

Algemeen	
Onderwerp	Richting Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen
Verspreiden	Nee
Contactpersoon	Saskia Westgeest
Eenheid	Sturing
E-mail	s.westgeest@regiogv.nl
Kenmerk	18.0009229
Datum	30 oktober 2018

Voorstel

Nummer	Omschrijving
Voorstel 1.	Het voorstel 'Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen' vaststellen.
Voorstel 2.	Instemmen met de geformuleerde richting voor het overnemen van de helft van de historische huurschuld
Voorstel 3.	Instemmen met het onderzoeken van het opzetten van een risicofonds bij de Regio ter hoogte van 10.000 euro voor onvoorziene en onverzekerbare bedragen bij HOV trajecten
Voorstel 4.	Instemmen met de richting voor het verbreden van de taken van het urgentiebureau waarbij het urgentiebureau ondersteuning biedt en alle vragen beantwoordt op het gebied van huisvesting maatschappelijke doelgroepen. Het urgentiebureau heeft een actieve rol vanaf aanmelding tot start Huren onder Voorwaarden
Voorstel 5.	Kennismaken van de werkwijze zoals opgenomen in het handboek en stroomschema huisvesting maatschappelijke doelgroepen.

Behandeling

Datum	Overleg	Doel	Conclusie
30-10-18	Uitvoeringsoverleg	Adviseren	Akkoord (onder voorbehoud)
06-11-18	Klankbordgroep	Adviseren	Akkoord met de richting
08-11-18	Directie-overleg	Adviseren	Akkoord met de richting
29-11-18	Portefeuillehoudersoverleg	Bespreken (richting)	Volgt
06-12-18	Directie-overleg	Vaststellen	Volgt
20-12-18	Portefeuillehoudersoverleg	Vaststellen	Volgt
januari	Besluitvorming lokaal	Vaststellen	Volgt

Toelichting

Beknopte toelichting

Het afgelopen jaar is in werkgroepen samengewerkt aan de verdere uitwerking van de eerder vast gestelde nota 'Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen'. Tijdens het UO in oktober en DO in november wordt ingegaan op de resultaten tot nu toe en de voorliggende keuzes. Daarna vindt besluitvorming plaats.

Bijlage(n)

Nummer	Omschrijving
Bijlage 1.	Voorstel Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen
Bijlage 2.	Concept handboek Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen
Bijlage 3.	Stroomschema Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen

Algemeen	
Onderwerp	Handboek en stroomschema Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen
Verspreiden	Nee
Contactpersoon	Saskia Westgeest
Eenheid	Sturing
E-mail	s.westgeest@regiogv.nl
Kenmerk	18.0009230
Datum	1 november 2018

Voorstel

1. Het voorstel 'Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen' vaststellen.
2. Instemmen met de geformuleerde richting voor het overnemen van de helft van de historische huurschuld.
3. Instemmen met het onderzoeken van het opzetten van een risicofonds bij de Regio ter hoogte van 10.000 euro voor onvoorziene en onverzekerbare bedragen bij HOV trajecten.
4. Instemmen met de richting voor het verbreden van de taken van het urgentiebureau waarbij het urgentiebureau ondersteuning biedt en alle vragen beantwoordt op het gebied van huisvesting maatschappelijke doelgroepen. Het urgentiebureau heeft een actieve rol vanaf aanmelding tot start Huren onder Voorwaarden.
5. Kennisnemen van de werkwijze zoals opgenomen in het handboek en stroomschema huisvesting maatschappelijke doelgroepen.

Kernboodschap

Om slecht huurderschap op te lossen of te voorkomen is in samenwerking met zorgaanbieders, corporaties en gemeenten een regionale werkwijze opgesteld. Dit is vertaald in een concept handboek en stroomschema. In het handboek worden een aantal keuzes gemaakt die om besluitvorming vragen (zie boven nummer 1 t/m 4). Tijdens het directeurenoverleg wordt dit besproken.

Aanleiding

Onder de vlag van het programma Bescherming en Opvang en in samenwerking met Wonen is met corporaties, zorgaanbieders, gemeenten gewerkt om te bekijken op welke wijze kwetsbare burgers gehuisvest kunnen worden. Dit heeft geresulteerd in een concept handboek en concept stroomschema waarin alle stappen zijn toegelicht.

Doel

Een regionale eenduidige werkwijze om slecht huurderschap op te lossen of te voorkomen waarbij het niet uitmaakt bij welke corporatie inwoners huren en in welke gemeente de inwoner in de regio woont.

Argumenten

2.1. *Betalen van maximaal de helft huurschuld zorgt ervoor dat ook een zeer moeilijke doelgroep gehuisvest kan worden*

Er zijn inwoners¹ met complexe problematiek met een huurschuld die ook gehuisvest moeten worden. Deze inwoners vinden nu soms geen onderdak omdat er zij geen acceptabele kandidaat voor een nieuwe huurovereenkomst. Op dit moment wordt in de huren onder voorwaarden constructies voor deze doelgroep verschillend omgegaan met de historische schuld van desbetreffende inwoner. Deze situatie is onwenselijk. De huurachterstand is door de jaren heen opgebouwd en we zien dat deze inwoners in vaak andere gemeenten huisvesting proberen te zoeken. In eerste instantie is de betreffende huurder zelf verantwoordelijk om zijn schuld kwijt te schelden. Indien dit niet kan is de gemeente waar de huurschuld is opgebouwd – in principe tot een maximum van 6 maanden huurachterstand en de juridische kosten- voor de helft verantwoordelijk. De corporatie bekostigt de andere helft. Hierdoor zorgen we ervoor dat ook deze doelgroep gehuisvest kan worden.

¹ Het gaat om inwoners die eerder zijn uitgezet uit hun woning vanwege slecht huurderschap waaronder huurachterstand

3.1. Een risicofonds zorgt ervoor dat ook kosten die niet voorzien zijn betaald kunnen worden

Er moeten soms kosten gemaakt die niet voorzien, niet verzekeraar zijn en soms lastig te achterhalen wie verantwoordelijk is. Dit kan gaan om kosten voor ontruiming indien de huurder de woning weigert te verlaten, huurachterstand waarbij niet helder is wat de oorspronkelijke gemeente is / gemeente is buiten de regio. Onderzocht moet nog worden op welke manier dit vorm kan worden gegeven. Dit komt terug bij de definitieve besluitvorming.

4.1. Het urgentiebureau ondersteunt diverse partijen bij deze werkwijze

Deze nieuwe werkwijze zal in het begin vragen met zich meebrengen. Aangezien er diverse partijen betrokken zijn gaat het urgentiebureau hier een meer actieve rol spelen om ervoor te zorgen dat vragen snel opgelost worden en te ondersteunen daar waar nodig. Deze extra taken kunnen binnen de huidige begroting worden uitgevoerd. De corporaties hebben al aangegeven in 2019 het urgentiebureau financieel te ondersteunen om de nieuwe werkwijze in 2019 verder te ontwikkelen. Dit laat zien dat ook corporaties achter deze werkwijze staan.

Kanttekeningen / financiën

1.1. Alle voorstellen zijn nog een concept en financiële berekening moet nog plaatsvinden

Zowel het handboek als stroomschema is concept. Het onderzoek naar de kosten van afdoening van de historische huurschuld loopt nog. Daarnaast moet nog bekeken worden wat de benodigde omