

Overige knelpunten

- Gemeente, corporatie en zorgaanbieder signaleren een (oplopend) tekort aan beschikbare en betaalbare woningen en hebben de indruk dat dit in de toekomst een groter probleem gaat worden. Enerzijds door de veranderingen in de zorg en de grote toestroom van statushouders. Anderzijds door het minder beschikbaar komen van betaalbare woningen bij corporaties, doordat corporaties hun huren verhogen om hun exploitatie sluitend te krijgen.
- De gemeente ervaart de nieuwe Woningwet als een groot knelpunt nu er geen (sanctie)mogelijkheden meer lijken te zijn om woningen af te dwingen bij corporaties t.b.v. de uitstroom. De afspraken worden geacht gemaakt te worden op niveau van intentie.
- De zorgaanbieder geeft voorts aan dat sinds 1 januari 2015 situaties voorkomen waarin de opgenomen duur t.a.v. ambulante woonbegeleiding in het huurcontract niet overeenkomt met de door de gemeente afgegeven indicatie. Hierdoor kan de zorgaanbieder niet de afspraken nakomen t.a.v. de levering van begeleiding. De zorgaanbieder zoekt op dit moment uit waar dit bij de huidige contracten een probleem oplevert en hoopt nadere afspraken te kunnen maken met corporaties en de gemeente. Dit beeld wordt bevestigd door corporatie Havensteder. De gemeente geeft aan dat dit te maken heeft met de overgangssituatie vanwege de Wmo 2015 en de nieuwe werkwijze rond indicatiestelling, en dit een punt van aandacht voor haar is.
- De corporatie merkt op dat de ambulante begeleidingstrajecten korter zijn geworden t.o.v. van vorig jaar. De corporatie ontvangt signalen van zorgaanbieders dat zij cliënten moeten loslaten, omdat de financiering door de gemeente stopt. Deze cliënten zijn naar het oordeel van de zorgaanbieder dan nog niet toe aan zelfstandig wonen zonder begeleiding. Zelf merkt de corporatie het bij een locatie voor 45 tienermoeders. In maart 2015 stond deze locatie nagenoeg voor de helft leeg. Dit risico valt bij de corporatie. Op dit moment bekijkt Havensteder of hier ook een andere doelgroep zou kunnen wonen, bijvoorbeeld LVG-doelgroep.
- Het tekort aan betaalbare woningen speelt vooral voor de leeftijdscategorie 18 t/m 23 jaar. Voor jongeren met een officiële zorgindicatie¹⁸ is huurtoeslag mogelijk boven de € 403,06, maar dit is een ingewikkelde procedure, waarbij de huurtoeslag in eerste instantie wordt afgewezen en daarna weer toegewezen. Daarbij liggen woningen niet altijd in de juiste wijk of is het voorzieningen-niveau niet passend. Pameijer is dan ook op zoek naar alternatieve manieren om aan voldoende woningen te komen.

¹⁷ Pameijer denkt er over na om per woonvoorziening een aantal woningen achter de hand te houden voor spoedplaatsingen.

¹⁸ Jongeren in begeleid wonen die geen specifieke zorgindicatie hebben, vallen niet onder deze regeling.

Ter illustratie: Pameijer

Zorgaanbieder Pameijer loopt tegen het tekort aan van geschikte huisvesting voor jongeren die uitstromen uit het beschermd wonen. Op dit moment bekijkt de aanbieder samen met Stadswonen Rotterdam of deze studentenhuysvester woningen kan leveren aan deze specifieke doelgroep. Pameijer wil haar afhankelijkheid van de corporaties verkleinen en verwacht in de toekomst ook op te gaan trekken met commerciële partijen, die kleinschalige huisvesting realiseren.

Pameijer heeft verder in maart 2015 succesvol beschermende woonvorm GGZ ondergebracht in verpleeghuis Hannie Dekhuijzen en in de Nancy Zeelenbergflat. Het is de intentie van Pameijer om hun kernuitgangspunten in deze verzorgingshuizen te realiseren: 1) elke cliënt heeft (fysiek) een eigen voordeur, 2) een cliënt (mits dit binnen zijn/haar mogelijkheden ligt) kan een huurcontract op een gegeven moment op eigen naam overnemen. Dit laatste wordt momenteel met de verhuurder besproken.

Tot slot verwacht Pameijer dat het vaker gaat voorkomen dat zij het huurcontract opzegt voor de woning van een cliënt die intramuraal in een woonvoorziening bij haar woont. Afsproken wordt dan met de corporatie dat er een nieuw huurcontract op naam van de cliënt voor de woning wordt gemaakt (mits de huurprijs niet te veel omhoog schiet). De cliënt blijft in dit geval dus op dezelfde plek wonen, maar dan met een huurcontract, zodat het ook ambulante woonbegeleiding kan blijven ontvangen. Voordeel van deze optie is volgens Pameijer dat er geen verhuisbeweging is voor de cliënt en dat de cliënt zijn of haar netwerk behoudt. Ook komt het vaak tegemoet aan de wens van de cliënt. Feitelijk bouwt Pameijer in een dergelijk geval één plek af en heeft de zorgaanbieder weer een nieuwe woning nodig van de corporatie, die weer op naam komt te staan van de zorgaanbieder. In dit scenario wordt het '1-route'-systeem niet gebruikt, omdat de cliënt al in de woning zit waarin hij/zij blijft wonen. Pameijer benadrukt dat bovenstaande sporadisch toegepast wordt en deze oplossing uit nood geboren is (vanwege het tekort aan beschikbare woningen).

- Corporaties hebben volgens Havensteder te kampen met zorgmijders die via Woonnet als reguliere huurder in een woning komen. Uit de incidentregistratie van Havensteder blijkt dat 9 van de 10 keer niet de officiële zorgdoelgroep, maar de groep zorgmijders bij incidenten betrokken is. De corporatie beschouwt zorgmijders dan ook als de grootste risicogroep.
- Corporatie Havensteder merkt dat de verzekeringsmaatschappijen die vastgoed van corporaties verzekeren steeds lastiger worden en hogere tarieven in rekening brengen.

Ter illustratie: andere gemeenten en het huurcontract

- Gemeente Capelle aan den IJssel werkt sinds anderhalf jaar ook met huurcontracten. De gemeente heeft de werkwijze uit Rotterdam naar tevredenheid overgenomen.
- Gemeente Haarlem is momenteel in gesprek met haar corporaties en zorgaanbieders of een dergelijk uniform contract ook in deze gemeente bruikbaar is.

2.3 Voorbeeld: (z)Onder Dak in Rotterdam

Inleiding

(z)Onder Dak is sinds 2006 de Rotterdamse benaming voor een huurconstructie waarin door zorgaanbieders¹⁹ ambulante woonbegeleiding wordt gegeven aan mensen met psychiatrische problemen, al dan niet met een drugs- of alcoholverslaving, die dakloos zijn of het risico lopen dit te worden. Er is sprake van het bewonen door één cliënt van een zorgaanbieder – in een aantal gevallen twee cliënten²⁰ – in een reguliere corporatiewoning²¹, gehuurd door de gemeente. De gemeente stelt de woning beschikbaar aan de cliënt, onder voorwaarde dat hij/zij begeleiding van een zorgaanbieder accepteert. Hier ligt een woonbegeleidingsovereenkomst met de zorgaanbieder aan ten grondslag.

19 Antes, Centrum voor Dienstverlening Rotterdam (CVD), Leger des Heils MCR, Nico Adriaans Stichting, Pameijer, Parnassia Bavo Groep en Stichting De Ontmoeting.

20 In het verleden kwam het wel eens voor dat twee cliënten werden gematcht en samen geplaatst werden in een twee-persoonswoning (i.v.m. grote corporatiewoningen die beschikbaar waren). Doordat de matching moeizaam verliep is het in principe intussen uitgesloten om twee mensen te plaatsen in een woning.

21 De vier grote Rotterdamse corporaties zijn betrokken bij de uitvoering van (z)Onder Dak: Havensteder, Woonbron, Woonstad en Vestia.

Voorwaarden

Om in aanmerking te komen voor een (z)Onder Dak-woning met begeleiding gelden de volgende voorwaarden:

- De cliënt heeft een geldige verblijfsstatus.
- De cliënt is ouder dan 23 jaar en beschikt over een inkomen of kan hier aanspraak op maken.
- De cliënt zit in budgetbeheer of de aanvraag daartoe is gedaan bij de Kredietbank.
- De cliënt heeft regiobinding met Rotterdam en is toegelaten tot de maatschappelijke opvang via Centraal Onthaal Volwassenen van de gemeente. Daar wordt gewerkt aan een ondersteuningsplan en indicatiestelling voor een tweedelijns Wmo-ondersteuningsarrangement.
- De cliënt werkt actief mee aan een begeleidingsprogramma van de zorgaanbieder.

Werkwijze

Bij aanvang wordt gekeken door een medewerker van de zorgaanbieder waar ondersteuning nodig is en welke belemmeringen er zijn bij de cliënt om (weer) zelf een woonruimte te betrekken en een huishouden te voeren. Het merendeel van de doelgroep heeft (forse) schuldenproblematiek, die enkele jaren in beslag kan nemen om het te baas te worden. De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een (z)Onder Dak-woning zijn qua schulden minder streng, vergeleken met de voorwaarden voor een huurzorgcontract. De cliënt moet in ieder geval bereid zijn om aan de slag te gaan met de financiën.

Binnen (z)Onder Dak hebben cliënten veel eigen verantwoordelijkheid. Ze wonen zelfstandig en ontvangen ongeveer eenmaal per week een huisbezoek van anderhalf uur van hun woonbegeleider. Wanneer het goed gaat met de cliënt en hij/zij volgens de zorgaanbieder de woning op de naam van de huurder kan worden omgeklapt, dan doet de zorgaanbieder daartoe een verzoek bij het secretariaat (z)Onder Dak. Dit secretariaat valt sinds mei 2009 onder de afdeling Stedelijke Zorg²² van de gemeente Rotterdam (cluster MO, directie Publieke Gezondheid, Welzijn & Zorg). In enkele gevallen vindt de cliënt een huurwoning met een regulier huurcontract.

Rol gemeente

De afdeling Stedelijke Zorg draagt zorg voor de uitvoering van (z)Onder Dak. Denk hierbij aan o.a. het beheer van de huizen, het maken van werkafspraken en het opstellen van overeenkomsten. Het secretariaat waar de aanmeldingen voor (z)Onder Dak binnenkomen, valt sinds mei 2009 onder deze afdeling (overgenomen van een zorgaanbieder) van de gemeente. Stedelijke zorg bepaalt of een cliënt in aanmerking komt voor een (z)Onder Dak-woning.

De gemeente betaalt naast de huur van de woningen aan de corporaties, ook de basale inrichting en overige woongerelateerde kosten voor energie. Aan de bewoner wordt een gebruiksvergoeding/eigen bijdrage gevraagd voor het gebruik van de woning (inclusief gas, water en licht, UPC etc).

De (z)Onder Dak-regeling heeft voor een lange periode geen maximale duur gekend. Intussen wordt uitgegaan van maximaal 3 jaar, tenzij onderbouwd kan worden dat de cliënt nog niet een verdere stap kan maken. Betrokken zorgaanbieders verzorgen elke 3 maanden een voortgangsrapportage met een zelfredzaamheidsmatrix-score (ZRM-score) van de cliënt, dat input geeft aan de gemeente.

Toekomst

De gemeente wil de (z)Onder Dak-constructie ondanks de hoge kosten waarborgen, omdat het nog altijd een goede oplossing is voor een aantal inwoners. Wel zet de gemeente sinds anderhalf jaar in op het afbouwen van het huidige contingent (z)Onder Dak-woningen van om en bij 400 woningen²³ naar

²² Deze afdeling voert ook de Participatiewet voor bijzondere doelgroepen uit en bemenst het Centraal Onthaaloket.

²³ In totaal gaat het dan ongeveer 500 cliënten.

200 tot 250 woningen. Mede gelet op de nieuwe Huisvestingswet wil de gemeente terug gaan naar een 'ijzeren voorraad' (z)Onder Dak-woningen met ditmaal een van te voren afgesproken maximale verblijfsduur van drie jaar. Bij de afbouw wordt goed gekeken naar welke huidige cliënten kunnen doorstromen naar een huur zorgcontract en worden dezelfde stappen doorlopen in het één-route-systeem (zie bijschrijving huur zorgcontract). Het omklappen van de woning gebeurt echter vrijwel niet meer, gelet op de afbouw.

Bij nieuwe cliënten wordt niet direct meer een (z)Onder Dak-aanbod gedaan, maar kijkt men eerst of de cliënt in aanmerking kan komen voor een huur zorgcontract. Hiermee wordt de (z)Onder Dak-constructie ook meer gepositioneerd als (tijdelijk) tussenaanbod.

Ervaren voordelen (z)Onder Dak

De volgende voordelen zijn genoemd door de geconsulteerde betrokkenen:

- Zorgaanbieder Centrum voor Dienstverlening Rotterdam (CVD) geeft aan dat cliënten (z)Onder Dak als zeer prettig ervaren: cliënten komen vaak uit een situatie waarin zij vrijwel geen financiële armslag hebben. Zij krijgen nu de kans om in een gewone wijk zich als een gewone burger te ontplooien en in de eerste periode o.a. hun financiële situatie te stabiliseren en onder begeleiding woonvaardigheden aan te leren.
- Het is vanuit de gemeente gezien prettig dat er een woningvoorraad is waar altijd een groep zeer kwetsbare inwoners geplaatst kan worden.
- Het komt zeer incidenteel voor dat een cliënt zijn/haar (z)Onder Dak-woning voortijdig moet verlaten vanwege het veroorzaken van te veel overlast²⁴. Het is volgens CVD gebleken dat deze groep zeer kwetsbare mensen met relatief weinig begeleiding in staat is zelfstandig te wonen.
- Voor de zorgaanbieder is het voordeel dat er geen risico gelopen wordt, omdat het risico bij de gemeente ligt.
- De woningen worden gemeubileerd aangeboden, zodat cliënten geen lening hoeven aan te gaan om de woning in te richten.
- Schuldeisers blijven buiten de deur, doordat de woning niet op naam staat van de cliënt.
- De corporatie is verzekerd van huurinkomsten.

Ervaren nadelen (z)Onder Dak

- De (z)Onder Dak-woningen hebben een wachtlijst.
- Corporatie Havensteder ervaart het als een nadeel dat zij niet weet wie de huurder van de woning is en welke problematiek(en) bij deze huurder spelen. Ook is niet altijd bij hen bekend wie de betrokken zorgpartij is. Dat betekent dat bij een overlastmelding de corporatie niet rechtstreeks contact kan opnemen met de betrokken zorgaanbieder of bureaus van informatie kan voorzien. De gemeente wordt dan als een extra schakel ervaren.
- Gemeente Rotterdam ervaart de forse kosten voor de gemeente als een groot nadeel. De eigen bijdrage die de cliënt betaalt aan de gemeente is immers niet toereikend voor alle kosten die de gemeente maakt. In het geval dat de cliënt rechtstreeks de huur betaalt aan de gemeente – en de huur dus niet automatisch wordt ingehouden op de uitkering die de cliënt van de gemeente ontvangt – wil er ondanks de woonbegeleiding door de zorgaanbieder wel eens een betalingsachterstand ontstaan. De gemeente vindt het voorkomen van betalingsachterstanden een belangrijk aandachtspunt voor de zorgaanbieders die betrokken zijn bij begeleiding van (z)Onder Dak-clients. De gemeente bekijkt voorts naar de mogelijkheden om meer mensen onder financiële bewindvoering te plaatsen.
- De gemeente noemt verder het ontbreken van een prikkel tot doorstroom bij (z)Onder Dak, waardoor er weinig doorstroom plaatsvindt, een nadeel. Havensteder is het hier mee eens en vindt het

²⁴ Als een cliënt toch te veel overlast blijkt te veroorzaken waardoor hij/zij de woning moet verlaten, gaat de cliënt (terug) naar een voorliggende voorziening/beschermde woonvorm.

jammer dat de meeste cliënten daarom geen stap (kunnen) maken op de woonladder. Ook het CVD kan zich hierin vinden, maar geeft tegelijkertijd aan dat (z)Onder Dak voor een aantal cliënten het maximaal haalbare is. Om die reden staat zij niet achter een maximale verblijfsduur van 3 jaar. Het CVD stelt verder dat wanneer er voor de andere cliënten wel een maximale duur geldt, er ook enige prikkel tot doorstroom is ingebouwd.

- Alle geconsulteerde betrokkenen noemen het een nadeel dat het met deze woonhuurconstructie niet mogelijk is huurtoeslag te verkrijgen. Voor een aantal cliënten is daarmee volgens zorgaanbieder CVD de woning alsnog aan de dure kant.

Overige knelpunten

- Het CVD signaleert dat de financiële situatie van de cliënt de uitstroom van een (z)Onder Dak-woning veelal belemmert. Bijvoorbeeld in het geval dat een traject van schuldsanering nog niet is afgerond. Een schuldsaneringstraject duurt regelmatig langer dan 3 jaar.

Overig

- Zorgaanbieder CVD geeft aan nog geen ervaring te hebben met de nieuwe ondersteuningsarrangementen van de gemeente voor de (z)Onder Dak-clients. Er is nog maar een handje vol cliënten binnen (z)Onder Dak dat is opgeroepen door de gemeente. CVD gaat er van uit dat het na dit overgangsjaar verschillend zal uitpakken voor de cliënten. De één zal forse begeleiding nodig blijven hebben, de ander kan wellicht met een 'waakvlamconstructie' qua begeleiding uit.
- Vereenzaming van de cliënt bij afbouw van begeleiding is een groot aandachtspunt volgens CVD. CVD geeft aan dat binnen de begeleiding het opbouwen en leren onderhouden van een sociaal netwerk een speerpunt is. Er is echter volgens de zorgaanbieder een groep cliënten die dit netwerk zonder begeleiding niet lang in stand weet te houden en alleen contact heeft met woonbegeleider. Dit heeft ook te maken met het feit dat deze groep lastig te matchen is met vrijwilligers, aldus CVD.
- Tot slot geeft CVD aan dat voor een deel van deze groep cliënten niet verwacht kan worden dat zij de weg weet te vinden naar de Vraagwijzers in de stad. Er zijn intussen voorbeelden van enkele cliënten – die na een hele periode prima stabiel zelfstandig gewoond te hebben met begeleiding – na omklappen en loslaten van de ondersteuning toch weer bij de voordeur van de opvang terecht komen.

In het kader van het stedelijk programma Langer Thuis streeft Rotterdam er naar om in ieder gebied de vragen van de inwoners op het gebied van huisvesting, welzijn, dienstverlening en zorg zo goed mogelijk helder te krijgen. Tevens wil de gemeente alle zorg- en welzijnsaccommodaties en de diensten die hier geleverd worden in beeld brengen om:

- (waar nodig) een zo goed mogelijke verbinding te krijgen tussen vraag en aanbod;
- aansluitend de bestaande accommodaties zo effectief mogelijk te benutten.

De accommodaties van V&V, GHZ en Jeugd zijn geïnventariseerd en in beeld gebracht. Aan de inventarisatie van de GGZ en Welzijn accommodaties wordt momenteel gewerkt.



3 Innovaties van Kwintes

3.1 Inleiding

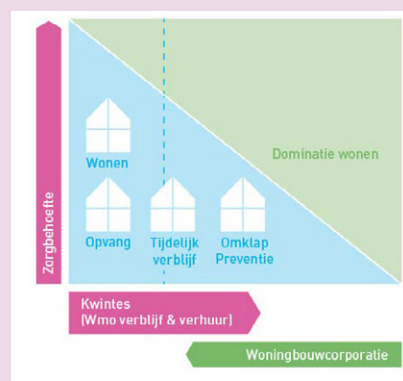
Zorgaanbieder Kwintes²⁵ denkt al enige tijd actief na over de ontwikkeling van scheiden van wonen en zorg. Met de transitie ziet Kwintes een kans om de overgang van beschermd wonen naar het zelfstandig wonen te verkleinen door de cliënt meer eigen regie te geven ten aanzien van het wonen. Kwintes startte een zoektocht naar innovaties die in lijn zijn met het nieuwe overheidsbeleid en goed zijn voor haar cliënten.

Toekomstbeeld

Op dit moment heeft Kwintes ongeveer 1400 cliënten die gebruik maken van haar aanbod t.a.v. beschermd en begeleid wonen.

De organisatie wil het huidige aanbod van beschermende woonvormen zo veranderen dat in nog maar de helft van de woonvoorzieningen cliënten permanent wonen. De overige woonvormen wil de organisatie inzetten voor cliënten uit kortdurende opvang of tijdelijk verblijf.

De organisatie spreekt in dit kader over maatwerk-huisvesting voor de wooncarrière van de cliënt. Doel is dat mensen vanuit die woonvormen binnen twee jaar doorstromen naar een woning waar zij, eventueel met begeleiding, zelfstandig kunnen wonen.



²⁵ Kwintes is een grote zorgaanbieder die naast activering, bemoeizorg en opvang, ook beschermd en begeleid wonen aanbiedt. Het aanbod en de diensten van Kwintes bevinden zich in meer dan 50 gemeenten verspreid over de provincies Flevoland, Utrecht, Zuid-Holland, Friesland en Gelderland.

3.2 Accent op 'leren wonen': huren bij Kwintes

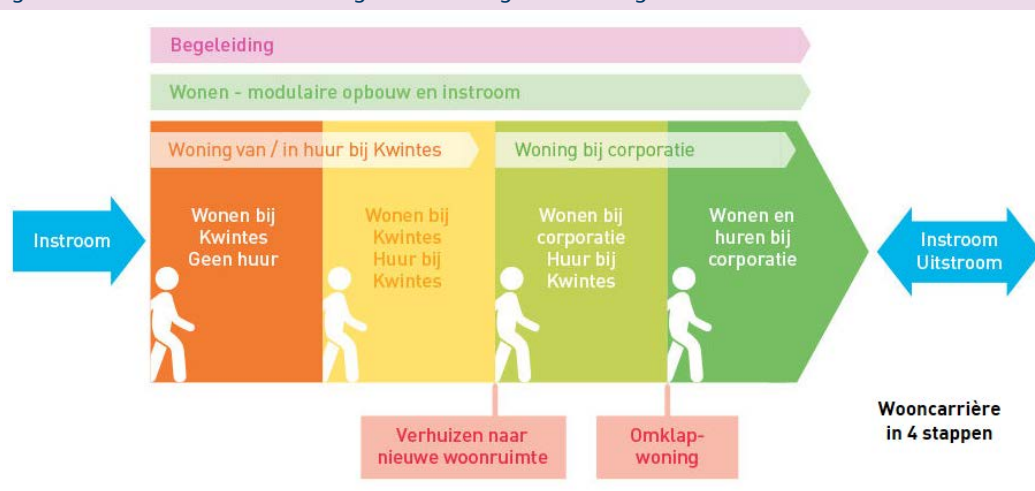
Kwintes heeft de afgelopen 2,5 jaar geëxperimenteerd met het verhuren aan cliënten en daarbij goede resultaten geboekt. De basisgedachte is dat cliënten die tijdelijk bij Kwintes verblijven in een beschermde woonlocatie op termijn zullen uitstromen naar een reguliere huurwoning in de wijk en daarom ook tijdens hun verblijf in de beschermde woonlocatie hier op voorbereid dienen te worden. Om die reden is Kwintes voornemens voor een deel van de cliënten direct na instroom en stabilisatie woonruimte te gaan verhuren als eerste stap in het hervinden van eigen regie en verantwoordelijkheid. De bedoeling hierbij is dat de 'werkelijkheid' zoveel mogelijk wordt nagebootst: als een jongere binnenkomt bij Kwintes waarbij de financiële situatie dusdanig is dat het bij uitstroom geen woning kan huren, maar wel een kamer, dan huurt hij/zij een kamer bij Kwintes. Het huurcontract komt daarbij op naam van de cliënt te staan.

Wanneer de cliënt zodanig is hersteld dat het wonen in een geclusterde setting niet meer noodzakelijk is, wordt een passende huurwoning gezocht in de wijk waar de cliënt vervolgens naar zal uitstromen. In eerste instantie huurt Kwintes de woning van de corporatie en verhuurt onder aan de betreffende cliënt. Daarmee probeert de zorgaanbieder een vloeiende overgang te creëren naar de nieuwe woon-situatie. Met deze overgang creëert Kwintes rust bij de cliënt (verhuizen is vaak een 'life event') en kan de cliënt ook eerder uitstromen. Voor de corporatie biedt deze overgang het comfort dat de cliënt zorgvuldig wordt begeleid naar zijn nieuwe woonomgeving. Na een periode van circa één-/anderhalf jaar en als gebleken is dat cliënt op de goede plek woont, wordt de huurovereenkomst overgeschreven van de zorgaanbieder op naam van de cliënt.

Het proces van begeleide uitstroom naar een eigen huurwoning kan ook worden omgedraaid en werkt dan preventief. Indien uitzetting dreigt van een cliënt die een huurwoning op eigen naam heeft staan, is het idee dat Kwintes de huur onder voorwaarden kan overnemen en met gespecialiseerde verhuur en begeleiding start. Hoe dit 'terugschalen' er exact uit komt te zien, is nog een punt van bespreking met gemeenten.

Beoogde wooncarrière voor cliënten van Kwintes

Kwintes heeft voor het wonen een modulaire inrichting voor ogen, waarbij de begeleiding op wonen en regie aan de cliënt variatie kent. De grafische weergave is als volgt:



Klik [hier](#) voor de volledige grafische weergave en een nadere beschrijving van de visie van Kwintes op beschermd wonen.

3.3 Beperken van huurbescherming als succesfactor

Om dit op grotere schaal te kunnen uitvoeren, speelt volgens Kwintes een aantal kritische succesfac-

toren. Eén van die belangrijke succesfactoren is bijvoorbeeld het vraagstuk rond huurbescherming. Kwintes onderschrijft het recht op huurbescherming, maar vindt dit wel belemmerend werken in het proces van herstel naar een nieuwe woning. Om die reden wil Kwintes voorkomen dat een beroep gedaan wordt op huurbescherming.

Vanaf het eerste moment dat een cliënt huurt, zou duidelijk moeten zijn dat de cliënt alleen huurt van Kwintes in het kader van de begeleiding naar maatschappelijke en economische participatie in de wijk. Wanneer een cliënt om diverse redenen niet wilt/durft over te gaan uit de geclusterde beschermd wonen-locatie, of de tweede stap niet durft te zetten naar een eigen huurcontract met de corporatie, ontnemt hij/zij nieuwe cliënten de mogelijkheid om in te stromen en dit traject te doorlopen. Zorgaanbieder Kwintes geeft aan in zulke situaties altijd zorgvuldig na te gaan waarom de cliënt de stap niet zet en begeleidt dit proces.

Campuscontract voor beschermd wonen?

Nu verhuurt Kwintes onder voorwaarden, met als basis dat de huurovereenkomst is gekoppeld aan een begeleidingsovereenkomst voor zorg. Dit is een erg uitgebreid huurcontract. Daarbij geldt dat in elke (centrum)gemeente de voorwaarden voor begeleiding en wonen anders zijn. Dit is volgens Kwintes voor cliënten/huurders noch voor begeleiders van de zorgaanbieder duidelijk.

Ook bestaat er onder de Wmo nog geen jurisprudentie. Op kleine schaal zijn de risico's overzichtelijk, maar als het over grotere aantallen gaat, wordt het risico zo groot, dat het belemmerend werkt in de besluitvorming om te gaan investeren.

Een mogelijkheid is om gebruik te gaan maken van de mogelijkheden die de in voorbereiding zijnde wet 'Tijdelijk verhuur' gaat bieden. In het wetsvoorstel wordt de mogelijkheid geboden voor een tijdelijk huurcontract van 1 jaar. Kwintes vindt dit op zich mooi, maar merkt op dat het herstelproces van een psychiatrische cliënt zich niet zo laat sturen dat het precies in een jaar gereed is. Een tweede mogelijkheid die de wet gaat bieden (of nu al biedt) is de optie om in de huisvestingsverordening een type/groep woonruimte op te nemen waar tijdelijk mag worden verhuurd, via een zogenaamd campuscontract.

Een campuscontract (dat momenteel door alle categorieën verhuurders te gebruiken is bij studenten²⁶) met heldere en eenduidige voorwaarden zou volgens de zorgaanbieder een oplossing kunnen zijn. Kwintes vindt het dan ook wenselijk dat het mogelijk wordt dit op deze wijze te gaan regelen.

Het Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen onder leiding van Marnix Norder gaat met Kwintes onderzoeken of er mogelijkheden zijn om het campuscontract ook door zorgaanbieders bij beschermd wonen toe te laten passen. Kwintes is wel van mening dat een dergelijk campuscontract dan niet te gebruiken is door een corporatie, maar alleen door de zorgaanbieder, omdat de zorgaanbieder het 'leer'-traject naar zelfstandig wonen verzorgt. Het mag alleen gebruikt worden bij een cliënt die klaar is met begeleiding, zodat hij/zij kan wonen in de wijk, aldus Kwintes. Naar verwachting wordt eind 2015 duidelijk of en hoe het aanjaagteam verder gaat.

3.4 Concept 'wonen light' als nieuw aanbod

Kwintes wil vanaf 2017 starten met een pilot voor goede betaalbare woonvormen voor cliënten die vanwege praktische zaken nog niet kunnen uitstromen en geen intensieve begeleiding meer nog hebben. De zorgaanbieder noemt dit concept 'wonen *light*'. Bij wonen *light* staat de woonfunctie centraal en wordt woonbegeleiding geboden door een complexbeheerder. De complexbeheerder signaleert en spreekt cliënten actief aan op hun woongedrag. Bij wonen *light* is het mogelijk dat de cliënt het huurcontract zelf tekent, dan wel de zorgaanbieder. De zorgaanbieder zorgt voor aansluiting met de wijkteams of het Wmo-loket (i.v.m. Wmo-financiering) van de gemeenten.

Diverse gemeenten en corporaties hebben interesse getoond in dit initiatief van Kwintes.

²⁶ Die voltijd of deeltijd ingeschreven staan bij een regionaal opleidingscentrum (al dan niet in een samenwerkingsverband), een vakinstelling, een agrarisch opleidingscentrum, een innovatie- en praktijkcentrum, een kenniscentrum beroepsonderwijs bedrijfsleven, een hogeschool of een universiteit.

Prikkels inbouwen t.b.v. uitstroom

De wachttijd voor een sociale huurwoning in Amersfoort is drie tot vijf jaar. Daarom stokt de uitstroom van bewoners van beschermd wonen- en crisisopvanglocaties. En dus kunnen er op die locaties ook nauwelijks mensen instromen. Daarnaast is het voor sommige cliënten verleidelijk om van de maatschappelijke opvang gebruik te blijven maken (ook al is dit niet meer noodzakelijk), bijvoorbeeld wanneer de nieuwe huur qua hoogte tegenvalt. Met de gemeente Amersfoort is Kwintes in gesprek over het inbouwen van positieve prikkels, zodat mensen die hun zaakjes op orde hebben een duwtje in de rug krijgen.

Dit kader is een bewerkte versie van het artikel in [Nieuwsbrief #4](#) van Kwintes.

3.5 Afspraken met gemeenten en corporaties

Het maken van afspraken tussen gemeenten, corporaties en zorgorganisaties is naar de mening van Kwintes maatwerk. De zorgorganisatie is met verschillende gemeenten en corporaties in gesprek over hoofdthema's als:

- Overgang van beschermd wonen naar regulier huren en hoe men er gezamenlijk voor kan zorgen dat een cliënt succesvol kan zijn in zijn nieuwe woonomgeving. Het gaat hier met name om beschikbare woningen in een veilige en betaalbare woonomgeving.
- Omgaan met schaarste aan geschikte woonruimte en hoe men elkaar hierin kan steunen.
- Verankeren van de uitstroom uit beschermd wonen in de huisvestingsverordeningen van de gemeenten door meer en betere samenwerking tussen aanbieders van beschermd wonen, aanbieders van goede betaalbare woonruimte en de gemeente. Belangrijk is volgens Kwintes, dat gemeenten de continuïteit van zorgafspraken garanderen, zodat aanbieders van beschermd wonen en aanbieders van woonruimte samen kunnen investeren in fysieke ruimte. Maar ook in het proces van uitstroom, zodat voorkomen kan worden dat net uitgestroomde (kwetsbare) mensen 'terugvallen'.
- Toets op haalbaarheid t.a.v. de verschillende aandachtgebieden bij het maken van afspraken. Zo werd Kwintes recent gevraagd een convenant te ondertekenen waarbij de corporaties langjarige garanties vraagt aan de zorgorganisatie omtrent de aanwezigheid van begeleiding voor cliënt die bij hen gaat huren. Dit kan de zorgorganisatie echter niet meer, nu de gemeente bepaalt hoeveel en hoelang een cliënt begeleiding ontvangt.

Ter afsluiting:

- In een gemeente zijn meer aanbieders van woonruimte dan alleen de corporaties; de crux is volgens Kwintes om dit met elkaar verbinden. Één van de oplossingen kan zijn om oude kantoorruimtes of maatschappelijk vastgoed, die omgebouwd zijn tot wonen, in te zetten als tijdelijke huisvesting. Ook hier geldt dat het om maatwerk gaat.
- Kwintes werkt momenteel samen met partijen die kantoorruimten ombouwen. Kwintes kan en is bereid om hierin mee te investeren.

Ter illustratie: Tussenstation: gastgezinnen voor dakloze jongeren

Een dakloze jongere bij een gezin op kamers. Dat behelst in een notendop het plan 'Tussenstation' van de Amersfoortse ChristenUnie. Kwintes is één van de zorgorganisaties die een jongere aan een gastgezin koppelt en begeleiding biedt.

Tussenstation is nadrukkelijk een tijdelijke oplossing om de wachtperiode op een sociale huurwoning na uitstroom van beschermd wonen- en crisisopvanglocaties te overbruggen. Op die manier blijft het huisvesten van een jongere voor gastgezinnen te overzien. In een modelhuurcontract wordt een afgebakende tijd vastgelegd. De hoogte van de huur is afhankelijk van de financiële situatie van de jongere en wordt met een puntensysteem bepaald. Er is bij Kwintes altijd sprake van een vorm van een begeleiding. Dit wordt vastgelegd in een begeleidingsovereenkomst. De huurovereenkomst en de begeleidingsovereenkomst verwijzen naar elkaar. De bedoeling is dat de jongere ondertussen actief opzoek gaat naar meer permanente woonruimte. Mocht dat na een half jaar nog niet gelukt zijn, dan kan het naar een ander gastgezin. Als het goed klikt met het gastgezin, moet het mogelijk zijn om langer te blijven.

Dit kader is een bewerkte versie van het artikel in [Nieuwsbrief #4](#) van Kwintes.



4 Model Housing First

4.1 Inleiding

Vanuit de kerngedachte dat wonen een basisrecht is voor elke burger, krijgen (langdurige) dak- en thuisloze mensen met meervoudige, complexe problemen bij het (van oorsprong Amerikaanse) model Housing First een zelfstandige woonruimte, zonder voorwaarden vooraf.

In de kern komt het erop neer dat Housing First de gangbare route van eerste opvang in een laag-drempelige voorziening, naar verblijf in een crisis- of 24-uursvoorziening en eventueel beschermd wonen, en van daaruit (indien mogelijk) doorstroming naar (begeleid) zelfstandig wonen, niet wordt doorlopen. Het wonen in een huis wordt niet gezien als een beloning, maar als start van het opbouwen en het op de rit krijgen van het leven van een dakloze.

Een verslaving of psychiatrische problematiek is bij Housing First geen beperking voor het zelfstandig wonen. Cliënten worden begeleid en gemotiveerd om vormen van hulpverlening (en of behandeling) te aanvaarden. Dit is echter geen verplichting. Belangrijker is dat cliënten vertrouwen in de maatschappij en zichzelf (terug) krijgen. Dit vergt maatwerk. De nadruk bij Housing First ligt op het herwinnen van de regie over de eigen leefsituatie, waarbij stabiele huisvesting de basis vormt.

Pathways to Housing

In het onderzoek 'Housing First: principes en praktijken', uitgevoerd door Impuls Onderzoekscentrum maatschappelijke zorg van het Radboudumc, wordt het Amerikaanse Pathways to Housing-model (1992) het meest bekende Housing First-model genoemd. Dit model richt zich expliciet op langdurig dakloze mensen met ernstige psychische problemen in combinatie met verslavingsproblemen. Dat *Pathways to Housing* succesvol is, blijkt uit de hoge percentages (tussen 78 en 88%) dakloze mensen die, ook na langere tijd, stabiel gehuisvest blijven. Bij deze groep mensen is het model bewezen effectief en lijkt het ook goedkoper dan residentiële opvang.

Omdat Housing First in diverse landen over de wereld verschillend wordt toegepast (andere contexten, toepassing op andere populaties), schreef de grondlegger van het *Pathways to Housing*-model in 2010 een handboek, waarin onder meer de principes van Housing First en de tien criteria voor de toetsing van de modelgetrouwheid zijn beschreven.

In een notendop: Housing First

In het onderzoeksrapport van Wewerinke, Al Shamma en Wolf (2014)²⁷ zijn de principes en criteria op een rij gezet.

Omschrijving (p.15)

Housing First biedt dakloze mensen met meervoudige, complexe problemen zelfstandige woonruimte zonder als voorwaarden te stellen dat zij klaar zijn om zelfstandig te wonen en dat zij behandeling ondergaan voor psychische- en/of verslavingsproblemen, en ondersteunt deze mensen in hun proces van herstel en maatschappelijke participatie zolang als nodig is en met respect voor hun eigen keuzes.

Voorwaarden voor acceptatie (p.72)

Er zijn twee voorwaarden bij de acceptatie van cliënten. De eerste is een huur- en betalingsovereenkomst, in combinatie met budgetteren. De tweede is begeleiding in de vorm van wekelijks huisbezoek.

Principes van Housing First (p.70)

- Wonen erkennen als basisrecht van mensen
- Respect, warmte en compassie voor alle klanten
- Ondersteuning bieden zolang als nodig is
- Spreiding van woonruimten over het werkgebied
- Wonen scheiden van begeleiden en behandelen
- Keuzes van klanten als vertrekpunt
- Klanten ondersteunen in het proces van herstel en maatschappelijke participatie door een herstelondersteunende of rehabilitatiebenadering
- Harm reduction

4.2 Resultaten verkenning Housing First praktijken in Nederland

Discus Amsterdam startte in 2006 in Nederland als eerste met Housing First, waarna in 2009 Utrecht, in 2010 Den Haag en in 2011 Eindhoven volgden. Inmiddels wordt in twintig Nederlandse steden²⁸ met Housing First gewerkt.

Impuls van het Radboudumc heeft vanaf het najaar van 2012 tot begin 2014 uitvoerig onderzoek gedaan naar acht²⁹ in uitvoering zijnde Housing First praktijken in Nederland. Bij de acht praktijken is gekeken naar de verschillen in opzet van: de teams van Housing First, toelating van de doelgroep, de organisatie van huisvesting en de begeleiding en baten van Housing First. Uit dit onderzoek blijkt dat de uitvoering van de praktijken grotendeels geijkt is aan het model van Housing First, maar lokale verschillen kent in looptijd, context en inrichting (Wewerinke et al., 2014).

De ene praktijk houdt zich bijvoorbeeld strikt aan de doelgroep van feitelijk dakloos met psychiatrische problematiek en verslaving, de andere praktijk past de methode toe op een doelgroep met een lichtere problematiek. Zo zijn er ook praktijken waarbij cliënten uit een 24-uurs beschermende woonvorm geplaatst worden in een zelfstandige woning met Housing First begeleiding. De Housing First praktijken die zijn aangesloten bij het Landelijk Platform Housing First bedienen vaak ook verschillende doelgroepen.

²⁷ Wewerinke, D., Al Shamma, S., Wolf, J., (2014). *Housing First: principes en praktijken*. Nijmegen: Onderzoekscentrum maatschappelijke zorg, UMC St Radboud Nijmegen.

²⁸ Bij het Landelijk Platform Housing First zijn twintig in uitvoering zijnde praktijken bekend. Daarnaast bevindt zich nog een aantal praktijken in de opstartfase.

²⁹ Amsterdam, Utrecht, Venlo/Weert, Eindhoven, Noord Limburg, Midden Limburg, Den Haag en Dordrecht.

Landelijk Platform Housing First

Het Landelijk Platform Housing First is onderdeel van de Academische werkplaats Opvang & herstel. Deze Academische werkplaats is onderdeel van Impuls van het Radboudumc.

Het Landelijk Platform komt twee keer per jaar samen met alle projectleiders van Housing First praktijken in Nederland tijdens leer- en werkbijeenkomsten.

Impuls organiseert ook landelijke themabijeenkomsten over Housing First en neemt deel aan diverse internationale projecten rondom Housing First (onderzoek en methodiekontwikkeling).

Voorts geeft een aantal praktijken³⁰ bewust geen invulling aan de spreiding van woonruimten. Bijvoorbeeld omdat de wens van cliënten om met meerdere mensen in een huis te wonen (en daarmee eenzaamheid te bestrijden) gevolgd wordt.

Ter illustratie: Housing First in Breda, Eindhoven en Helmond

Housing First in de gemeenten Breda, Eindhoven en Helmond³² is volgens de projectleider zo veel mogelijk modelgetrouw opgezet. De resultaten zijn positief: de zelfredzaamheid³² bij de gemiddelde deelnemer is in deze praktijken een jaar na plaatsing verdubbeld en meer dan 85% van de cliënten is langer dan een jaar nog steeds gehuisvest.

Screeningscriteria

Cliënten vanuit 24-uurs voorzieningen doorplaatsen naar Housing First, is in deze gemeenten niet mogelijk. Ook is er geen sprake van een mix van doelgroepen. Een commissie (afgevaardigden vanuit de verslavingszorg, de GGZ, Housing First en een verpleegkundig specialist) houdt zich strikt bij aangemelde volwassenen aan de volgende screeningscriteria:

- daadwerkelijk langdurig dak- en thuisloos;
- niet passend in andere woonsettingen binnen de gemeente (alle mogelijke trajecten negatief afgesloten);
- EPA-zorg (ernstige psychiatrische aandoening met verslaving);
- een aanwezige woonwens;
- regiobinding (i.v.m. financiering door gemeente);
- aanwezigheid justitiële trajecten (in het geval van een nog uit te zitten detentie, wordt er geen woning aangeboden).

Huisvesting en begeleiding

Een woning komt in deze gemeenten niet op de naam van de zorgaanbieder te staan, maar direct op naam van de bewoner. Het is niet de bedoeling dat de bewoner verhuist naar een andere woning. Zolang en zo vaak als de bewoner het nodig acht, is het uitgangspunt bij begeleiding. Het uiteindelijk oordeel wordt opgesteld op basis van de inschatting van de professional, de woningcorporatie en de bewoner. Van te voren is niet afgesproken wat de duur van de begeleiding is. Bij de begeleiding en de huisvesting geldt maatwerk: er wordt aangepast op de bewoner, i.p.v. dat de bewoner zich aanpast op de begeleiding en de huisvesting.

Er zijn meer verschillen tussen Housing First praktijken in Nederland. Denk aan de gehanteerde methodiek, screening bij inkomst en het al dan niet aanwezig zijn van een wachtlijst voor Housing First. Ook is de Housing First-woning die aan de cliënt aangeboden wordt niet altijd 'permanent', waardoor er alsnog een verhuizing moet plaatsvinden. Kortom: de praktijken voldoen in grote lijnen aan het *Pathways to Housing-model*, maar geen enkele praktijk volgt dit model volledig.

30 Bijvoorbeeld praktijk Andere Kansen Housing First, het 'buddyhuis' van praktijk Mien Aigen Hoes in Groningen, of de woonark Den Doolaard van de Tussenvoorziening.

31 In Rotterdam heeft eveneens een succesvolle pilot Housing First plaatsgevonden. Namens de zorgaanbieders in deze gemeenten was dezelfde interim projectleider actief.

32 Op basis van de score op de zelfredzaamheidsmatrix (ZRM)

Ingezoomd: Onderzoek naar Housing First praktijken (Wewerinke et al., 2014)

- Alle acht praktijken werken met een huurovereenkomst.
- Bij slechts één van de praktijken krijgen de cliënten het huurcontract direct op eigen naam en bij één praktijk wordt een driepartijencontract opgesteld met de cliënt, de praktijk en de woningcorporatie, waarbij de woning op naam komt van de cliënt.
- Bij de meeste praktijken is de Housing First praktijk of een in het project participerende organisatie 'eigenaar' van het huurcontract. Op den duur kan dit contract worden overgezet op naam van de cliënt.
- Geen van de praktijken had ten tijde van het onderzoek op schrift staan wanneer dit voor cliënten aan de orde is, hoe die overdracht in zijn werk gaat en op welke nazorg cliënten nog kunnen rekenen. De relatieve afwezigheid van schriftelijk beleid betekent niet zonder meer dat dit in de praktijk niet goed is geregeld.
- Voor cliënten die niet meer welkom zijn bij woningcorporaties heeft het contract via het project of een daarbij aangesloten organisatie als groot voordeel dat zij via deze constructie toch nog toegang krijgen tot een woning. Daar tegenover staat een belangrijk nadeel van onderhuur: de cliënt bouwt geen woonrechten op en heeft weinig rechtsbescherming.
- De voorkeur van het merendeel van de betrokken projectleiders gaat uit naar een contract op naam van het project, omdat de huurbetaling en de verhuur daarmee een verantwoordelijkheid van het project blijft. Voor de praktijken heeft dit onbedoeld, maar door betrokkenen positief ervaren, het gevolg dat cliënten uit huis kunnen worden gezet bij een als onhoudbaar ingeschatte verhuursituatie.

Ten aanzien van begeleidingsbereidheid levert het onderzoek op dat vier van de acht praktijken budgettering van woonlasten als harde voorwaarde voor deelname aan het project hanteren, zodat de betaling van de huur gegarandeerd kan worden. Niet verplicht, maar wel gestimuleerd wordt inkomensbeheer. Tot slot bieden alle praktijken hulp bij het beheren van de financiën en is de acceptatie van woonbegeleiding een voorwaarde voor deelname.

Effectiviteit Nederlandse praktijken

Omdat vrijwel al het effectonderzoek is uitgevoerd buiten Europa, is het volgens Impuls niet mogelijk om een uitspraak te doen over de effectiviteit van Housing First in Nederland. Wel laten de resultaten van de verkenning en de uitgevoerde evaluaties in Amsterdam en Den Haag, de conclusie toe dat Housing First bij de meerderheid (85%) van de bereikte groep mensen met meervoudige, langdurige problemen stabiliteit in wonen mogelijk is, de kwaliteit in leven verbetert en de cliënten tevreden zijn met de begeleiding. Housing First is daarmee volgens Impuls een 'veelbelovende, voor Nederland relatief nieuwe sociale interventie, die verdere exploratie verdient' (Wewerinke, et al. 2014: p.77). Wat betreft de kosten: het gematigd optimisme dat Housing First voor langdurig dakloze mensen een goedkoper alternatief lijkt voor het huidige opvangsysteem, dient nog in degelijk onderzoek gestaafd te worden.

4.3 Ervaren voor- en nadelen model Housing First

De genoemde voor- en nadelen zijn gedestilleerd uit de gesprekken met geconsulteerde projectleiders Housing First bij zorgaanbieders in gemeenten Amsterdam, Breda, Den Haag, Eindhoven, Groningen, Helmond en Rotterdam (betrof pilot) en met de coördinator van het Landelijk Platform Housing First³³.

De volgende **voordelen** zijn genoemd:

- Housing First zorgt er voor dat de doelgroep niet meer uitgesloten wordt van de maatschappij: de doelgroep krijgt direct kansen om te wonen en daarmee de basis op orde te krijgen en vanuit daar een verdere ontwikkeling te maken.
- Housing First focust zich op het functioneren van de cliënt en zijn/haar wensen, niet op zijn/haar problemen. Daarbij gaat het model uit van de krachten van de cliënt.
- Omdat cliënten niet de woonladder uit het opvangcircuit hoeven te doorlopen (met bijbehorende

³³ Zie voor de namen bijlage 1.

veranderingen en verhuizingen), maar direct een (eigen) woonruimte krijgen aangeboden, ervaren zij minder stress. In het geval van een eigen woning heeft de cliënt geen bemoeienissen meer met en van andere personen met problemen.

- Uit onderzoek naar Housing First praktijk Discus Amsterdam³⁴ blijkt een significante verhoging van de kwaliteit van leven, ervaren door de doelgroep. Dit is bij praktijken in Breda, Eindhoven en Helmond ook terug te zien.
- Er is sprake van een hoog percentage uitstroom naar het zelfstandig wonen bij een (zeer) kwetsbare groep die via de reguliere route uitviel.
- Met Housing First wordt door de betrokken partijen binnen een gemeente vanuit de cliënt gedacht en vanuit een gezamenlijke taak gewerkt.
- De projectleider uit Breda, Eindhoven en Helmond merkt dat medewerkers in de uitvoering het prettig vinden om *out of the box* te kunnen werken en hierdoor de werkdruk minder zwaar ervaren.

In de gesprekken kwamen ook **nadelen** naar voren, te weten:

- In enkele praktijken bestaan wachtlijsten, waardoor succeselementen van het model, zoals snelheid en het 'verrassingseffect' van het direct aanbieden van een woning, niet tot uiting komen.
- Voor mensen die uitvallen uit een Housing First traject is vrijwel geen passende oplossing meer te vinden. Het betreft vaak de situaties waarbij de leefbaarheid van de buurt zodanig wordt aangetast, dat wonen in die buurt geen optie meer is. Wanneer na eventuele doorplaatsing naar een andere wijk alsnog hetzelfde overschrijdende gedrag plaatsvindt, houdt Housing First voor de cliënt in kwestie op.
- Housing First praktijken staan of vallen bij de projectleiders ervan: het is erg persoonsgebonden en daarmee kwetsbaar bij vertrek van een projectleider. Het model heeft projectleiders nodig die blijvend energie stoppen in de teams/de samenwerking.

4.4 Ervaren overige knelpunten

Housing First is geen beschermde titel. Dit draagt volgens het Landelijk Platform Housing First

- niet bij aan een helder inzicht in Housing First en een eenduidige uitvoering en toepassing in gemeentelijke praktijken. Bij een aantal praktijken bestaat de angst dat bij een bredere formulering van de oorspronkelijke doelgroep minder goede resultaten geboekt worden, die mogelijk resulteren in problemen in samenwerking en/of financiering en uiteindelijk in stopzetting van zorg voor de doelgroep voor wie het model oorspronkelijk bedoeld is.
- Onvoldoende aanbod van geschikte woningen: diverse steden, waaronder Amsterdam, Den Haag, Groningen en Utrecht, kampen met een gebrek aan betaalbare huurwoningen.
- Met het verdwijnen van de subsidies en de komst van de aanbestedingen zijn zorgaanbieders minder zeker van financiering. Het is immers niet zeker of een indicatie het jaar erop weer wordt afgegeven. Dit wordt door de zorgaanbieders genoemd als risico. Wel vertrouwt men er op dat gemeenten de noodzaak van financiering inzien.
- Niet in alle praktijken kan het principe 'begeleiding zolang als nodig' geboden worden. Bij enkele praktijken is daarom een stagnatie van de uitstroom van cliënten te zien. Zo kan de maatwerkvoorziening ondersteuning in een stad qua intensiteit zo beperkt zijn, dat het volgens enkele zorgaanbieders vrijwel onmogelijk is om iemand van Housing First met intensieve ondersteuning door te laten stromen naar reguliere thuisbegeleiding. Het verschil in intensiteit van de ondersteuning is bij deze mensen te fors.

³⁴ Maas, Al Shamma en Wolf (2010). *Discus Amsterdam: Housing First. Evaluatie van de werkzaamheid*. Nijmegen: Onderzoekscen-trum maatschappelijke zorg, UMC St Radboud Nijmegen.

Ter illustratie: Maatwerkvoorziening Ondersteuning in Den Haag

De Maatwerkvoorziening Ondersteuning (MVO) vervangt in Den Haag per 1 januari 2015 de extramurale AWBZ-zorg 'begeleiding', die in natura aan volwassen Haagse burgers werd verstrekt.

De gemeente Den Haag gaat sinds 2015 uit van € 478,- per cliënt per vier weken, indien ondersteuning valt onder het arrangement 'chronisch' (met maximaal één jaar begeleiding) of 'herstel' (met maximaal 4 maanden begeleiding). Voor dit bedrag dient een zorgaanbieder in de hulpvraag van de cliënt te voorzien.

Zorgaanbieder LIMOR is van mening dat het bedrag ontoereikend is om cliënten adequaat te begeleiden bij doorstroom vanuit woonvoorzieningen (Beschermd Wonen) naar zelfstandig wonen en bij doorstroom vanuit Housing First (Beschermd Wonen) naar reguliere thuisbegeleiding. LIMOR waarschuwt dat bij een geringe omvang van begeleiding het risico op terugval te groot is. Ook leidt het volgens de zorgaanbieder tot minder uitstroom vanuit de woonvoorzieningen en Housing First dan gewenst.

Binnenkort worden de maatwerkvoorzieningen door de gemeente Den Haag geëvalueerd. LIMOR treedt met de gemeente in overleg t.a.v. de omvang en het tarief van de begeleiding, met als doel passende zorg met dito met begeleidingsduur voor de cliëntgroep te bewaken.

- Een schuldhulpverleningstraject is niet in iedere gemeente snel geregeld, waardoor de aanpak van de financiën van cliënten vertraging op kan lopen.
- Het hebben van een huis betekent nog niet automatisch het hebben van een thuis. Dit komt ook naar voren in het eerder aangehaalde onderzoek van Impuls. Een deel van de cliënten integreert moeizaam en is vaak eenzaam. De sociale integratie laat vaak te wensen over en vraagt veel aandacht.

4.5 Overig genoemd

Tot slot noemden de geresulteerde betrokkenen de volgende zaken:

- HAT-woningen of studio's zijn volgens de zorgaanbieders veelal zeer geschikt voor de doelgroep, vanwege de kosten, de anonimiteit, de overzichtelijkheid (voor bewoner en voor zorgaanbieder) en de verkleinde kans dat de bewoner dakloze vrienden uitnodigt om er ook te verblijven.
- De ervaring is dat hoe meer positieve ervaringen er zijn met Housing First, hoe makkelijker het is om corporaties te overtuigen om deel te nemen. Positieve maatschappelijke *businesscases* helpen ook om een (nieuwe) samenwerking op gang te brengen.

Stimuleringsprogramma Housing First van start

In het najaar van 2015 start Impuls van het Radboudumc in opdracht van het ministerie van VWS met een stimuleringsprogramma Housing First. Dit twee jaar durende programma zal naast onderzoek bij diverse praktijken, onder meer naar kosten en baten, bestaan uit verspreiding van kennis over Housing First aan lokale stakeholders (gemeenten, woningcorporaties, etc.) en Housing First praktijken en de ontwikkeling van tools voor onder meer woningcorporaties.

4.6 Voorbeeld: Housing First variant gericht op jeugd in Amsterdam

Inleiding

In Amsterdam heeft zorgaanbieder HVO-Querido intussen jarenlange ervaring opgebouwd met Discus Amsterdam Housing First, gericht op volwassen dak- en thuislozen. Sinds 2013 is er ook een jongerenvariant van Housing First in Amsterdam.

Housing First Jeugd van HVO-Querido en Spirit Jeugd en Opvoedhulp biedt huisvesting aan jongeren met gedrags-, psychische en verslavingsproblematiek, die elders in de jeugdzorg moeilijk terecht kunnen, omdat zij veel onrust en overlast veroorzaken. HVO-Querido wordt door de gemeente ingekocht op tien plekken, maar levert er op dit moment vijftien. Dit is mogelijk omdat Spirit HAT-eenheden beschikbaar stelt aan Housing First.

De methodiek van Housing First Jeugd is in veel opzichten vergelijkbaar met die van Discus. Het hoofddoel van het programma verschilt met dat van Discus in dat het niet (alleen) bestaat uit jongeren van de straat te houden, maar vooral om ze een weg naar zelfredzaamheid te bieden. Ook ligt de focus van de begeleiding minder vaak bij verslavingsproblematiek en wordt er meer ongevraagd overgenomen: bepalender door de zorgaanbieders gestuurd op het verkrijgen van dagbesteding en (persoonlijke) hygiëne. Jongeren kunnen volgens HVO-Querido wat dat betreft nog meer een ontwikkeling doormaken en zijn minder murw dan de volwassendoelgroep.

Voorwaarden

Er gelden geen voorwaarden bij binnenkomst, wel tekent de jongere voor het op tijd betalen van de huur en voor het akkoord gaan met de huisregels en algemene gedragsregels. Mocht er onverhoopt een huurachterstand ontstaan, dan dient de jongere dit binnen drie maanden af te lossen. Lukt dit niet, dan gaat hij/zij in inkomensbeheer. Inkomensbeheer is bewust niet als harde voorwaarde aan de voorkant geformuleerd, omdat de ervaring is dat jongeren dan bij voorbaat afhaken.

Werkwijze

De jongere wordt aangemeld bij het Bureau Aanmelding en Plaatsing van HVO-Querido. Waar het een 18- jongere van Jeugdbescherming Regio Amsterdam (JBRA) betreft, is hierover overleg tussen de gedragswetenschapper verbonden aan Housing First (medewerker vanuit Spirit) en de afdeling zorgbemiddeling van JBRA. Waar het 18+ jongeren uit de zwerfjongerenketen betreft, wordt dit eerst besproken op de veldtafel jeugd van de GGD Amsterdam. De begeleiding (vastgelegd tussen de zorgaanbieder en de jongere in een zorgleveringsovereenkomst) begint zodra de jongere de sleutels van de woning heeft ontvangen. De jongere krijgt een woning³⁵ die op naam staat van Housing First Jeugd. Deze betaalt hij/zij zelf³⁶. De begeleiding is voor een periode van in principe twee jaar, 24 uur per dag en zeven dagen per week. Dit houdt in dat de jongere altijd een beroep kan doen op begeleiding. De ervaring van HVO-Querido is echter dat 6 uur begeleiding per week voldoende is.

Als een jongere na twee jaar uitstroomt uit de zorg, dan meldt de zorgaanbieder de jongere aan bij de jongerenvariant van de Uitstroomtafel Maatschappelijke Opvang. Indien de jongere voldoet aan diverse voorwaarden (waaronder: hebben van dagbesteding, volledig financieel redzaam zijn, schulden onder controle) komt hij/zij in aanmerking voor een corporatiewoning. Deze woning staat als wijze van garantstelling voor de corporatie het eerste half jaar nog op naam van de zorgaanbieder (inclusief verplichte afname van begeleiding), voordat het wordt omgeklapt de naam van de jongere.

Ervaren voordelen volgens HVO-Querido

- De jongeren in kwestie hebben een eindelijk een eigen woonplek, vaak na een lange geschiedenis van mislukte (hulpverlenings)trajecten. Door hier langere tijd zekerheid over te hebben, wordt het een eigen plek waar zijzelf verantwoordelijkheid voor nemen.
- Het echt geven van eigen regie/verantwoordelijkheid werkt. De jongere voelt zich gehoord en serieus genomen.
- Door goed aan te blijven sluiten, present en beschikbaar te zijn (presentiebenadering) ontstaat een relatie met de cliënt, waardoor deze stappen durft te maken waarvoor hij/zij eerst huiverig was.

35 Niet bij elkaar in één gebouw, bij voorkeur met eigen opgang, niet gehorig en niet naast senioren of zwakkere groepen. Het merendeel van de woningen is geleverd door de woningbouwcorporaties, daarnaast zijn HAT-eenheden van Spirit ingezet en zijn woningen binnen HVO-Querido vrijgemaakt.

36 Bij jongeren wordt voor de hoogte van de huur gekeken naar zijn of haar inkomenspositie. Op basis van 10 plekken is er € 170 per maand huursponsoring per plek opgenomen in de begroting van Housing First Jeugd. Daarnaast nog € 150 per maand aan budget voor NUTS, belasting, verzekering. Voor afschrijving wordt € 50 per maand gerekend en € 25 voor klein onderhoud. In de praktijk valt de gebruikte huursponsoring net wat lager uit dan begroot, waardoor HVO 15 plekken kan aanbieden. Indien er passender huren (tot € 403 per maand) zouden zijn voor alle woningen, kan dit bedrag substantieel verlaagd worden.

- Door goede ervaringen met het hebben van een eigen plek (en zij deze niet kwijt willen raken) ontstaat er bij de cliënt motivatie om zich te conformeren aan maatschappelijke normen, waarden en regels. Ze participeren in en gaan meer deel uit maken van de maatschappij.
- Door het langdurig (en hopelijk blijvend) hebben van een eigen plek hoeft een jongere hiervoor geen beroep meer te doen op het eigen (familie)netwerk. Dit netwerk krijgt daardoor meer ruimte en ook motivatie om ondersteunend te zijn aan de jongere.

Ervaren nadelen volgens HVO-Querido

- Twee jaar is vaak niet voldoende om een hoge schuldenlast helemaal op te lossen, of goed stabiel te krijgen. Wanneer een jongere teveel schulden bij het CJIB heeft, is het niet mogelijk om schuldhulpverlening te vragen. Dit heeft tot gevolg dat de jongere niet voldoet aan de vereisten van de uitstroomtafel en volledig kan uitstromen.
- Er vindt bij uitstroom een verhuizing plaats. Een verhuizing is voor de doelgroep vrij ingrijpend en kost geld. Het meest ideaal zou zijn wanneer een verandering in de vorm van begeleiding geen verhuizing tot gevolg heeft.
- Onder de 23 jaar wordt er huurtoeslag toegewezen voor een rekenuur tot €403 per maand. In Amsterdam liggen de meeste huren boven dit bedrag. Alternatieven voldoen vaak niet aan andere regels voor huurtoeslag, omdat het bijvoorbeeld niet als zelfstandige woonruimte wordt gezien.

Ter illustratie: mogelijk ook Haagse variant van Housing First jongeren

Zorgaanbieder LIMOR, die in Den Haag betrokken is bij Housing First, denkt eveneens aan een mogelijke toekomstige verbreding van het concept Housing First in Den Haag. Zo denkt de zorgaanbieder dat het principe van Housing First op veel meer doelgroepen toepasbaar is.

Concreet denkt LIMOR aan het voorzien van een behoefte bij de doelgroep jongeren. Net als bij de groep chronisch daklozen is er volgens LIMOR een groep jongeren dat telkens in diverse voorzieningen vastloopt, omdat het aanbod niet geschikt voor hen is. De zorgaanbieder gaat in gesprek met de gemeente en andere zorgaanbieders, zoals de Kessler Stichting en het Leger des Heils, om te bekijken wat de aanpak van Housing First kan betekenen voor de groep jongeren dat nu geen aansluiting vindt bij de huidige voorzieningen.

Overige knelpunten volgens HVO-Querido

- Er zijn nauwelijks passende en betaalbare woningen te vinden in Amsterdam voor deze doelgroep. Het inkomen van jongeren onder de 23 jaar ligt standaard lager dan bij een volwassene. Ook is er sprake van een wachtlijst van minstens een half jaar.
- Jongeren hebben op veel financiële regelingen nog geen recht.
- De mogelijkheden voor dagbesteding zijn teruggeschoefd. Ontwikkelingsgerichte dagbesteding is echter voor deze doelgroep zeer van belang. HVO-Querido heeft een subsidie aangevraagd bij het Skanfonds voor een 'Working First'-project: zodat binnen HVO een pool/database opgezet kan worden met dagbestedingstrajecten in het midden- en kleinbedrijf. Het idee is dat jongeren ook een rol krijgen bij de uitvoering van het Working First-project.
- Corporaties zijn huiverig voor het verhuren van woningen aan deze doelgroep, ondanks de goede resultaten.

Overig

Naar verwachting van de zorgaanbieder zal het merendeel van de jongeren na uitstroom blijvende ondersteuning nodig hebben, al was het voor het zelfvertrouwen en het tegengaan van vereenzaming.

Ter illustratie: Groningse variant van Housing First: 'Mien Aigen Hoes'

De Groningse variant van Housing First is in 2014 als kleinschalig experiment gestart en heet 'Mien Aigen Hoes' (oftewel 'Mijn Eigen Huis'). Bij dit project zijn Terwille (verslavingszorg), LIMOR (maatschappelijke opvang), WerkPro (re-integratie) en woningcorporaties Patrimonium en Nijestee actief betrokken.

Onder de vlag van Mien Aigen Hoes wordt door zorgaanbieder Terwille corporatiewoningen gehuurd in de stad Groningen. Alle dak- en thuislozen in Groningen komen in principe in aanmerking voor deelname aan Mien Aigen Hoes. Of zij nu wel of niet onder behandeling staan en/of verblijven in een tijdelijk verblijf van de betrokken zorgaanbieders. De enige voorwaarde is dat zij op een bepaalde manier in contact zijn met één van de betrokken zorgaanbieders.

Kenmerkend voor de Groningse aanpak is de actieve participatie van de dak- en thuislozen zelf, zowel in beleid als in de uitvoering van Mien Aigen Hoes. Uit het project Mien Aigen Hoes is bijvoorbeeld door bewoners een adviespunt 'Daklozen Informatie & Adviesgroep' opgericht.

In februari 2015 is het 'Buddyhuis' in gebruik genomen: een doorstroomhuis als tussenvorm voor het zelfstandig wonen in een eigen woning. Hier kunnen voor een periode van ongeveer een half jaar³⁷ zes Groningse dak- en thuislozen samen starten met het op zichzelf wonen. Het pand was een sterk verval- len oud-studentenhuis, in eigendom van corporatie Nijestee, dat -doordat de doelgroep zelf het pand opknapte- tegen een lage prijs gehuurd kon worden door Terwille. Het buddyhuis is een pand geworden met 6 wooneenheden en diverse gezamenlijke leefruimtes achter één voordeur. Het groepswonen was een wens van de dak- en thuislozen zelf, om het gevaar van eenzaamheid tegen te gaan.

De dak- en thuislozen krijgen de woning zonder zorgvoorwaarden. Het wonen in een huurhuis wordt niet gezien als een beloning, maar als start van het opbouwen en het op de rit krijgen van het leven. Af- spraken zijn er wel: de cliënt moet zijn huur betalen, geen overlast geven, bereid zijn om begeleiding te accepteren en om zelf actief te worden als buddy. Dit wordt vastgelegd in een begeleidingsovereenkomst dat deel uitmaakt van de huurovereenkomst tussen de bewoner en de zorgaanbieder. Regels worden door de bewoners zelf opgesteld. De begeleider van de betrokken zorgaanbieder eet eenmaal per week mee op de groep, die t.a.v. de begeleiding het accent legt op leefbaar wonen.

Namens de betrokkenen noemt zorgaanbieder Terwille deze vorm van zorg verlenen een groot suc- ces. Volgens de zorgaanbieder zit het succes van Housing First en Mien Aigen Hoes vooral in het aan de voorkant verlenen van vertrouwen, juist bij deze doelgroep. De betrokken partijen zijn ervan overtuigd dat door goed aan te sluiten op de behoeften van dak- en thuislozen / de zorg aan de cliënt aan te passen (maatwerk), er efficiënter en effectiever hulp en ondersteuning verleend kan worden.

De volgende zaken hebben bijgedragen aan het succes:

- Uitgaan van eigen kracht en zelfbeheer van cliënten.
- Ondersteuning aan cliënten wordt onvoorwaardelijk geboden, dát is voor cliënten een drijvende kracht om verder een traject in te gaan.
- Goede ketensamenwerking tussen de betrokken partijen.
- De corporatie gaf de groep de tijd en ruimte om het pand te verbouwen.
- De gemeente Groningen stond open voor dit initiatief, waardoor begeleiding zonder indicatie gestart kon worden.

³⁷ Na een half jaar tot een jaar is het de bedoeling dat de bewoners doorstromen naar een reguliere corporatiewoning, met lichte ondersteuning of zonder ondersteuning.



5 Opvang en huisvesting van kwetsbare groepen in Amsterdam

5.1 Inleiding

De afdeling Zorg van de gemeente Amsterdam werkt momenteel aan een nieuwe benadering van de opvang van kwetsbare groepen in haar stad. De gemeente zoekt samen met zorgaanbieders en corporaties naar meer passende vormen van opvang en begeleiding voor kwetsbare groepen.

De gemeente Amsterdam wil zich bij de maatschappelijke opvang en het beschermd wonen meer op de manier van wonen richten, waarbij de cliënt het meest wordt aangesproken op zijn of haar eigen verantwoordelijkheid. 'Zo normaal mogelijk wonen' is belangrijk bij het werken naar zelfstandigheid, omdat het volgens de gemeente onder meer zorgt voor een versneld herstel van de cliënt.

De nieuwe benadering vanuit de gemeente is onder andere ingegeven door goede ervaringen³⁸ met Discus Amsterdam, waarbij het model Housing First³⁹ wordt toegepast. Bij Discus Amsterdam krijgen sinds 2006 dakloze mensen met meervoudige problemen, zoals lichamelijke, psychische en verslavingsproblemen, op voorwaarde van inkomensbeheer, direct woonruimte. De mensen betalen zelf de huur en verzorgen in principe zelf de huishouding. Voor het proces van maatschappelijk herstel ontvangen zij intensieve (woon)begeleiding.

Het niet alleen inzetten van huisvesting voor uitstroom na een periode van opvang/het doorlopen van de zogenaamde woonladder, is volgens de gemeente effectiever en goedkoper dan de huidige 24-uurs-opvang.

³⁸ Zie [hier](#) voor meer informatie.

³⁹ In het voorgaande hoofdstuk is meer te lezen over het model Housing First.

5.2 Opgave in Amsterdam

Het college heeft voor 2018 een bezuiniging van € 3 miljoen op de opvang van dak- en thuislozen voorgesteld. Daarbij wordt gesteld, dat deze bezuiniging kan worden gerealiseerd door:

- meer mensen bij aanmelding voor de keten een ambulant aanbod te geven in plaats van een 24-uursaanbod;
- mensen sneller door te laten stromen uit de 24-uursopvang naar begeleid (zelfstandig) wonen.

Bezuinigingen t.a.v. maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Afgelopen mei besloot het Amsterdamse college van B&W de subsidies voor beschermd wonen en de opvang en begeleiding van dak- en thuislozen met ingang van 2016 te verminderen of stop te zetten. Dit betekent dat de stad t.a.v. beschermd wonen in de periode 2016 t/m 2018 in totaal structureel € 4,4 miljoen bezuinigt. Voor de opvang en begeleiding van dak- en thuislozen geldt een bezuiniging vanaf 2018 van € 3 miljoen⁴⁰. Deze laatste bezuiniging gaat alleen door als er voldoende woningen geleverd zijn om uitstroom van cliënten uit de opvang mogelijk te maken. Het college heeft hiertoe duizend wooneenheden toegezegd voor 2018.

Met aanbieders en corporaties gaat de gemeente de komende periode op zoek naar manieren om meer cliënten bij aanmelding voor opvang direct een ambulant aanbod i.p.v. een 24-uursaanbod te geven. Ook moeten cliënten sneller doorstromen uit 24-uursopvang naar begeleid zelfstandig wonen. Naar verwachting van de gemeente zal dit een kostendaling tot gevolg hebben:

- De kosten per jaar bedragen nu tot € 35.000 per plaats in de maatschappelijke opvang en tot € 60.000 per plaats in het beschermd wonen.
- Housing First bij Discus Amsterdam kost € 25.000 per persoon per jaar, onafhankelijk van de zorgzwaarte. Dit maakt volgens de gemeente deze vorm efficiënter dan de huidige plekken in de maatschappelijke opvang en in het beschermd wonen.

Met aanbieders en corporaties onderzoekt de gemeente welke mogelijkheden concepten gericht op zelfstandig wonen en eigen verantwoordelijkheid, waaronder Housing First en herstartstudio's (zie verderop in dit hoofdstuk), bieden voor de verschillende kwetsbare groepen. Dit is reeds in een aantal gesprekken met aanbieders en corporaties besproken en krijgt dit najaar verder vervolg in de vorm van een conferentie.

5.3 Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen in de maak

Gelet op het huidige tekort aan geschikte sociale huurwoningen, staat de gemeente met het realiseren van duizend extra wooneenheden⁴¹ de komende jaren voor een grote opdracht. De woonplekken dienen immers gevonden te worden in nieuwbouw en transformatie van (leegstaande) gebouwen⁴². Mogelijk komt er ook meer ruimte in de bestaande voorraad, omdat het huisvestingsvraagstuk voor alle kwetsbare groepen integraal benaderd wordt en uitruil tussen groepen eventueel mogelijk is. De wijze waarop de wooneenheden daadwerkelijk gerealiseerd dienen te worden, wordt op dit moment nog uitgewerkt door gemeente, corporaties en zorgaanbieders in het 'Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen'.

De bredere beweging naar meer zelfstandig wonen in de maatschappelijke opvang en het beschermd wonen wordt onder dit programma ingezet vanuit de gemeentelijke afdeling Zorg. Hierbij wordt door de gemeente het model Housing First als startpunt van de discussie genomen.

⁴⁰ Voor beschermd wonen is in 2015 in Amsterdam een budget beschikbaar van € 109 miljoen, voor de opvang en begeleiding van dak- en thuislozen € 67,6 miljoen. Klik [hier](#) voor de bron en meer informatie.

⁴¹ De gemeente Amsterdam gebruikt bewust het begrip 'wooneenheden' i.p.v. woningen. Voor een groot deel van de mensen die uit maatschappelijke opvang/beschermd wonen komen is een studio van 20/25 m², met of zonder permanente bestemming, passender en een meer (financieel) haalbare kaart.

⁴² Zie [artikel](#) in Binnenlands Bestuur nr. 15.

Het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen richt zich echter niet alleen op (langdurig) dak- en thuislozen, maar op alle groepen, die vanwege een combinatie van sociale, maatschappelijke of medische omstandigheden, een urgente vraag naar woonruimte hebben. Het gaat hierbij dus om de uitstroom van cliënten uit de maatschappelijke opvang en het beschermd wonen, maar óók om bijvoorbeeld erkende vluchtelingen, sociaal-medisch urgenten en probleemgezinnen.

In het programma, dat naar verwachting eind 2015 ter vaststelling voorligt in de Amsterdamse gemeenteraad, worden diverse actielijnen uitgewerkt, waaronder⁴³:

- **Meer woonruimte voor kwetsbare groepen**
Het toevoegen van de benodigde wooneenheden voor alle kwetsbare groepen is een grote opgave. Zeker nu er ook veel woningen voor statushouders nodig zijn. Het merendeel van de woonruimte gaat geleverd worden door de Amsterdamse woningcorporaties, conform de samenwerkingsafspraken. Daarnaast maakt de gemeente afspraken t.a.v. te transformeren panden en kijkt het naar gebruik van jongeren- en studentenhuisvesting en tijdelijke woonunits. Ook wordt er gekeken naar de mogelijkheden van woningdelen. Daarnaast worden er per 2018 duizend extra wooneenheden ingezet om binnen de maatschappelijke opvang een omslag naar meer ambulante begeleiding te realiseren.

Samenwerkingsafspraken woningcorporaties en huurdersverenigingen

In juli van dit jaar heeft de gemeente Amsterdam samenwerkingsafspraken met woningcorporaties en huurdersverenigingen in de stad ondertekend. Hiervan zijn de volgende zaken voor de maatschappelijke opvang en het beschermd wonen van belang:

- Het uitgangspunt is dat jaarlijks circa 30% van de reguliere sociale verhuuringen aan kwetsbare doelgroepen wordt toegewezen met een jaarlijks minimaal aanbod van 1.500 woningen. Alleen huisvesting van huishoudens die vallen onder de stedelijk overeengekomen doelgroepen (uitstroom uit de maatschappelijke opvang en het beschermd wonen, statushouders, sociaal/medisch urgenten etc.) tellen mee in het aanbod.
 - De partijen streven er naar om ten minste 10% van de productie/transformatie/toevoeging door corporaties te bestemmen voor de huisvesting van kwetsbare groepen en statushouders. Hiertoe worden vóór 1 januari 2016 concrete afspraken gemaakt om dit in diverse projecten te realiseren.
- **Nieuwe arrangementen**
Binnen de tweede actielijn worden nieuwe arrangementen ontwikkeld en toegepast. De gemeente gaat hierbij opzoek naar slimme combinaties van contractsvormen, begeleiding en financiering.
 - **Versterken werkprocessen**
Binnen het programma worden als derde actielijn de bestaande werkprocessen van de betrokken organisaties versterkt. De huidige processen dienen te worden samengevat tot een beperkt aantal routes naar woonruimte.
 - **Integraal sturen op resultaten**
Ten slotte gaat de gemeente sterker en integraal sturen op resultaten, zodat er geen ruimte voor concurrentie tussen verschillende groepen kan ontstaan. Hiervoor heeft de gemeente echter wel meer inzicht in vraag en aanbod nodig. Hierin werkt de gemeente samen met zorgaanbieders en corporaties.

5.4 Aandachtspunten en vraagstukken

De gemeente Amsterdam kijkt in dit gehele traject ook gericht naar:

- Het verbeteren van de mogelijkheden om in aanmerking te komen voor een woning voor mensen

⁴³ E.e.a. is ten tijde van het opstellen van dit hoofdstuk nog niet bestuurlijk vastgesteld en kan daarmee nog wijzigen.

die toe zijn aan zelfstandig wonen met begeleiding, maar kampen met schulden en/of een oude huurschuld. Op dit moment komen velen niet in aanmerking voor een woning, waardoor een kostbare intramurale plek bezet blijft en de uitstroom stukt. De afdeling Zorg zal hier actief in optrekken met de afdeling Werk, Participatie en Inkomen en de afdeling Wonen.

- Overige in- en uitstroomcriteria voor de maatschappelijk opvang en beschermd wonen, zoals bijvoorbeeld binding en de stabiele mix (inkomen, dagbesteding, begeleiding en zorg zijn geregeld en eventueel schuldregeling is gestart).
- 'Nieuwe' ontwikkelende partijen, zoals particuliere projectontwikkelaars. De gemeente juicht toe dat deze ontwikkelaars met zorgaanbieders kijken naar nieuwe oplossingen.
- Het vergroten van de bekendheid over begeleid zelfstandig wonen. De gemeente denkt dat meer kennis over de inhoud van begeleidingstrajecten voor de kwetsbare doelgroepen kan helpen bij succesvol huisvesten.
- De inzet en positionering van huidig beschermd wonen-aanbod, zoals de Amsterdamse herstartstudio's. Momenteel beschikt de gemeente Amsterdam over 31 herstartstudio's. Dit aantal breidt tot eind 2016 uit met oog op de geplande ontwikkeling van in totaal zo'n 135 tot 180 herstartstudio's. De evaluatie van het project volgt nog.

Ter illustratie: Amsterdamse herstartstudio's

Herstartstudio's zijn in 2014 door de gemeente in het leven geroepen voor toekomstige cliënten voor de veldtafel 'Uitstroom'. Deze cliënten voldoen nu nog niet aan alle criteria voor het verkrijgen van een zelfstandige woning. Hierdoor verblijven zij nog in 24-uursvoorzieningen.

Herstartstudio's dragen bij aan de doelstelling om mensen te helpen bij het herstel van hun zelfstandige leven en zijn bedoeld om de door- en uitstroom uit de opvang te versnellen. De doelgroep wordt met ambulante ondersteuning (geleverd door een zorgaanbieder) geholpen bij het oppakken van het 'normale' leven, door te oefenen met zelfstandig wonen en de daarbij horende verantwoordelijkheden.

Op dit moment worden de herstartstudio's door de gemeente ingezet als een tijdelijke verblijfsvorm binnen het begeleid wonen (en daarmee gezien als een extra aanbod in de keten), waarbij cliënten met een inkomen lager dan de maximale grens voor een sociale huurwoning na gemiddeld twee jaar verhuizen naar een reguliere (corporatie)woning. Indien noodzakelijk behoort daarna het overdragen van de bewoners aan de wijkzorg tot de mogelijkheden.

De studio's worden ontwikkeld in leegstaande of op korte termijn leegkomende panden van een corporatie of private eigenaar. Het betreft vaak panden die aan renovatie toe zijn.

Ervaren voordelen herstartstudio's door de gemeente

- Het aanbod is geschikt voor cliënten die vanwege hun schuldenpositie niet terecht kunnen bij andere huisvesting. Deze cliënten krijgen met de herstartstudio's de gelegenheid om zelfstandig te wonen en met ambulante begeleiding o.a. te werken aan een betere financiële situatie.
- Er wordt met de herstartstudio's een nieuwe bestemming gevonden voor leegstaand (gemeentelijk) vastgoed.
- Huurtoeslag is mogelijk.
- Deze vorm van huisvesting is relatief goedkoop.

Ervaren nadelen herstartstudio's door de gemeente

- Doordat de woningen alleen tijdelijk bewoond mogen worden door cliënten, zijn de herstartstudio's geen vervanging voor corporatiewoningen. De inzet van gemeente, corporaties en zorgaanbieders om kwetsbare groepen permanent te huisvesten, blijft hiermee onverminderd.
- De tijdelijkheid van de woning brengt een extra verhuisbeweging voor de bewoner/cliënt met zich mee, die dit als zeer stressvol kan ervaren.
- Het transformeren van leegstaand vastgoed naar herstartstudio's is een complexe operatie, die veel tijd en energie kost en een relatief laag rendement heeft.



6 Tot slot

6.1 Inleiding

De inventarisatieronde heeft ook informatie opgeleverd die in voorgaande hoofdstukken niet of slechts beknopt behandeld is. In dit hoofdstuk besteden we daar meer aandacht aan evenals de aanvullingen vanuit de begeleidende werkgroep van de VNG en de mogelijkheden van de nieuwe huisvestingswet. Het hoofdstuk start met de ervaren voor-en nadelen van de specifiek beschreven woonhuurconstructies uit de voorgaande hoofdstukken.

6.2 Ervaren voor- en nadelen op een rij

De ervaren voor-en nadelen (voor zover deze genoemd zijn in de concreet uitgewerkte woonhuurconstructies uit de voorgaande hoofdstukken) zijn hierna op een rij gezet:

Ervaren voor- en nadelen op een rij		
Uitgewerkt voorbeeld	Ervaren voordelen:	Ervaren nadelen:
Rotterdam: uniform huur zorg-contract	• Uniformiteit van de overeenkomsten stadsbreed zorgt voor eenduidigheid van handelen naar de doelgroep. • De overeenkomsten zorgen voor heldere afspraken/taakverdeling en snel acteren in het geval van problemen. • De gemeente vindt het prettig dat zij geen risico loopt en geen rol in de uitvoering vervult. • Het aantal huisuitzettingen is minimaal. • In het uiterste geval van huisuitzetting, is dit bij een huur zorg-contract makkelijker te organiseren dan bij een standaard huurcontract. Dit geldt ook voor het weer in zorg nemen van de cliënt. • Huurtoeslag is mogelijk. • De risicoverdeling tussen zorgaanbieders en corporaties.	• Zorgaanbieder en corporatie willen een dwingend optreden vanuit de gemeente in het geval betrokken corporaties en zorgaanbieders bij het huur zorg-contract zich niet aan de uniforme afspraken houden. • Een klein deel van de cliënten ervaart het huur zorg-contract als stigmatiserend. • Het maximale bedrag bij risicoverdeling van € 5.000 herstelkosten is 'symbolisch' te noemen, aangezien de kostenpost voor de corporatie veelal vele malen hoger ligt. • Het is mogelijk dat zorgaanbieders opportunistisch cliënten laten uitstromen door voor het verkrijgen van een woning niet de route te bewandelen van het huur zorg-contract, maar die van een urgentie (categorie: uitstroom uit zorginstelling). Hierdoor wordt de cliënt bewoner van een woning met een standaard huurcontract en vervalt de risicodeling die verbonden is aan het huur zorg-contract. Het risico valt dan geheel bij de corporatie. • De zorgaanbieder heeft de casusregie over de cliënt, waarbij zij er voor moet zorgen dat de cliënt binnen 3 maanden toegeleid wordt naar stabiele huisvesting. Corporaties leveren echter niet binnen 3 maanden een woning.
Rotterdam: (z)Onderdak	• De doelgroep is met relatief weinig begeleiding in staat zelfstandig te wonen. Voortijdig verlaten van de woning komt zeer gering voor. • De cliënt kan zich als een gewone burger ontplooiën in een gewone wijk en tegelijkertijd (onder begeleiding) werken aan woonvaardigheden en aan het stabiliseren van de financiële situatie. • De woning wordt gemeubileerd aangeboden, waardoor de cliënt geen lening hoeft aan te gaan voor de inrichting van de woning. • De schuldeisers blijven buiten de deur, omdat de woning niet op naam staat van de cliënt. • Voor de gemeente is het prettig dat er een woningvoorraad voor handen is waar altijd een groep zeer kwetsbare inwoners geplaatst kan worden. • De corporatie is verzekerd van huurinkomsten. • De zorgaanbieder loopt geen risico, omdat het risico bij de gemeente ligt.	• Er bestaat een wachtlijst voor deze woningen. • Er ontbreekt een prikkel tot doorstroom. • Er is geen huurtoeslag mogelijk. Hierdoor is de woning alsnog voor een aantal cliënten aan de dure kant. • De corporatie kent de huurder (en zijn/haar problematiek) niet en weet niet altijd wie de betrokken zorgaanbieder is. • De eigen bijdrage van de cliënt is niet toereikend voor de forse kosten die gemaakt worden door de gemeente.

Ervaren voor- en nadelen op een rij		
Uitgewerkt voorbeeld	Ervaren voordelen:	Ervaren nadelen:
Model Housing First	• Er is sprake van een hoog percentage uitstroom naar het zelfstandig wonen bij een (zeer) kwetsbare groep die via de reguliere route uitviel. • Door de betrokken partijen in een stad wordt vanuit de cliënt gedacht en vanuit een gezamenlijke taak gewerkt. • De cliënt wordt niet meer uitgesloten van de maatschappij, maar krijgt direct kansen om te wonen en daarmee de basis op orde te krijgen en vanuit daar een verdere ontwikkeling te maken. • Het model focust zich op het functioneren van de cliënt en zijn/haar wensen, niet op zijn/haar problemen. Daarbij gaat het model uit van de krachten van de cliënt. • De cliënt ervaart minder stress, doordat hij/zij niet de woonladder hoeft te doorlopen in het opvangcircuit, maar direct een (eigen) woonruimte krijgt aangeboden. In het geval van een eigen woning heeft de cliënt geen bemoeienissen meer met en van andere personen met problemen. • Uit onderzoek naar Housing First praktijk Discus Amsterdam blijkt een significante verhoging van de kwaliteit van leven, ervaren door de doelgroep. Dit is bij praktijken in Breda, Eindhoven en Helmond ook terug te zien. • De projectleider uit Breda, Eindhoven en Helmond merkt dat medewerkers in de uitvoering het prettig vinden om out of the box te kunnen werken en hierdoor de werkdruk minder zwaar ervaren.	• In enkele praktijken bestaan wachtlijsten, waardoor succeselementen van het model, zoals snelheid en het 'verrassingseffect' van het direct aanbieden van een woning, niet tot uiting komen. • Voor mensen die uitvallen uit een Housing First traject is vrijwel geen passende oplossing meer te vinden. • Housing First praktijken staan of vallen bij de projectleiders ervan: het is erg persoonsgebonden en daarmee kwetsbaar bij vertrek van een projectleider.
Amsterdam: Housing First Jeugd	• De doelgroep heeft vaak na een lange geschiedenis van mislukte (hulpverlenings)trajecten een eigen woonplek. Door hier langere tijd zekerheid over te hebben, wordt het een eigen plek waar zijzelf verantwoordelijkheid voor nemen. • Het echt geven van eigen regie/verantwoordelijkheid werkt. De jongere voelt zich gehoord en serieus genomen. • Door de presentiebenadering ontstaat een relatie met de cliënt, waardoor deze stappen durft te maken waarvoor hij/zij eerst huiverig was. • Door goede ervaringen met het hebben van een eigen plek (en zij deze niet kwijt willen raken) ontstaat er bij de cliënt motivatie om zich te conformeren aan maatschappelijke normen, waarden en regels. Ze participeren in en gaan meer deel uit maken van de maatschappij. • Door het langdurig (en hopelijk blijvend) hebben van een eigen plek hoeft een jongere hiervoor geen beroep meer te doen op het eigen (familie)netwerk. Dit netwerk krijgt daardoor meer ruimte en ook motivatie om ondersteunend te zijn aan de jongere.	• Twee jaar is vaak niet voldoende om een hoge schuldenlast helemaal op te lossen, of goed stabiel te krijgen. Wanneer een jongere teveel schulden bij het CJIB heeft, is het niet mogelijk om schuldhulpverlening te vragen. Dit heeft tot gevolg dat de jongere niet voldoet aan de vereisten van de uitstroomtafel en volledig kan uitstromen. • Er vindt bij uitstroom een verhuizing plaats. Een verhuizing is voor de doelgroep vrij ingrijpend en kost geld. Het meest ideaal zou zijn wanneer een verandering in de vorm van begeleiding geen verhuizing tot gevolg heeft. • Onder de 23 jaar wordt er huurtoeslag toegewezen voor een rekenhuur tot € 403 per maand. In Amsterdam liggen de meeste huren boven dit bedrag. Alternatieven voldoen vaak niet aan andere regels voor huurtoeslag, omdat het bijvoorbeeld niet als zelfstandige woonruimte wordt gezien.
Amsterdam: herstartstudio's	• Het aanbod is geschikt voor cliënten die vanwege hun schuldenpositie niet terecht kunnen bij andere huisvesting. Deze cliënten krijgen met de herstartstudio's de gelegenheid om zelfstandig te wonen en met ambulante begeleiding o.a. te werken aan een betere financiële situatie. • Er wordt met de herstartstudio's een nieuwe bestemming gevonden voor leegstaand (gemeentelijk) vastgoed. • Huurtoeslag is mogelijk. • Deze vorm van huisvesting is relatief goedkoop.	• Doordat de woningen alleen tijdelijk bewoond mogen worden door cliënten, zijn de herstartstudio's geen vervanging voor corporatiewoningen. De inzet van gemeente, corporaties en zorgaanbieders om kwetsbare groepen permanent te huisvesten, blijft hiermee onverminderd. • De tijdelijkheid van de woning brengt een extra verhuisbeweging voor de bewoner/cliënt met zich mee, die dit als zeer stressvol kan ervaren. • Het transformeren van leegstaand vastgoed naar herstartstudio's is een complexe operatie, die veel tijd en energie kost en een relatief laag rendement heeft.

6.3 Zorgen en mogelijkheden

Bij de beschrijving van de geselecteerde woon-huurconstructies zijn opmerkingen gemaakt door de ontwikkelaars. Op enkele opmerkingen gaan we hieronder in omdat de huidige wetgeving mogelijkheden biedt om hiermee om te gaan.

- Het gebrek aan passende en betaalbare woningen is in diverse uitwerkingen (Amsterdam, Rotterdam) naar voren gekomen, maar ook aangehaald in gesprekken met o.a. gemeente Amersfoort, zorgaanbieder Terwille uit Groningen en zorgaanbieder Kwintes. Extra zorgen over betaalbare huisvesting zijn er bij veel partijen t.a.v. jongeren die uitstromen uit het beschermd wonen.
De VNG wijst erop dat het doel van de nieuwe Woningwet 2015 is dat huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens worden gehuisvest in de voor deze groep betaalbare voorraad ("passend toewijzen"). Het Rijk heeft deze doelstelling gekwantificeerd. Corporaties voeren deze regels uit. Gemeenten hoeven daar geen aparte afspraken over te maken. Ten minste 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens moet van de wetgever in een woning met een huur tot de aftoppingsgrens worden gehuisvest (€ 577 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 618 voor gezinnen). Minimaal 80% van de sociale huurwoningen (huurprijs tot € 710) wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911. Aandachtspunt bij het passend toewijzen van zorgwoningen is dat zorgwoningen soms een huur hebben die hoger is (dan € 577 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 618 voor gezinnen) omdat ze voorzieningen hebben die de woning duurder maken. De gebruikers van deze woningen vallen grotendeels binnen de doelgroep van passend huisvesten. Dit kan betekenen dat corporaties de huren van deze woningen moeten verlagen om ze bereikbaar te houden voor deze doelgroep.
- Met de komst van de nieuwe Woningwet is een aantal gemeenten in het ongewisse over de manier waarop zij al dan niet nog jaarlijks (contingent)afspraken kan maken met corporaties t.a.v. de woningen voor de kwetsbare doelgroepen, waar zij vanuit de Wmo verantwoordelijk is geworden. Het merendeel van de geconsulteerde gemeenten geeft aan het lastig te vinden om op niveau van intentie (en niet meer op taakstellend niveau) de afspraken te maken en nog te moeten zoeken naar een goede vertaalslag naar de bestaande actie- en beleidsprogramma's.
De VNG wijst erop dat de nieuwe Woningwet 2015 er op gericht is om minder vrijblijvende maar wederkerige en verplichtende prestatieafspraken te maken. Gemeenten krijgen meer invloed op de werkzaamheden van corporaties. B&W maakt prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties. Afspraken rond wonen en zorg, waaronder beschermd wonen, zijn een belangrijk thema van de prestatieafspraken. De prestatieafspraken worden gebaseerd op de woonvisie en de Wmo visie. Op dit moment ligt er een wetvoorstel bij de Raad van State genoemd wet doorstroming huurmarkt 2015. Bedoeling van de wet is de tijdelijke verhuur mogelijkheden te vergroten, ook de tijdelijke verhuur mogelijkheden voor kwetsbare doelgroepen. Daartoe krijgen gemeenten meer mogelijkheden via de huisvestingsverordening op basis van de Huisvestingswet.
- De taakstellende afspraken met het Rijk t.a.v. de huisvesting van asielzoekers met een verblijfsvergunning, de zogenaamde statushouders, zijn volgens veel van de geconsulteerde gemeenten en corporaties een punt van zorg, omdat het aantal geschikte en beschikbare corporatiewoningen (2-/3-kamerwoningen) in het lage huursegment voor andere kwetsbare doelgroepen hierdoor nog schaarser worden.
De VNG wijst erop dat de Huisvestingswet zal worden aangepast zodat het huisvesten van vergunninghouders geen taakstelling meer is van het Rijk die voorgaat op de huisvesting van andere kwetsbare doelgroepen. Gemeenten krijgen meer ruimte op dit punt.
- Nieuwe indicatiestelling door gemeenten zorgt in veel gevallen voor problemen: er kan door zorgaanbieders niet meer worden voldaan aan de duur van de begeleiding die overeengekomen is met de corporatie t.a.v. een (convenant)woning. Hierover bestaat volgens zorgaanbieder Kwintes nog veel onbekendheid bij corporaties en gemeenten. Wel geven Kwintes en andere zorgaanbieders aan dat gemeenten tot dusver veelal bereid zijn alsnog een verlenging af te geven. Zorgaanbieders

dringen echter aan op een structurele oplossing.

- Veel gemeenten geven aan het belangrijk te vinden om regie te houden op het totaal aanbod wonen en zorg voor de kwetsbare groepen in haar stad. Aandachtspunt dat door de gemeenten Rotterdam en Delft specifiek hierbij is genoemd, is de spreiding van cliënten met bijzondere huurcontracten over de wijken. De gemeenten willen zoveel mogelijk een al te grote concentratie van kwetsbare mensen met een ondersteuningsvraag in al kwetsbare wijken voorkomen.
De VNG wijst erop dat hierin door gemeenten gestuurd kan worden met woonvisie en prestatieafspraken, huisvestingsverordening en wmo visie en beleidsplan.
- Het huisvesten van mensen die uitstromen uit beschermd wonen en grote schulden of een betalingsachterstand bij een corporatie hebben, wordt door veel geconsulteerde gemeenten als een groot knelpunt ervaren. Het idee bestaat dat niet altijd voldoende focus is op de aanpak van een schuldenlast/budgetbeheer in de trajecten vóór uitstroom, en/of er een groep mensen is met een uitzichtloze schuld.
- Veel zorgaanbieders en enkele gemeenten vinden HAT-woningen of studio's zeer geschikt voor de doelgroep. Dit met oog op de kosten, de anonimiteit, de overzichtelijkheid (voor bewoner en voor zorgaanbieder) en de verkleinde kans dat de bewoner dakloze vrienden uitnodigt om er ook te verblijven.
- Een aantal geconsulteerde partijen geeft aan zich zorgen te maken over het aantal zorgmijders dat betrokken is bij incidenten als ontploffingen, zelfmoordpogingen, drugslaboratoria etc. De indruk bestaat dat deze doelgroep voor meer overlast zorgt, dan cliënten die met ambulante woonbegeleiding zelfstandig wonen.
- Er begint zich volgens de gemeente Leiden een specifieke doelgroep af te tekenen, namelijk die van vroeg bejaard wordende verslaafden, waarbij de somatische problematiek te ernstig is voor een sociaal pension. De aard van de verzorging is meer passend bij een verpleeghuis, maar verpleeghuizen geven aan het niet meer aan te kunnen. In Leiden is te zien dat deze doelgroep, bij gebrek aan passend aanbod, terecht komt bij de maatschappelijke opvang.

6.4 Ter aanvulling vanuit de werkgroep

De begeleidende werkgroep van deze publicatie heeft tot slot ter aanvulling de volgende kwesties naar voren gebracht:

- Het belang van nieuwe toepassingen van het campuscontract (genoemd in hoofdstuk drie) En actieve verspreiding van kennis voortkomend uit het initiatief van Kwintessans en Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen. *De VNG geeft aan dat ook de nieuwe wet doorstroming huurmarkt 2015, die in 2016 moet ingaan en nu bij de Raad van State ligt, de mogelijkheden van tijdelijke huurvormen zal vergroten. Gemeenten krijgen via de huisvestingsverordening de mogelijkheid meer tijdelijke huisvesting aan kwetsbare doelgroepen toe te wijzen.*
- Het belang van toegespitste informatie t.a.v. huurbescherming Met name de (technische) uitwerking/constructies van huurbescherming bij nieuwe planvorming van (on)zelfstandige woningen.
- Het belang van delen van kennis/ervaringen t.a.v. uitstroombevorderende woonhuurconstructies Het gaat dan uiteraard ook om visieontwikkeling die hier aan ten grondslag ligt en om conceptontwikkeling van (inhoudelijk en financieel) houdbare vormen.
- Het belang van voorbeelden van andere aanbieders van woonruimte dan de woningcorporaties.
- Het belang van ervaringen van outreachende / sociale (wijk)teams in de (waakvlam)begeleiding van cliënten die zelfstandig wonen vanuit zorg.
- Het belang van de driehoek gemeente-corporatie-zorgaanbieder bij het bevorderen van de uitstroom uit het beschermd wonen en extramuralisering van de zorg. Het ontwikkelen van een integrale aanpak is een gezamenlijk belang.

Enkele interessante publicaties

- Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg bracht in april 2015 de corporatiehandreiking [Zelfstandig wonen voor bijzondere doelgroepen uit.](#)
- Sinds juli 2015 is de handreiking [Prestatieafspraken, samenwerken volgens de Woningwet 2015](#) beschikbaar.
- Handleiding [Voorkomen is beter dan uit huis zetten](#) bevat een beschrijving van de juridische (on) mogelijkheden als huisuitzetting dreigt of als huurschulden stijgen.
- In september 2015 verscheen vanuit GGZ Nederland het magazine [Innovatie in de Wmo 2015.](#)

Bijlagen



1 Samenstelling werkgroep VNG en geïnterviewde partijen

Samenstelling werkgroep VNG:

Organisatie	Contactpersonen
Federatie Opvang	Karen van Brunschot
Gemeente Apeldoorn	Anthonie de Vlieger
Gemeente Assen	Claire Rellum
	Bart-Jan Delhaas
Gemeente Doetinchem	Gonnie Jansen
Gemeente Leiden	Bernadette Wolters
Gemeente Nijmegen	Sjon Debie
Gemeente Rotterdam	Christl van Gerven
VNG	Anja Richt

Geïnterviewde partijen:

Organisatie	Contactpersonen
Corporatie	
Havensteder	Ineke Wilson
Gemeenten	
Gemeente Amsterdam	Walter Kamp
	Mieke Bulten
Gemeente Delft	Norbert de Leeuw
Gemeente Haarlem	Brigitte Crooijmans

Organisatie	Contactpersonen
Gemeente Rotterdam	Joop Keegel
	Christl van Gerven
	Jeen Woudwijk
Onderzoeks- en kenniscentra	
Impuls Onderzoekscentrum maatschappelijke zorg (Radboud UMC)	Dorieke Wewerinke
	Judith Wolf
KCWZ Aedes-Actiz	Rogier Goes
Zorgaanbieders / koepelorganisatie	
CVD Rotterdam	Lidia Borsboom
	Leen Brusselman
GGZ Nederland	Elvira van Baarle
HVO-Querido	Martin Boersma
Kwintes	Rienk Buter
	Mickey Scherer
LIMOR Den Haag	Melanie Schmit
Namens zorgaanbieders in gemeenten Breda, Eindhoven en Helmond	Thijs Honig
Pameijer	Jolanda Sirre
	Norbert van IJperen
Terwille Verslavingszorg	Erik de Vos



2 Contracten en overeenkomsten

De volgende contracten en overeenkomsten zijn als bijlage opgenomen:

Rotterdam - Huurzorgcontract:

1. Extra informatie over persoonsvolgende financiering
2. Samenwerkingsovereenkomst Huisvesting en begeleiding bijzondere doelgroepen
3. Huurovereenkomst begeleid wonen voor bijzondere doelgroepen
4. Woonbegeleidingsovereenkomst

Rotterdam (z)Onder dak⁴⁴:

5. Voorbeeld gebruiksovereenkomst (z) Onder Dak
6. Voorbeeld woonbegeleidingsovereenkomst (z) Onder Dak

Model Housing First:

7. Samenwerkingsovereenkomst uit Eindhoven.

⁴⁴ Rotterdam heeft een jurist de opdracht gegeven deze overeenkomsten te actualiseren. De nieuwe documenten waren nog niet beschikbaar ten tijde van het opstellen van deze beschrijving.

Werkwijze gemeente Rotterdam inzake Wmo en Beschermd Wonen

Met de komst van de nieuwe Wmo is er in Rotterdam sprake van een andere financiering en werkwijze. Zoals in de bestuurlijke samenwerkingsovereenkomst staat vermeld, is (gezien de tijdsdruk op de decentralisatie) het inkoopbeleid Wmo inclusief Beschermd Wonen 2015 en 2016 eenzijdig door Rotterdam vastgesteld. Dit was op dat moment noodzakelijk om de continuïteit van zorg te waarborgen.

De tweedelijns ondersteuning voor Zorg in Natura (de Wmo-arrangementen, maatwerkvoorzieningen) is door Rotterdam aanbesteed. Er is een gunning voor contracten overgangsrecht geweest waarbij alle reeds door de AWBZ-gecontracteerde aanbieders zijn gegund gedurende de looptijd van het overgangsrecht¹. De inkoop van het overgangsrecht is gericht op een zachte landing, dat wil zeggen: hanteerbaar voor implementatie en geen grote hoeveelheid cliënten die van aanbieder moet wisselen. Voor nieuwe indicaties/nieuwe arrangementen is er een aanbesteding geweest op grond van vier cliëntgroepen, te weten:

- ouderen en lichamelijk beperkt
- verstandelijk beperkt
- GGZ / MO extramuraal
- GGZ / MO intramuraal.

Voor de cliëntgroepen GGZ / MO extramuraal en GGZ / MO intramuraal is daarbij onderscheid gemaakt c.q. specifieke expertise gevraagd voor ondersteuning aan jongeren tussen 18 en 23 jaar, volwassenen vanaf 23 jaar en slachtoffers van huiselijk geweld.

Daarnaast is er een nieuw proces en werkwijze op cliëntniveau behorend bij de bestuurlijke samenwerkingsovereenkomst. In Rotterdam worden nieuwe cliënten geïndiceerd aan de hand van het Rotterdamse Indicatieprotocol (ook voor herindicaties van AWBZ naar Wmo). Dit indicatieprotocol is ook met de regiogemeenten gedeeld. Hierbij wordt eerst bekeken in welke cliëntgroep de cliënt in kwestie valt. Het uitgangspunt is altijd de situatie van de cliënt.

Een indicatie is hierbij de vertaalslag van de behoefte (vraag) van de klant naar het tweedelijns ondersteuningsarrangement (aanbod). Een arrangement wordt bepaald door een combinatie van resultaatgebieden, de intensiteit en de deskundigheid van de te leveren ondersteuning. De resultaatgebieden zijn:

- Sociaal en persoonlijk functioneren
- Voeren van een huishouden
- Financiën
- Dagbesteding
- Zelfzorg en Gezondheid
- Huisvesting
- Mantelzorg respijt

Binnen de inkoop is er sprake van persoonsvolgende financiering gericht op deze resultaatgebieden. Dit betekent in concreto dat er niet een aantal plekken is ingekocht, maar dat de zorgaanbieder op basis van de indicatie en het daarbij horende tarief over een budget beschikt om de daarbij passende ondersteuning te bieden. De gemeente bepaalt het "wat" met de indicatiestelling, de gekozen zorgaanbieder vult samen met de cliënt het "hoe" in. De cliënt kan een voorkeur aangeven voor een aanbieder. De gemeente Rotterdam houdt daar zoveel mogelijk rekening mee. De gemeente geeft de cliënt een gericht advies mee welke zorgaanbieder bij hem of haar past. De gemeente bepaalt uiteindelijk welke aanbieder de ondersteuning gaat leveren.

¹ Één jaar voor extramuraal, vijf jaar voor intramuraal

Samenwerkingsovereenkomst

Ondergetekenden

< Naam Woningbouwcorporatie> statutair gevestigd te < plaatsnaam >, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder < naam bestuurder > hierna te noemen 'verhuurder'

en

< Naam zorgzorginstelling > statutair gevestigd te < plaatsnaam > ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder < naam bestuurder >, hierna te noemen 'de zorgzorginstelling',

Hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen'

In aanmerking nemende als volgt:

- a. Verhuurder heeft mede tot doel actief en met voorrang woonruimte te verhuren aan mensen uit bijzondere doelgroepen die op de reguliere woningmarkt niet terecht kunnen c.q. moeilijk te huisvesten zijn en die van gespecialiseerde zorgzorginstellingen zorg ontvangen alsook woonbegeleiding die gericht is op sociale rehabilitatie en zelfstandig wonen;
- b. Het betreft in algemene zin mensen met een verstandelijke beperking of met (een verleden met) een psychische of psychiatrische stoornis, waaronder begrepen verslaving, of mensen met gedragsproblemen en dakloosheid, eventueel na detentie.
- c. De zorgzorginstelling stelt zich mede ten doel om in het kader van zorg woonbegeleiding te geven aan haar cliënten, uit de bijzondere doelgroepen zoals onder meer omschreven sub b, die slechts met die woonbegeleiding in staat zijn zelfstandig te wonen;
- d. De zorginstelling heeft hiertoe met haar cliënten een woonbegeleidings- en/of behandelovereenkomst gesloten die gehecht worden aan de door verhuurder met cliënten te sluiten huurovereenkomsten en die daarvan onlosmakelijk deel uitmaken;
- e. Verhuurder is voornemens om onder een aantal stringente voorwaarden rechtstreeks aan door de zorgzorginstelling voor te dragen cliënten woonruimte te verhuren, onder meer onder de ontbindende voorwaarde dat de woonbegeleiding/behandeling door zorginstelling voortduurt en dat cliënten zich openstellen en blijven openstellen voor behandeling en woonbegeleiding;
- f. De essentie van de verhouding tussen verhuurder, cliënten en de zorginstelling wordt gevormd door woonbegeleiding, behandeling, advisering en ondersteuning van cliënten door de zorginstelling of een combinatie daarvan;
- g. Het doel van de samenwerking is dat de zorginstelling in de door de verhuurder aan cliënten te verhuren woningen behandeling en woonbegeleiding kan bieden aan cliënten, zodat deze na een bepaalde tijd, op voorspraak van de zorginstelling, met verhuurder een reguliere huurovereenkomst kunnen sluiten.
- h. partijen wensen hun afspraken schriftelijk vast te leggen.

komen het volgende overeen:

1. Verplichtingen van verhuurder.

- 1.1 Verhuurder verplicht zich ertoe om voor de zorginstelling het aantal woningen beschikbaar te houden voor de verhuur aan cliënten van de zorginstelling voor woonbegeleiding zoals hierboven omschreven onder f en zoals jaarlijks vastgesteld wordt door partijen in hun prestatie afspraken.
- 1.2 Verhuurder zal, behoudens in spoedeisende situaties, de zorginstelling minimaal één maand vooraf raadplegen indien hij voornemens is om in rechte van cliënt nakoming, opzegging of ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen, op welke grond dan ook.
- 1.3 Verhuurder verplicht zich ertoe om privacygevoelige informatie over huurders, cliënten van de zorginstelling, geheim te houden. Onder privacygevoelige informatie wordt in elk geval verstaan informatie die verhuurder uitsluitend van de zorginstelling of cliënt zelf kan hebben vernomen, dan wel door her per abuis ontvangen van delen van het medische dossier van cliënten.
- 1.4 Verhuurder verplicht zich ertoe om de zorginstelling te informeren over gesignaleerde problemen betreffende onder meer overlast, woongedrag en huurbetaling.

2. Verplichtingen van de zorginstelling.

- 2.1 De zorginstelling is verplicht om uitsluitend cliënten aan verhuurder voor te dragen van wie redelijkerwijs verwacht kan worden dat zij met woonbegeleiding/behandeling in staat zijn in redelijke mate zelfstandig te wonen.
- 2.2 De zorginstelling is verplicht daadwerkelijk behandeling en woonbegeleiding te geven aan cliënten en om deze aan te passen aan de behoefte van cliënten, danwel hiertoe voorzieningen te treffen.
- 2.3 De zorginstelling is verplicht zich naar redelijkheid in te spannen om te voorkomen dat cliënt op welke wijze en jegens wie dan ook overlast veroorzaakt, alsook om te voorkomen dat cliënt schade, in welke vorm dan ook, toebrengt aan het gehuurde.
- 2.4 De zorginstelling is verplicht zich naar redelijkheid in te spannen om te bevorderen dat de cliënt het aan verhuurder verschuldigde ook daadwerkelijk aan verhuurder betaalt, al of niet in het kader van de woonbegeleiding/behandeling. In dat kader dient zorginstelling te bevorderen dat de volledige huur wordt ingehouden op het inkomen
- 2.5 De zorginstelling is verplicht om de verhuurder tijdig te informeren indien een cliënt zich niet langer openstelt voor woonbegeleiding/behandeling of zich niet houdt aan enige bepaling in de woonbegeleidings/behandelingsovereenkomst, zonder daarbij informatie te geven die inbreuk maakt op de privacy van een cliënt of informatievervalsing in strijd is met enige wettelijke bepaling.
- 2.6 De zorginstelling informeert verhuurder minimaal een maand vooraf over het voornemen een woonbegeleidingsbehandelingsovereenkomst te beëindigen en / of het voornemen een cliënt te ontruimen, tenzij zich een spoedeisende situatie voordoet en tenzij informatievervalsing in strijd is met enige wettelijke bepaling.
- 2.7 De zorginstelling is bekend met de huurovereenkomsten van verhuurder en de daarbij behorende gebruiksvoorschriften en bijzondere bepalingen. De zorginstelling verplicht zich ertoe te bevorderen dat bewoning van de woning door cliënt zoveel mogelijk overeenkomstig deze voorschriften zal zijn.

- 2.8 De zorginstelling informeert verhuurder over wijzigingen in de begeleidings /behandelings-relatie met een cliënt voor zover dit van invloed kan zijn op de relatie tussen cliënt en verhuurder.
- 2.9 De zorginstelling is verplicht ervoor te zorgen dat zij alleen die cliënten - die woonbegeleiding /behandeling ontvangen - voordraagt voor een reguliere huurovereenkomst die redelijkerwijs in staat moeten worden geacht om zelfstandig en dus zonder woonbegeleiding/behandeling te kunnen wonen.
- 2.10 Indien de verhuurder constateert dat een cliënt ondanks de woonbegeleiding/behandeling door de zorginstelling niet langer geschikt of in staat blijkt om aan diens verplichtingen jegens verhuurder of zorginstelling te voldoen, en nader overleg tussen partijen geen uitkomst biedt, zorgt de zorginstelling voor beëindiging van de woonbegeleidings/behandelovereenkomst en voor ontruiming van cliënt uit de woning. De zorginstelling verplicht zich ertoe alsdan voor cliënt vervangende opvang / woonruimte gereed te hebben, dan wel daarbij te bemiddelen. De kosten voor ontruiming zullen door de zorginstelling en de verhuurder bij helfte worden gedragen.
- 2.11 De kosten zoals in het vorige lid bedoeld omvatten in elk geval:
- de eventuele huurachterstand;
 - de advocaatkosten;
 - griffierechten;
 - buitengerechtelijke kosten en proceskosten;
 - deurwaarderskosten;
 - mutatiekosten;
 - herstelkosten tot een maximum van € 5.000.
- 2.12 Het is verhuurder toegestaan om – na overleg daarover met de zorginstelling - tegen een cliënt een ontruimingsvordering in te stellen indien de cliënt bepalingen uit het huurcontract overtreedt, dan wel in gevallen als bedoeld in afdeling 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Voorwaarden

De door verhuurder met cliënten van de zorginstelling in het kader van de woonbegeleiding te sluiten huurovereenkomsten zijn onlosmakelijk verbonden met de woonbegeleidings / behandelingsovereenkomsten die de zorgzorginstelling sluit met haar cliënten, zodanig dat de huurovereenkomst eindigt als de woonbegeleiding/behandeling, om welke reden dan ook, eindigt.

4. Overleg en contactpersonen

- 4.1 Partijen wijzen elk een contactpersoon aan voor de supervisie op de uitvoering van deze overeenkomst.
- 4.2 Partijen verplichten zich ertoe elkaar over en weer zoveel als mogelijk en wettelijk toegestaan te informeren betreffende de bewoning respectievelijk de woonbegeleiding/behandeling. Partijen zullen elkaar in elk geval informeren over de met huurders / cliënten te sluiten of reeds gesloten huur- of woonbegeleidings/behandelingsovereenkomsten en de beëindiging daarvan.
- 4.3 Partijen hebben in elk geval overleg over uitvoering van deze overeenkomst, de aantallen aan cliënten verhuurde woningen, de staat daarvan, de geschiktheid voor woonbegeleiding.
- 4.4 Partijen zullen zo vaak als nodig wordt geacht en in elk geval drie maanden voorafgaand aan het eind van een individuele woonbegeleiding/behandeling

overleg plegen over individuele cliënten en meer in het bijzonder over hun betalingsgedrag en hun geschiktheid om een reguliere huurovereenkomst te sluiten met verhuurder.

- 4.5 Indien er veranderingen plaatsvinden in het zorgstelsel in de breedste zin des woords die de zorginstelling bemoeilijken in haar taak om zorg te verlenen aan cliënt, waardoor het gevaar dreigt dat deze zich niet langer zal gedragen zoals in de woonbegeleidingsovereenkomst, de huurovereenkomst dan wel in afdeling 3 van Boek 7 van het BW is voorgeschreven, plegen partijen overleg over eventuele herhuisvesting van cliënt.

5. Duur samenwerkingsovereenkomst

- 5.1 Deze overeenkomst treedt in werking na ondertekening door beide partijen en geldt voor onbepaalde tijd.
- 5.2 Deze overeenkomst kan door beide partijen schriftelijk worden opgezegd met een opzegtermijn van drie maanden, waarna de overeenkomst zijn werking verliest na beëindiging van de huurovereenkomst van de laatste woning die op grond van deze samenwerking verhuurd is. De overeenkomst eindigt van rechtswege in het geval een der partijen :
- failliet wordt verklaard;
 - surseance van betaling aanvraagt
- 5.3 Indien enige bepaling uit deze overeenkomst of een deel van de overeenkomst ongeldig of nietig mocht blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van de overeenkomst van kracht en partijen verplichten zich ertoe om met elkaar in overleg te treden over de nietige of ongeldige bepaling(en), teneinde deze te vervangen door (een) geldige bepaling(en) die zo veel als mogelijk overeenstemmen met de ongeldige of nietige bepalingen.

6. Overige bepalingen

- 6.1 Partijen nemen bij het verwerken van persoonsgegevens de bepalingen van de Wet Bescherming Persoonsgegevens in acht. Indien een privacy-protocol is opgesteld voor de betrokken (groep van) woningen of voor een specifieke activiteit, zullen partijen zich houden aan dat protocol.
- 6.2 Wijzigingen in en aanvullingen op deze overeenkomst zijn uitsluitend van kracht indien deze zijn opgenomen in een door partijen ondertekend aanhangsel bij deze overeenkomst.
- 6.3 Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 6.4 Alle geschillen zullen worden beslecht door de rechtbank Rotterdam.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te < plaatsnaam > op

Verhuurder

Zorginstelling,

HUUROVEREENKOMST BEGELEID WONEN VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN

De ondergetekenden,

I: Naam organisatie (**rechtsvorm invullen**), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder <.....>, hierna genoemd 'verhuurder', en

II: **<naam huurder>**, **<geboortedatum huurder>** hierna genoemd 'huurder'

In aanmerking nemende als volgt:

1. Verhuurder stelt zich mede ten doel actief en met voorrang woonruimte te verhuren aan mensen uit bijzondere doelgroepen. Het betreft mensen die volgens de zorginstelling – naast een eventuele behandeling - in aanmerking komen voor woonbegeleiding gericht op sociale rehabilitatie en die deze nodig hebben om te leren om (weer) zelfstandig te leren wonen.
2. Deze cliënten kunnen op de reguliere woningmarkt niet terecht en zijn moeilijk te huisvesten en zij zijn dus afhankelijk van het aanbod van woningen dat verhuurder doet in het kader van de samenwerking met zorginstellingen, dus buiten het normale aanbodmodel om.
3. Huurder is cliënt van zorginstelling <.....>, althans door deze instelling aangemeld voor woonbegeleiding, en heeft daarmee of met een opvolgende zorginstelling, hierna 'de zorginstelling', een woonbegeleidingsovereenkomst en/of een eventuele behandelovereenkomst afgesloten.
4. De woonbegeleidingsovereenkomst is aan deze huurovereenkomst gehecht en vormt daarmee een onlosmakelijk geheel.
5. Verhuurder heeft met de zorginstelling een samenwerkingsovereenkomst gesloten uit hoofde waarvan zij een beperkt aantal woningen ter beschikking stelt voor woonbegeleiding.
6. Verhuurder verhuurt de woning niet aan huurder als reguliere woonconsument, maar als cliënt van de zorginstelling ten behoeve van de woonbegeleiding.
7. De essentie van de verhouding tussen partijen wordt gevormd door woonbegeleiding en / of behandeling, advisering en ondersteuning van cliënt door de zorginstelling, of een combinatie daarvan.
8. Verhuurder stelt de woning aan huurder ter beschikking voor de duur van de woonbegeleiding en (de duur van) deze huurovereenkomst is afhankelijk van en gekoppeld aan (de duur van) de woonbegeleidingsovereenkomst.
9. Bij het einde van de woonbegeleidingsovereenkomst, op welke grond dan ook, eindigt ook deze huurovereenkomst. Opzegging / beëindiging van de woonbegeleidingsovereenkomst door huurder of de zorginstelling behelst tevens opzegging / beëindiging van deze huurovereenkomst.

10. De woning wordt door verhuurder aan huurder verhuurd onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat deze zich openstelt en blijft openstellen voor woonbegeleiding door de zorginstelling.
11. De woning wordt door verhuurder aan huurder verhuurd onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat daadwerkelijk woonbegeleiding door de zorginstelling plaatsvindt.
12. Overtreding door huurder van de in de woonbegeleidingsovereenkomst gemaakte afspraken geldt tevens als toerekenbare tekortkoming van huurder jegens verhuurder en geeft deze het recht deze huurovereenkomst te (doen) eindigen.
13. In elk geval drie maanden voor het einde van het eerste jaar, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen, vindt er een evaluatie plaats tussen huurder, verhuurder en zorginstelling om te bezien in hoeverre huurder vooruitgang boekt bij het zelfstandig wonen, in de breedste zin van het woord. Dit overleg ziet in elk geval op het gedrag van huurder en op diens betalingsgedrag.
14. Bij correcte nakoming van de woonbegeleidingsovereenkomst en van deze huurovereenkomst kan verhuurder huurder een reguliere huurovereenkomst aanbieden met huurbescherming, indien de zorginstelling daarover positief heeft geadviseerd.
15. Bij strijdigheid tussen de voorgaande en de volgende bepalingen, de huurovereenkomst en/of de woonbegeleidingsovereenkomst prevaleren de voorgaande en de volgende bepalingen.

Bijzondere bepalingen

In aanvulling op de huurovereenkomst gelden de volgende bepalingen, die in geval van strijdigheid met bepalingen uit de huurovereenkomst voorgaan.

1. Huurder geeft hierbij expliciet toestemming aan de zorginstelling om informatie aan verhuurder te verschaffen over het door huurder zich al of niet houden aan de woonbegeleidingsovereenkomst en de daarbij behorende bijzondere bepalingen of reglementen. Deze informatie gaat niet over gegevens van zuiver medische, psychische of persoonlijke aard.
2. Huurder dient de woning daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken als woonruimte (hoofdverblijf) voor woonbegeleiding door de zorginstelling.
3. Huurder is verplicht zich open te stellen voor woonbegeleiding door de zorginstelling en is verplicht woonbegeleiders en behandelaars toe te laten tot de woning.
5. Huurder is verplicht de woonbegeleidingsovereenkomst strikt na te leven alsook om de door de zorginstelling en/of verhuurder opgestelde (gedrags)regels en reglementen en/of bijzonder bepalingen strikt na te leven.
6. Huurder stemt in met het gedurende het eerste half jaar van de huurovereenkomst rechtstreeks betalen / laten inhouden op inkomen van de volledige huur.
7. Opzegging door huurder van de woonbegeleidingsovereenkomst geldt als opzegging van deze overeenkomst.

8. Het is huurder of derden niet toegestaan om in of rond de woning: drugs te verhandelen, overmatig alcohol te gebruiken, prostitutie te (laten) bedrijven; enige vorm van overlast te veroorzaken of zich niet gedragen conform afdeling 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek; Het is huurder slechts met toestemming van de zorginstelling toegestaan drugs te gebruiken in het gehuurde.

9. Het is huurder of derden niet toegestaan de woning geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of anderszins in enige vorm van gebruik of medegebruik te geven aan enige derde;

10. Verhuurder is verplicht de woning op de ingangsdatum in deze huurovereenkomst aan huurder ter beschikking te stellen, mits de woonbegeleiding door de zorginstelling op die datum een aanvang kan nemen. Als de woning echter op die dag niet ter beschikking kan worden gesteld, buiten de schuld van verhuurder, is deze gehouden binnen een redelijke termijn hiervan schriftelijk aan huurder mededeling te doen. Huurder is deze tot de latere dag van terbeschikkingstelling van de woning geen huurprijs en servicekosten verschuldigd.

10. Gelet op de bijzondere aard van de (rechts)verhouding tussen cliënt, de verhuurder en de zorginstelling komt aan huurder geen beroep toe op huurbescherming zoals bedoeld in de wet.

11. Indien huurder de woonbegeleidingsovereenkomst en de huurovereenkomst correct nakomt en in elk geval gebleken is dat er geen overlast is veroorzaakt en dat er geen betalingsachterstand bestaat, kan verhuurder huurder een regulier huurcontract met huurbescherming aanbieden, indien de zorginstelling daarover positief heeft geadviseerd.

WOONBEGELEIDINGSOVEREENKOMST VOOR BEPAALDE TIJD

I. Naam + rechtsvorm van de Instelling, gevestigd te (.... ..) (plaatsnaam), ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel te (plaatsnaam) onder nummer (nummer invullen), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door (naam vertegenwoordiger), hierna te noemen 'de Instelling' en
II. De heer / mevrouw, wonende (.... ..) plaatsnaam, hierna te noemen 'cliënt'
Hierna gezamenlijk te noemen 'partijen'

Overwegende als volgt

- De Instelling heeft als (statutaire) doelstelling maatschappelijke hulpverlening op diverse terreinen aan diverse bijzondere doelgroepen. De Instelling biedt begeleiding aan cliënten die door de Traject Toelatingscommissie (TTC) of een ander daartoe bevoegde instelling zijn aangewezen;
- De Instelling hanteert een integrale benadering waarbij aandacht is voor meerdere leefgebieden, zoals: geestelijke en lichamelijke gezondheid, financiën, werk en/of dagbesteding, justitiële aangelegenheden, familie en andere sociale relaties en zingeving;
- De Instelling werkt indien nodig samen met collega instellingen op het terrein van zorg en welzijn;
- Cliënt is sinds (datum invullen) cliënt bij de Instelling (of een andere zorginstelling; naam invullen) en wordt begeleid volgens het bij partijen bekende plan;
- Uitsluitend in het kader van de begeleiding, gericht op resocialisatie en een zo zelfstandig mogelijk bestaan aangaande wonen, werken en welzijn, krijgt cliënt de beschikking over de woning (adres + postcode + plaatsnaam), hierna te noemen 'de woning' om daarin woonbegeleiding te krijgen;
- De Instelling acht de cliënt niet in staat om zelfstandig te wonen zonder genoemde woonbegeleiding;
- Cliënt huurt de woning rechtstreeks van (naam woningbouwcorporatie / huurder), hierna te noemen 'verhuurder' volgens de als bijlage bijgevoegde huurovereenkomst, welke huurovereenkomst onlosmakelijk is verbonden aan deze overeenkomst;
- Cliënt huurt de woning niet als reguliere woonconsument, maar als cliënt van de Instelling en uitsluitend in het kader van woonbegeleiding;
- In de relatie tussen partijen overheerst het zorgement;
- Verhuurder stelt in het kader van de samenwerking met zorginstellingen zoals de Instelling in het kader van de opvang en begeleiding van zogenaamde bijzondere doelgroepen enkele woningen beschikbaar waaronder de woning;
- Een voorwaarde voor het mogen blijven beschikken over de woning is dat cliënt zich open stelt voor behandeling en begeleiding door de Instelling en een voorwaarde voor het krijgen van woonbegeleiding door de Instelling is dat cliënt zich houdt aan de bepalingen in de huurovereenkomst;
- Partijen wensen hun afspraken schriftelijk vast te leggen in deze woonbegeleidingsovereenkomst, hierna te noemen 'de overeenkomst'.

Artikel 1 Duur van de overeenkomst

1.1 De overeenkomst is tijdelijk en wordt aangegaan voor een eerste proefperiode vanmaand(en) en eindigt van rechtswege. Voor ommekomst van voornoemde periode vindt een beoordeling plaats door de Instelling. Partijen kunnen de overeenkomst vervolgens verlengen voor een nader overeen te komen periode die steeds maximaal zes maanden bedraagt.

1.2 De duur van de overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de duur van de huurovereenkomst, zodat bij beëindiging van de huurovereenkomst door wie dan ook en om wat voor reden dan ook, de overeenkomst eveneens eindigt.

1.3 Voorts eindigt de overeenkomst in een van de volgende gevallen:

1.3.1 Door beëindiging met wederzijds goedvinden.

1.3.2 Door opzegging door een der partijen. Partijen kunnen de overeenkomst opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van een maand.

1.3.3 De Instelling kan de overeenkomst per direct beëindigen in geval van gewichtige redenen, daaronder in elk geval te verstaan zodanige wijziging in de persoonlijke omstandigheden van cliënt dat in redelijkheid niet van de Instelling gevergd kan worden dat zij de woonbegeleiding voortzet.

1.3.4 Daarvan is onder meer sprake in de volgende gevallen:

- a. acuut gevaar of overlast voor cliënt zelf;
- b. acuut gevaar of overlast voor de omgeving;
- c. het bij voortduring niet nakomen van bepalingen van de overeenkomst;
- d. het bij voortduring niet nakomen van bepalingen van de huurovereenkomst;
- e. het niet stipt betalen van de huurtermijnen;
- f. bij excessief gebruik van alcohol- en/of harddrugs;
- g. bij het weigeren van aangeboden woonruimte;
- h. het vervallen van de toewijzing voor deelname aan de woonbegeleiding;
- i. bij het verlaten van de woning, om wat voor reden dan ook;
- j. In het geval ontruiming wordt uitgesproken.

1.3.5 De Instelling kan de overeenkomst beëindigen met inachtnaam van een opzegtermijn van twee weken indien cliënt ondanks ingebrekestelling met een termijn van een week niet voldoet aan een of meer van de in artikel 2 opgesomde verplichtingen.

1.3.6 Ter keuze van de Instelling kan in plaats van opzegging van de overeenkomst cliënt ook geschorst worden. Schorsing vindt altijd plaats conform het schorsingsprotocol, dat als bijlage aan de overeenkomst is gehecht.

Artikel 2 Verplichtingen cliënt

2.1 Cliënt heeft de volgende verplichtingen:

2.2.1 Cliënt dient open te staan voor begeleiding zoals bedoeld in de overwegingen en evaluatie daarvan, ook als deze wordt aangeboden door een andere instelling indien de Instelling

redelijkerwijs niet zelf in staat blijkt cliënt te begeleiden.

2.2.2 Cliënt dient mee te werken aan de doelen die samen met de Instelling zijn afgesproken en schriftelijk zijn vastgelegd in het begeleidingsplan.

2.2.3 Cliënt dient de Instelling te informeren over al hetgeen van invloed zou kunnen zijn op de overeenkomst.

2.2.4 Cliënt dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor de Instelling en wijzigingen in telefoonnummer of periodes van onbereikbaarheid door te geven.

2.2.5 Cliënt machtigt de Instelling te allen tijde de woning te betreden en machtigt de Instelling een duplicaatsleutel van de woning in bezit te hebben. De Instelling stelt cliënt op de hoogte van een eventuele betreding van de woning, tenzij er sprake is van spoed.

2.2.6 Cliënt is gehouden de woning rechtstreeks te huren van verhuurder.

2.2.7 Cliënt dient bij het einde van de begeleiding de woning te verlaten, tenzij de verhuurder een "gewoon" huurcontract aanbiedt.

2.2.8 Cliënt is gehouden mee te werken aan verhuizing indien de Instelling van mening is dat woonbegeleiding beter aangeboden kan worden in een andere woning dan de woning.

2.2.9 Cliënt dient de voorschriften in het huurcontract en de huisregels zoals vastgelegd in het huishoudelijke reglement stipt na te leven.

2.2.10 Cliënt dient via reguliere arbeid een bron van inkomsten te hebben, dan wel een WW of andere uitkering te hebben geregeld.

2.2.11 Cliënt dient naar tevredenheid van de Instelling verzekerd te zijn tegen ziektekosten en WA;

2.2.12 Cliënt dient ingeschreven te staan bij een huisarts.

2.2.13 Cliënt dient ingeschreven staan en blijven als woningzoekende in Rotterdam.

- 2.2.14 Cliënt dient de kosten voor de woning en voor de woonbegeleiding altijd stipt te voldoen en wel tot het moment dat hij de woning verlaat, ook als op dat moment de woonbegeleiding reeds is stopgezet.
- 2.2.15 Indien cliënt een gemeubileerde woning ter beschikking krijgt dient hij te voldoen aan het in artikel 4 bepaalde.

Artikel 3 Verplichtingen van de Instelling

- 3.1 De Instelling is verplicht cliënt te begeleiden volgens het begeleidingsplan zoals dat van tijd tot tijd zal worden aangepast. Daartoe worden duidelijke afspraken gemaakt en vinden er regelmatig gesprekken plaats, die schriftelijk worden vastgelegd.
- 3.2 De Instelling dient zich te gedragen zoals van een redelijk handelende instelling verwacht mag worden.
- 3.3 De Instelling zal niet zonder toestemming van cliënt gegevens uit diens begeleidingsplan aan derden verstrekken.
- 3.4 De Instelling zal zich, in geval van beëindiging van de huurovereenkomst, inspannen om voor de cliënt alternatieve opvang en/of zorg te bewerkstelligen.

Artikel 4 gemeubileerde woonruimte

- 4.1 Indien cliënt de beschikking krijgt over een gemeubileerde woning, wordt voor ingebruikname een inventarislijst gemaakt van alles wat in de woning aanwezig is, door partijen ondertekend en bij de overeenkomst gevoegd. Cliënt betaalt voorafgaand aan ingebruikname een borg aan de instelling van €
- 4.2 Voor beëindiging van de overeenkomst of vertrek uit de woning om wat voor reden dan ook, wordt de inventarislijst door partijen nagelopen. Indien er zaken missen of beschadigd blijken is cliënt aansprakelijk, tenzij er sprake is van normale slijtage. Cliënt dient de schade voor de Instelling te vergoeden, eventueel door middel van verrekening van de borg, inhouding op de uitkering dan wel door het betalen van een schadevergoeding.

Artikel 5

- 5.1 Alle geschillen die tussen partijen mochten opkomen, worden beslecht door de rechtbank Rotterdam.
- 5.2 Partijen zullen te allen tijde eventuele geschillen eerst door middel van mediation proberen te beslechten en als dat niet lukt, zich wenden tot voornoemde rechtbank.
- 5.3 Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Aldus opgemaakt in tweevoud

Ondertekend op te Rotterdam

Namens

Teamleider / afdelingsmanager Cliënt

GEBRUIKSOVEREENKOMST WOONRUIMTE/BEGELEIDINGSEENHEID (Z)ONDERDAK

Gemeente Rotterdam, gevestigd te Rotterdam;

en

Cliënt:

de zorginstelling:

gezamenlijk te noemen: partijen

overwegende dat:

- de gemeente Rotterdam ter uitvoering van haar maatschappelijke taak het programma (Z)onderDak heeft ontwikkeld teneinde een bestaan van haar inwoners als dakloze te voorkomen en te bekorten en deze doelgroep zo snel mogelijk naar een maximaal niveau van zelfredzaamheid te brengen, en indien mogelijk, zelfstandig te laten wonen;
- de cliënt valt onder de doelgroep van Plan van Aanpak Maatschappelijke Opvang en voldoet aan de criteria voor Centraal Onthaal ;
- er is sprake van een door de gemeente en zorginstellingen gezamenlijk vastgesteld (TTC) trajectplan, waarbij is aangegeven dat de cliënt in aanmerking komt voor deze vorm van ambulante woonbegeleiding en hiervan gebruik wenst te maken
- en dat de client ter uitvoering daarvan een overeenkomst met de gemeente Rotterdam en bovengenoemde zorginstelling heeft gesloten, waarbij onder meer is overeengekomen dat de gemeente Rotterdam bereid is om onderstaande woonruimte/begeleidingseenheid aan de cliënt ter beschikking te stellen onder de opschortende voorwaarde dat cliënt een begeleidingsovereenkomst met de zorginstelling heeft gesloten;
- de zorginstelling het bestaan van bovengenoemde met de gemeente Rotterdam gemaakte afspraken bevestigt en zich jegens de cliënte verplicht om in het licht van bovengenoemde doelstelling met hem/haar een begeleidingsovereenkomst te sluiten;

komen overeen als volgt:

1. *De gebruiksovereenkomst gemeente Rotterdam - cliënt*
 - 1.1 De gemeente Rotterdam stelt de cliënt per in het kader van het (Z)OnderDak project onderstaande gemeubileerde woonruimte/begeleidingseenheid ter beschikking:

Adres	:	
Postcode	:	
Plaats	:	Rotterdam
 - 1.2 De woonruimte/begeleidingseenheid wordt door de gemeente Rotterdam aan de cliënt ter beschikking gesteld tegen een door de cliënt te betalen eigen bijdrage van €,- per maand. Dit bedrag is bij vooruitbetaling verschuldigd en wordt aangepast aan de algemene prijsstijgingen. Indien besloten door de TTC, zal de cliënt deelnemen aan een vorm van inkomensbeheer. De eigen bijdrage dient te worden overgemaakt op rekeningnummer NL31 INGB 0000 0559 16 tnv Gemeente Rotterdam ovv BSN nummer en (z)OnderDak eigen bijdrage.
 - 1.3 De onderhavige overeenkomst kan worden opgezegd in de navolgende gevallen:

- a eenzijdig door de gemeente Rotterdam wanneer er sprake is van agressie jegens personeel van de zorginstelling of het onttrekken aan de begeleiding, dan wel ingeval van aanhoudende door de cliënt veroorzaakte overlast jegens omwonenden in de ruimste zin des woords of indien cliënt zich niet houdt aan het hem/haar bekende "Huisreglement woonruimte/begeleidingseenheid (Z)OnderDak".

De cliënt dient dan de woonruimte/begeleidingseenheid binnen 1 maand na de schriftelijke opzegging van de overeenkomst door de gemeente Rotterdam te verlaten en zijn/haar eigendommen uit de woonruimte/begeleidingseenheid te verwijderen. De cliënt blijft gedurende deze periode de kosten van het gebruik van de woonruimte-/begeleidingseenheid en de ambulante begeleiding verschuldigd. Na deze periode worden eventueel aangetroffen eigendommen van de cliënt door de zorginstelling uit de woonruimte-/begeleidingseenheid gehaald en ter vernietiging bij de Roteb aangeboden;

- b eenzijdig door de cliënt, indien hij/zij niet langer gebruik wenst te maken van de woonruimte/begeleidingseenheid. De cliënt moet deze opzegging schriftelijk en met inachtneming van een opzegtermijn van 1 maand aan de gemeente Rotterdam kenbaar maken en dient hiervan een kopie te sturen aan de zorginstelling.
- c eenzijdig door de gemeente Rotterdam, wanneer er sprake is van een langdurige betalingsachterstand van de eigen bijdrage voor de woonruimte/begeleidingseenheid.
- d met wederzijds goedvinden.

1.4 De gemeente Rotterdam is gerechtigd de cliënt onder te brengen in een andere dan bovengenoemde woonruimte/begeleidingseenheid.

1.5 De onderhavige overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat er een overeenkomst tussen de zorginstelling en cliënt tot stand komt terzake de ambulante begeleiding. Die overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met onderhavige overeenkomst. Indien de begeleidingsovereenkomst komt te eindigen, eindigt daarmee van rechtswege de onderhavige overeenkomst. De cliënt dient de woonruimte/begeleidingseenheid dan binnen een maand te ontruimen. De zorginstelling zal de begeleidingsovereenkomst in elk geval uiterlijk na drie maanden na aanvang evalueren. Indien de begeleidingsovereenkomst op grond van deze evaluatie wordt beëindigd, brengt dit derhalve met zich mee dat ook de gebruiksovereenkomst komt te eindigen.

1.6 Het meubilair en de overige inventaris zijn eigendom van de gemeente Rotterdam .. De cliënt en de zorginstelling hebben de inventaris gecontroleerd en de cliënt heeft de inventarislijst (bijgevoegd) getekend. Bij vernieling of vermissing is de cliënt verplicht de geleden schade aan de gemeente Rotterdam te vergoeden. De gemeente Rotterdam is alsdan gerechtigd het schadebedrag met de aan de cliënt te verstrekken uitkering te verrekenen.

2. *Verplichtingen cliënt*

2.1 Cliënt is gehouden een begeleidingsovereenkomst met de zorginstelling te sluiten.

2.2 Cliënt is verplicht bij vooruitbetaling en derhalve telkens vóór de eerste van elke maand de overeengekomen gebruiksvergoeding aan de gemeente Rotterdam te betalen, bij gebreke waarvan hij/zij rechtstreeks in verzuim verkeert.

2.2 Cliënt is gehouden zich als een goed gebruiker van de woonruimte-/begeleidingseenheid te gedragen.

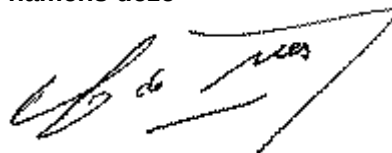
- 2.3 Cliënt dient zich te onthouden van alle gedragingen die op enigerlei wijze overlast of hinder aan zijn/haar omwonenden (kunnen) veroorzaken.
- 2.4 Cliënt dient zich te houden aan de afspraken zoals vastgelegd in het hem/haar bekende "Huisreglement woonruimte/begeleidingseenheid (Z)OnderDak".
3. *Overige*
- 3.1 De gemeente Rotterdam is niet verantwoordelijk voor eigendommen van de cliënt, noch voor de opslag van privé-eigendommen van de cliënt ingeval van ontruiming van de woonruimte/begeleidingseenheid. Evenmin is de gemeente Rotterdam verantwoordelijk voor de verhuizing van de privé-eigendommen van de cliënt van en/of naar de woonruimte/begeleidingseenheid. De gemeente Rotterdam aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor vermissing, diefstal of beschadiging van eigendommen van de cliënt.
- 3.2 De zorginstelling tegelijkertijd dan wel zo spoedig mogelijk een begeleidingsovereenkomst met de cliënt sluiten. Als een GGZ-instelling de ambulante begeleiding verzorgt, zal deze eveneens een behandelovereenkomst in het kader van de WGBO met de client sluiten.

Opgemaakt in drievoud en ondertekend op te Rotterdam.

Naam Client

namens deze

**Gemeente Rotterdam
namens deze**



**C. de Vries
Hoofd Afdeling Stedelijke Zorg**

Bijlagen:

- Huisregels
- Inventarislijst

BEGELEIDINGSOVEREENKOMST WOONRUIMTE/BEGELEIDINGSEENHEID (Z)ONDERDAK

Zorginstelling:

en

Cliënt:

gezamenlijk te noemen: partijen

overwegende dat:

- de gemeente Rotterdam ter uitvoering van haar maatschappelijke taak het programma (Z)onderDak heeft ontwikkeld teneinde een bestaan van haar inwoners als dakloze te voorkomen en te bekorten en deze doelgroep zo snel mogelijk naar een maximaal niveau van zelfredzaamheid te brengen, en indien mogelijk, zelfstandig te laten wonen;

- de cliënt valt onder de doelgroep van Plan van Aanpak Maatschappelijke Opvang en voldoet aan de criteria voor Centraal Onthaal ;

- er is sprake van een door de gemeente en zorginstellingen gezamenlijk vastgesteld trajectplan, waarbij is aangegeven dat de cliënt in aanmerking komt voor deze vorm van ambulante woonbegeleiding en hiervan gebruik wenst te maken

- en dat de cliënt ter uitvoering daarvan een overeenkomst met de gemeente Rotterdam en bovengenoemde zorginstelling heeft gesloten, waarbij onder meer is overeengekomen dat de gemeente Rotterdam een woonruimte/begeleidingseenheid ter beschikking stelt onder de opschortende voorwaarde dat cliënt deze begeleidingsovereenkomst met de zorginstelling heeft gesloten;

- de zorginstelling en de cliënt in de begeleidingsovereenkomst het navolgende willen vastleggen.

komen overeen als volgt:

1. De overeenkomst

1.1 Cliënt maakt per gebruik van ambulante begeleiding van de zorginstelling in onderstaande door de gemeente Rotterdam beschikbaar gestelde gemeubileerde woonruimte/begeleidingseenheid in de zogeheten (Z)Onderdak constructie:

Adres :
Postcode :
Plaats : Rotterdam

1.2 De zorginstelling is gerechtigd de cliënt te begeleiden in een andere woonruimte/begeleidingseenheid dan bovengenoemd adres.

1.3 De overeenkomst wordt aangegaan voor een proefperiode van drie maanden, waarna deze van rechtswege eindigt. De zorginstelling zal de cliënt in deze proefperiode beoordelen. De zorginstelling kan de overeenkomst na evaluatie van het behandelplan en/of zorgarrangement verlengen voor een periode van telkens één jaar, bij gebreke waarvan deze van rechtswege eindigt.

1.4 De begeleidingsovereenkomst kan worden opgezegd in de navolgende gevallen:

- a eenzijdig door de zorginstelling wanneer er sprake is van agressie jegens personeel of het onttrekken aan behandeling/begeleiding, dan wel als er sprake is van aanhoudende overlast in de ruimste zin des woords of indien cliënt zich niet houdt aan het hem/haar bekende "Huisreglement woonruimte/begeleidingseenheid (Z)OnderDak". De cliënt dient dan de woonruimte-/begeleidingseenheid binnen 1 maand na de schriftelijke opzegging van de overeenkomst door de zorginstelling te verlaten en

zijn/haar eigendommen uit de woonruimte/begeleidingseenheid te verwijderen. De cliënt blijft gedurende deze periode de kosten van het gebruik van de woonruimte-/begeleidingseenheid en de ambulante begeleiding verschuldigd. Na deze periode worden de eigendommen van cliënt door de zorginstelling uit de woonruimte-/begeleidingseenheid gehaald en bij de Roteb aangeboden;

- b eenzijdig door de cliënt, indien hij/zij niet langer gebruik wenst te maken van de zorgverlening. De cliënt moet deze opzegging schriftelijk en met inachtneming van een opzegtermijn van 1 maand aan de zorginstelling kenbaar maken en dient hiervan een kopie te sturen aan de gemeente Rotterdam, nu daarmee ook de overeenkomst terzake het gebruik van de door de gemeente Rotterdam gehuurde ruimte wordt beëindigd. De cliënt dient de woonruimte/begeleidingseenheid alsdan binnen 1 maand na de opzegging te ontruimen.
- c met wederzijds goedvinden.

2. *Verplichtingen cliënt*

- 2.1 De cliënt is gehouden zich open te stellen voor de begeleiding door het personeel van de zorginstelling.
- 2.2 De cliënt is gehouden aan het bepaalde in het hem/haar bekende "Huisreglement woonruimte/begeleidingseenheid (Z)OnderDak".

3. *Verplichting zorginstelling*

De zorginstelling verzorgt de ambulante begeleiding van cliënt. Deze begeleiding is vastgelegd in een behandelplan en/of zorgarrangement.

4. *Overige*

- 4.1 Indien de cliënt zich niet houdt aan het "Huisreglement woonruimte-/begeleidingseenheid (Z)OnderDak" of enige andere verplichting uit de onderhavige overeenkomst, is de zorginstelling niet alleen gerechtigd om de onderhavige overeenkomst op te zeggen, maar tevens om de cliënt schorsen voor een periode van maximaal twee weken. Tijdens de schorsing mag de cliënt niet in de woonruimte-/begeleidingseenheid komen en zal hij/zij niet worden behandeld. De kosten van het gebruik van de woonruimte/begeleidingseenheid en de ambulante begeleiding lopen door voor rekening van de cliënt. Tevens kunnen partijen er als dan voor kiezen om een zogeheten Laatste Kans overeenkomst met aanvullende voorwaarden ter vervanging van deze overeenkomst te sluiten.
- 4.2 De zorginstelling beschikt in haar hoedanigheid van begeleider over een duplicaatsleutel van de woonruimte/begeleidingseenheid. Deze wordt alleen gebruikt indien de zorginstelling aanwijzingen heeft dat binnentreden van de woonruimte/begeleidingseenheid noodzakelijk is (in dat geval wordt de gemeente Rotterdam als huurder van de woning en/of de politie betrokken) of ingeval van spoedreparaties die bij het niet uitvoeren tot (financiële) schade kunnen leiden. De cliënt krijgt hierover altijd schriftelijk en met redenen omkleed bericht van de zorginstelling.

Opgemaakt in tweevoud en ondertekend op, te Rotterdam

Naam cliënt:

namens deze



Samenwerkingsovereenkomst Housing First Eindhoven

Preambule

De gemeente Eindhoven kent een doelgroep dak- en thuislozen waarvoor een instellingsoverstijgende aanpak nodig is om huisvesting te waarborgen zodat de kwaliteit van leven verbeterd kan worden en een stijging op de participatieladder wordt gerealiseerd. Hierdoor zal de mate van overlast door deze doelgroep dalen en zal deze doelgroep op een betaalbare manier de zorg krijgen die deze mensen verdienen. Door een meer oplossingsgerichte benadering, het bieden van een huis en een volgende behandeling gericht op maatschappelijke inbedding en empowerment, kan zorg gedragen worden dat mensen die feitelijk geen kansen meer hebben, weer als volwaardig burger in de samenleving kunnen functioneren. Het Stedelijk Kompas Eindhoven heeft zich ten doel gesteld om in 2012 circa 60% van alle dak- en thuislozen regulier te huisvesten. Voor de doelgroep die tot op heden niet past binnen de gebruikelijke zorgtrajecten is in 2011 in Eindhoven het project Housing First gestart.

Housing First is een Amerikaanse methodiek waarbij dakloze psychiatrische cliënten een woning krijgen aangeboden zonder eerst aan specifieke behandelvoorwaarden te moeten voldoen. Vanuit dit uitgangspunt wordt bekeken of door begeleiding en motivering de cliënt weer vertrouwen (her)vindt in zichzelf en de zorginstellingen en aansluiting vindt bij de maatschappij. Hierbij is het belangrijk dat de cliënt zelf vorm kan geven aan zijn persoonlijke herstelproces. Onderzoek naar Housing First geeft opmerkelijk goede resultaten. Uit resultaten van een Randomized Controlled Trial (RCT) blijkt dat deelnemers significant minder dakloos zijn. Ze hebben stabielere woonplekken en zijn goedkoper dan vergelijkbare cliënten die geen Housing First ontvangen.

Doelgroep Housing First

Het gaat om een doelgroep met zware en complexe problematiek op meerdere levensgebieden die zorgmijdend gedrag vertoont en geen aansluiting vindt binnen de huidige hulpverlening. Behalve het feit dat men dak- en thuisloos is, past de doelgroep niet in het reguliere aanbod of behandelingen. De problematiek is chronisch van aard en de zorgtrajecten zijn gericht op stabilisatie en het voorkomen van overlast voor de maatschappij.

Gezien de diversiteit en complexiteit van de doelgroep is maatwerk gewenst. De doelgroep leent zich niet voor het huidige aanbod van trajecten. De individuele trajecten welke gericht zijn op stijging op de participatieladder zijn niet af te spreken binnen één organisatie. De betrokken partijen en de andere ketenpartners dienen, binnen hun missie en verantwoordelijkheden, diensten aan te bieden welke in de samenwerking en behoefte van de doelgroep wenselijk zijn. Er zal samenwerking gezocht worden met verschillende organisaties die inhoudelijk een bijdrage leveren en zich wensen te conformeren aan de methodiek Housing First.

De volgende partijen, welke allen gevestigd en kantoorhoudend zijn te Eindhoven gaan hierbij een samenwerkingsovereenkomst aan om de methodiek Housing First in Eindhoven in te zetten ter aanvulling op het reguliere aanbod om moeilijk plaatsbare en hoogcomplexiteit cliënten huisvesting aan te bieden en daarbij zorg te dragen dat deze doelgroep maatschappelijk geïncorporeerd wordt.

Partijen:

Stichting Geestelijke Gezondheidszorg Eindhoven en de Kempen, gevestigd te Eindhoven, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A. Lubbers, directeur Divisie Volwassenen- en Ouderenpsychiatrie, hierna verder aangeduid als GGzE,

Stichting Leger des Heils, gevestigd te Eindhoven, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.M. Don, directeur Limburg / Brabant, hierna verder aangeduid als Leger des Heils,

Stichting Neos, gevestigd te Eindhoven, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Dijkstra, voorzitter Raad van Bestuur, hierna verder aangeduid als Neos,

De woningbouwcorporaties zijn belangrijke stakeholders voor de zorg die door bovengenoemde drie partijen gegeven word. De woningbouwcorporaties vertegenwoordigd in DOOR! vaardigen een bestuurder of gemandateerde manager van een van hen af naar de stuurgroep Housing First.

Artikel 1. Algemene bepalingen

1. Op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze overeenkomst verplichten GGzE, Leger des Heils en Neos zich jegens elkaar om personeel en middelen in te zetten op basis van het projectplan Housing First Eindhoven gedurende de periode 1 januari 2012 tot 1 januari 2016.
2. GGzE, Leger des Heils en Neos zijn zowel in gezamenlijkheid als ieder voor zich verantwoordelijk voor zowel de inhoud, de kwaliteit en de continuïteit van de samenwerking.
3. Ten aanzien van ontwikkelingen, resultaten en besluiten waarvan redelijkerwijze verwacht kan worden dat deze de samenwerking in belangrijke mate kunnen beïnvloeden, informeren GGzE, Leger des Heils, Neos en de vertegenwoordiger van de corporaties in DOOR! elkaar tijdig via een vergadering van de stuurgroep teneinde eventuele gevolgen voor de samenwerking te kunnen bespreken.

Artikel 2. Regeling zorgvisie en zorgaanbod

1. GGzE, Leger des Heils en Neos zullen gezamenlijk vastleggen welke registratievorm, protocollen en richtlijnen worden toegepast binnen deze samenwerking. Hierbij is het van belang om over deze protocollen en richtlijnen, afstemming te waarborgen met het centraal coördinatiepunt van het Stedelijk Kompas en andere relevante ketenpartners.

Artikel 3. Klachtenregeling

1. De geldende klachtenregelingen voor cliënten zoals deze voor zowel GGzE, Leger des Heils als Neos zijn vastgesteld, zijn ook van kracht voor cliënten van het project Housing First Eindhoven gedurende de looptijd van het project. De klachtenregeling is van toepassing bij de organisatie waar de klacht betrekking op heeft

Artikel 4. Doel en wijze van samenwerking

Partijen werken samen in het project Housing First. Het doel van de samenwerking is het verbeteren van de kwaliteit van leven van zorgmijdende en kwetsbare dak- en thuislozen door het bieden van individuele huisvesting in de gemeente Eindhoven. Bij de betreffende doelgroep is veelal sprake van een psychiatrische en/of verslavingsaandoening. In het kader van Housing First krijgt een cliënt direct een woning aangeboden onder een aantal strikte voorwaarden. De cliënt betaalt de huur op tijd en veroorzaakt geen overlast. Daarbij zal een cliënt begeleiding moeten accepteren in de thuissituatie. GGzE draagt eventueel zorg voor de aanmeldingen en eventuele psychiatrische behandeling bij lopende trajecten en psychiatrische behandeling en draagt zorg voor de consultatie en coaching van professionals ipv rondom casuïstiek. van zowel de aanmeldingen als de lopende trajecten. Het Leger des Heils en Neos zullen de cliënt begeleiden op het gebied van woonvaardigheden en

cliëntniveau vanuit de participerende organisaties met woningbouwcorporaties, instellingen en financiële instanties. Ketenpartners die de zich willen conformeren aan de methodiek van Housing First, kunnen zich aanmelden bij de stuurgroep van Housing First om te participeren.

Artikel 5. Duur samenwerkingsovereenkomst

De samenwerking wordt aangegaan voor de duur van vier jaar en wordt geacht te zijn aangevangen op 1 januari 2012 en zal derhalve eindigen op 1 januari 2016. Indien partijen van mening zijn dat de onderhavige samenwerking bevredigend is verlopen, dan kan deze samenwerking schriftelijk worden verlengd voor een periode die door partijen nader wordt overeengekomen.

Artikel 6. Begripsbepalingen en definities

De onderhavige samenwerkingsovereenkomst zal eenmaal per jaar geëvalueerd worden door de stuurgroep. De voortgang van de inhoudelijke zorg en begeleiding zal eenmaal per twee weken door de projectgroep besproken worden. Alle zorginstellingen die participeren in Housing First zullen hierbij vertegenwoordigd zijn. In het reguliere DOOR! overleg worden de trajecten vanuit wordt de invalshoek vanuit het wonen belicht, gematcht en gemonitord.

Artikel 7. Participatie en levering

De drie partijen welke in een later stadium eventueel aangevuld worden met andere organisaties en partijen, hebben allen een specifieke aanpak, werkwijze en inbreng in het project Housing First. GGzE levert een coördinator die rapporteert aan de stuurgroep en leiding geeft aan de projectgroep. Tevens levert GGzE een inhoudelijk verantwoordelijke die zorg draagt dat Housing First als methodiek wordt geïmplementeerd en zorg draagt voor ondersteuning van de woonbegeleiders. De woonbegeleiders dragen zorg voor een juiste afstemming tussen de woonbegeleiding en het meest passende aanbod van behandeling. GGzE draagt zorg voor de diagnostiek ter ondersteuning van de indicatieaanvragen. Zowel Leger des Heils als Neos dragen ieder afzonderlijk voor 50% van de geplaatste cliënten, zorg voor de woonbegeleiding. Deze woonbegeleiding wordt gefinancierd zowel vanuit de AWBZ alsmede vanuit de gemeente Eindhoven. Het accepteren van woonbegeleiding is voor de cliënt een vereiste om deel te kunnen nemen aan Housing First. De woonbegeleiding vindt wekelijks plaats in de woning zelf. De organisatie die de woonbegeleiding levert is verantwoordelijk voor de aanvraagprocedure en de monitoring van de AWBZ indicaties.

De woningbouwcoöperaties in DOOR! leveren de woningen. De voorzitter van de werkgroep DOOR! is het eerste aanspreekpunt daarvoor. De werkgroep DOOR! draagt zorg voor monitoring & matching.

Tijdens het uitvoeringsproces is het van belang om zowel de interne partijen als de ketenpartners te betrekken bij de voorbereidingsfase en gedurende de fase dat cliënten in een woning geplaatst zijn. Als er een reguliere behandelaar van de GGzE in beeld is, zal deze bij een eventuele voortijdige uitstroom blijft de trajectbegeleider GGzE verantwoordelijk zijn voor de verdere interventies rondom wonen en verblijf. Housing First is geen behandelsetting of 'zorg met verblijf', waardoor de woning een eigen verantwoordelijkheid is van de cliënt.

Artikel 8. Overlegvormen en vertegenwoordiging

Het project kent een stuurgroep, een projectgroep en een coördinator. De stuurgroep zal vier keer per jaar bijeenkomen danwel zo vaak als dat nodig wordt geacht. De coördinator zal iedere maand een schriftelijke rapportage over de stand van zaken ter beschikking stellen aan de stuurgroep. Bij een afwijking van meer dan 10% van de afgesproken planning zal de projectleider tijdig met de partijen contact opnemen en indien wenselijk zal hierover spoedoverleg plaatsvinden. De projectgroep zal volgens afspraak maandelijks bij elkaar komen om de inhoudelijke afstemming en de voortgang te bespreken. Tussentijds kan tussen de partijen telefonisch of per mail contact worden opgenomen. In zaken die deze samenwerking betreffen, is de daartoe aangestelde coördinator namens partijen bevoegd om het project Housing First zowel intern als extern te vertegenwoordigen.

Artikel 9. Stuurgroep en Projectgroep

De stuurgroep heeft als taak het regelmatig beoordelen van het resultaat, de doelstelling en de risico's aan de hand van rapportages en terugkoppelingen van eigen medewerkers en van de projectleider. Ieder jaar zal de stuurgroep beoordelen of de resultaten voldoende zijn, de doelstellingen bijgesteld moeten worden en de financiële risico's van Housing First aanvaardbaar zijn en/of in voldoende mate worden afgedekt. De stuurgroep vervult eveneens een taak in de besluitvorming voor die situaties waarin de projectleider geen bevoegdheden heeft of waarin sprake is van tegengestelde belangen of conflicten binnen de projectorganisatie. Deelnemende partijen in de stuurgroep zijn de initiatiefnemers van Housing First Eindhoven. Indien ook andere partijen zich willen conformeren aan de doelstelling van het project en tevens een substantiële bijdrage kunnen leveren, dan kunnen deze zorgaanbieders in de loop van tijd participeren. De stuurgroep vervult een bindende rol in dit besluitvormingsproces. Er is een bestuurlijk vertegenwoordiger namens de gezamenlijke woningbouwcorporaties.

De projectgroep heeft als taak om zorg te dragen dat de doelgroep geselecteerd wordt en in een aan haar toegewezen woning kan wonen onder de voorwaarden en werkwijze van Housing First. De projectgroep heeft als taak om zorg te dragen dat alle partijen een eenduidige intakeprocedure hanteren, waarbij overeenstemming bestaat over de aanmeldingen, plaatsingen en afwijzingen. De projectgroep heeft verder als taak om zorg te dragen dat de zorg en begeleiding volgens de Housing First methodiek wordt uitgevoerd. De personele kosten worden naar rato van ieders inbreng en op basis van de door de stuurgroep jaarlijks vast te stellen productieafspraken, gedeclareerd bij de hoofdaannemer van het project. De voorzitter van de werkgroep DOORI overleg is aanspreekpunt voor de projectgroep. Deze voorzitter zal eens per drie maanden deelnemen aan het projectgroepoverleg.

Artikel 10. Begroting en werkplannen

Ieder der partijen maakt een werkplan en een begroting voor de eigen activiteiten op jaarbasis ter voorbereiding voor het opstellen van een gezamenlijke en geconsolideerde begroting. Partijen zijn verplicht om nadere informatie te verstrekken die noodzakelijk is voor het opstellen van de jaarlijkse begroting. Bij de behandeling en vaststelling van de begroting en het werkplan worden de prioriteiten door de stuurgroep vastgesteld. Mogelijkheden voor nieuwe projecten cq activiteiten binnen de duur van deze overeenkomst, worden ter besluitvorming voorgelegd aan de stuurgroep. De financiering van additionele middelen voor nieuwe activiteiten geschiedt op tijdelijke basis, zonder wijziging van bestaande verhoudingen en afspraken binnen deze samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 11. Personeel en diensten

Tenzij door de stuurgroep anders wordt besloten, is ieder van de partijen verplicht personeel ter beschikking te stellen voor de duur van de samenwerking en naar rato van ieders inbreng, conform de in artikel 7 omschreven regeling over participatie en levering. Partijen zijn vrij in het aanstellen en ontslaan van personeel, zolang de samenwerking hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Partijen blijven ieder voor zich verantwoordelijk voor het beroepsmatig handelen van hun medewerkers.

Artikel 12. Verrekening van kosten tussen partijen

Door partijen is afgesproken dat verrichtingen in het kader van de AWBZ per direct door de geleverde partij zullen worden gedeclareerd. De afhandeling van declaraties door het Leger des Heils en Neos zullen plaatsvinden via de reguliere AWBZ systematiek. Diagnostiek voor de indicatieaanvragen zal worden uitgevoerd door de GGzE. De indicaties zullen worden aangevraagd door de organisatie die de woonbegeleiding levert. Het Leger des Heils is door partijen aangewezen als hoofdaannemer van het project Housing First Eindhoven. Het Leger des Heils is in afstemming met de betrokken partijen verantwoordelijk voor de jaarlijks in te dienen offerte cq begroting bij de gemeente Eindhoven. Overheadkosten, materiële kosten en overige kosten worden toegedeeld naar rato van de inzet van ieder der partijen. De maandelijkse bevoorschotting van gemeentelijke subsidies wordt conform de overeengekomen verdeelsleutel door het Leger des Heils overgemaakt naar Neos respectievelijk GGzE. Kosten voor derden worden rechtstreeks bij het Leger des Heils gedeclareerd. De registratie en facturatie voor DOORI verloopt zoals te doen gebruikelijk is bij andere bijzondere deelnemers.

Besluitvorming ten aanzien van overige instellingsoverstijgende kosten dient plaats te vinden in het overleg van de stuurgroep. Afhandeling van de medische administratie voor verrichtingendeclaraties vanuit de GGzE zullen plaatsvinden via de reguliere DBC systematiek. Voor kosten die niet uit deze middelen kunnen worden vergoed zal een beroep worden gedaan op gemeente Eindhoven.

Leger des Heils en Neos voeren binnen het project Housing First Eindhoven de woonbegeleiding uit. De geschatte inzet woonbegeleiding per cliënt bedraagt 3,5 uur per week. Op jaarbasis worden 25 plaatsingen gerealiseerd. Leger des Heils en Neos dragen zorg voor voldoende personeel om deze woonbegeleiding te leveren. De inzet van de projectleider, SPV'er, psychiater en ervaringsdeskundige is afhankelijk van de behandelvraag vanuit de praktijk. De geschatte inzet van de cliëntgerelateerde verrichtingen bedraagt 3,5 uur per week per cliënt. De woonlasten en de kosten voor internet voor het gebruik van beeldtelefoon voor alle kandidaten, blijven buiten het financieringskader van de zorg.

Artikel 13. Overige kosten van partijen

Geen van de partijen kan aan het project Housing First gerelateerde kosten in rekening brengen, anders dan conform de bepalingen van deze overeenkomst. Wanneer één der partijen meent dat zij kosten waarover in deze overeenkomst niets is geregeld, in rekening wil brengen, kan daartoe een gemotiveerd verzoek worden ingediend bij de stuurgroep. Deze bepaald of verzoek gehonoreerd wordt.

Artikel 14. Aanvang, duur en einde van de overeenkomst

1. Deze samenwerkingsovereenkomst gaat met terugwerkende kracht in op 1 januari 2012 en zal in ieder geval gelden voor de duur van de projectperiode 2012 - 2016. De betrokken partijen zijn bevoegd deze overeenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.
2. Opzegging kan slechts plaatsvinden door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartijen waarin de gronden voor opzegging worden vermeld alsmede de wijze waarop de opzeggende partij zich zal kwijten van haar verplichtingen ten opzichte van de wederpartijen.
3. Na het eerste jaar zullen de partijen deze overeenkomst evalueren, de bevindingen vastleggen en beoordelen of eventuele aanpassingen noodzakelijk zijn.

Artikel 15. Evaluatie

Tenminste vier keer per jaar worden lopende activiteiten/projecten geëvalueerd en gesignaleerde ontwikkelingen gerapporteerd aan de stuurgroep.

Artikel 16. Slotbepalingen

Deze overeenkomst kan slechts gewijzigd worden met instemming van alle partijen. Partijen kunnen geen aanspraak maken op onderlinge verrekening van schulden ontstaan tijdens de uitvoering van werkzaamheden in het kader van deze samenwerking, anders dan bij deze overeenkomst bepaald.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en getekend te Eindhoven:

Bijlage 1 Housing First Eindhoven

Dak- en thuisloosheid

In Eindhoven wonen momenteel 213.809 inwoners, van wie ongeveer 940 personen geen dak boven hun hoofd hebben en 1100 mensen die dakloos dreigen te worden (Stedelijk Kompas, februari 2011). Het profiel van deze doelgroep wijkt, wat betreft persoonskenmerken, sterk af van de algemene Nederlandse bevolking. Het aantal personen met meervoudige problemen is nauwelijks vast te stellen. Dit komt o.a. door een lastige afbakening van de verschillende subgroepen, dubbeltellingen en doordat deze doelgroep nauwelijks in beeld is omdat ze veelal zorgmijddend is (Kornalijslijper, 2005).

Dakloosheid is niet enkel een woonprobleem. Dakloosheid duidt meer op een proces waarbinnen iemand fundamenteel is geschaad. Het gaat niet enkel om persoonsgebonden problematiek, maar om een destructieve wisselwerking tussen het individu, die onvoldoende vertrouwenscheppende ervaringen heeft opgedaan, en de maatschappij zelf, wat de kans op isolement, uitsluiting en armoede vergroot (Heyndrickx et al., 2005).

Voor veel daklozen is het moeilijk om aan hun eigen herstelproces te werken omdat men dagelijks bezig is met overleven. Mede daarom vertoont men zorgmijddend gedrag en vindt men geen of onvoldoende aansluiting binnen de reguliere hulpverlening. Driessens (2003) stelt dat indringende begeleiding bij weerbarstige hulpvragers veeleer leidt tot een stagnerende situatie in plaats van verandering in de richting van integratie.

Bij dakloze psychiatrische cliënten komt huisvesting vaak pas in de laatste fase van de behandeling aan bod. Het moment waarop zorginstellingen en maatschappelijke organisaties ervan overtuigd zijn dat de cliënt er daadwerkelijk aan toe is. Eén van de belangrijkste redenen om iemand niet te huisvesten is de aanwezigheid van psychiatrische- en/of verslavingsproblematiek en/of betrokkenheid bij criminele activiteiten (Meschede, 2004). In de traditionele aanpak moel iemand zich eerst bewijzen en laten behandelen en pas dan zal er een woonruimte aangeboden kunnen worden (Tsemberis et al., 2004). Dit laatste heeft tot op heden niet geresulteerd in een prettige woonplek en een maatschappelijke inbedding voor deze doelgroep. Het reguliere aanbod voor dak- en thuislozen biedt voor het grootste deel van deze populatie een passend aanbod. Toch blijkt dat het reguliere aanbod voor cliënten met hoogcomplexiteit psychiatrische en/of psychosociale problematiek de kwaliteit van leven niet verbetert en onvoldoende ruimte biedt voor herstel binnen de maatschappij.

Housing First

Housing First is een Amerikaanse methodiek waarbij dakloze psychiatrische cliënten een woning krijgen aangeboden zonder eerst aan specifieke voorwaarden te moeten voldoen. Vanuit dit uitgangspunt wordt bekeken of door begeleiding en motivering de cliënt weer vertrouwen (her)vindt in zichzelf en de zorginstellingen en aansluiting vindt bij de maatschappij. Hierbij is het belangrijk dat de cliënt zelf vorm kan geven aan zijn persoonlijke herstelproces. Onderzoek naar Housing First geeft opmerkelijk goede resultaten. Uit resultaten van een RCT blijkt dat deelnemers significant minder dakloos zijn. Ze hebben stabielere woonplekken en zijn goedkoper dan vergelijkbare cliënten die geen Housing First ontvangen (Gulcur, Stefanic, Shinn, Tsemberis & Fisscher, 2003).

Een huis op zich is echter geen oplossing, het hoort bij een uitgebreid ondersteunend pakket (Atheron & Nicholls, 2008). De vervolgbehandeling is gericht op het ondersteunen van de gevolgen van het ziek zijn en het leren omgaan met de psychiatrische stoornis. Doorde interventies op maatschappelijke problemen te richten zoals wonen, kan er aansluiting gevonden worden bij de vragen vanuit de cliënt, waardoor de motivatie van cliënten vergroot wordt (Rüsch & Corrigan 2002). De incongruente professional is procesgericht, doet vrijblijvende suggesties en suggereert om over specifieke zaken na te denken. Hij wacht tot de cliënt met ideeën komt en sluit daarbij aan (Koekoek et al., 2011). De afbakening met behandeling tekent zich echter af: wanneer iemand participeert in voor hem belangrijke netwerken, dan zou er zelfs, uitgaande van herstel, sprake kunnen zijn van genezing (Koekoek, 2011).

Siegel (2006) geeft aan dat onderzoek uitwijst dat deelname aan Housing First cliënten meer

cliënten die geplaatst worden bij Housing First geeft aan dat ze een betere toekomstverwachting hebben en een betere kwaliteit van leven ervaren (Toronto Shelter Support & Housing Administration, 2007; Tsemberis et al. 2004). Housing First geeft betere resultaten bij hoogcomplex psychiatrie in combinatie met middelengebruik dan casemanagement alleen (Clark & Rich, 2003).

GGZ Nederland (2009) heeft herstel als leidend uitgangspunt genomen waarbij het cliëntperspectief voorop staat. De hulpverleners moeten hun werkwijze afstemmen op individuele wensen van cliënten. Het is de vraag hoe lang men moet doorbehandelen als de cliënt niet het gevoel heeft dat er echt aan zijn problemen wordt gewerkt. Hierbij kan het wenselijk zijn om psychiatrische problemen op een later tijdstip te bespreken (Tam, 2007). Bij Housing First is het doel gericht op de gevolgen en niet primair op basis van een stoornis. Hierdoor wordt de cliënt ondersteund bij herstel, integratie en participatie, waardoor persoonlijke groei mogelijk wordt gemaakt (Üstun et al., 2003). Housing First promoot maatschappelijke integratie en herstel (Stefanic & Tsemberis).

Bijlage 2 Housing First Eindhoven

Taken Coördinator:

- Coördinatie van de gegevensverzameling en de randvoorwaarden voor plaatsing
- Het inrichten van een zo efficiënt mogelijk logistiek proces rondom plaatsing.
- Bewaking van zorgtrajecten en een signalerende functie als er bij de woonbegeleiding essentiële zaken gemist worden.
- Voorbereiden van de overleggen en de stuurgroep voorzien van de benodigde informatie.
- Afstemming met Neos en Leger des Heils over juiste afstemming verdeling van cliënten, aansturing en afstemming van de projectgroep.
- Verantwoordelijkheid afleggen aan stuurgroep over voortgang financiën en plaatsingen.
- Contacten aangaan en onderhouden met ketenpartners over Housing First.
- Informatieverstrekking aan kandidaten en verwijzers voor mogelijkheden van Housing First.
- Contacten onderhouden en overleggen met het Stedelijk Kompas Eindhoven.
- Indien nodig fungeren als aanspreekpunt voor woningcoöperaties voor correctiegesprekken.
- Contact Brainport Development en meetbaar maken van outcome en resultaten.
- Onderzoek naar de kwaliteit van leven voor geplaatste cliënten.

Taken SPV'er:

- Eerste screening van aanmeldingen en onderzoek en screening van de aangemelde cliënten.
- Aanspreekpunt en terugkoppeling voor verwijzers van cliënten.
- Diagnostiek voor AWBZ aanvraag.
- Psychiatrische behandelaar voor kandidaten Housing First indien geen andere behandelaar aanwezig is.
- Coaching en consultatie voor woonbegeleiders.

Taken Woonbegeleiders:

- Participeren in de projectgroep en bij intakefase te participeren vanuit woonbegeleiders of cliënt geschikt is voor Housing First.
- Bij positieve intake de begeleiding direct op te nemen, indicatie AWBZ aan te vragen (nadat diagnostiek verzorgd is door GGzE), psychosociale begeleiding en praktische ondersteuning te bieden voor plaatsing en aanmelding Stedelijk Kompas
- Zorg dragen dat volgens de Housing First methodiek, cliënten gemiddeld per week 3,5 uur zorg krijgen en zodanig ondersteund worden dat cliënten in de woning kunnen blijven wonen.
- Bij problemen of gevaar van huisuitzetting vindt overleg plaats tussen de projectgroep en de betreffende woningbouwcoöperatie

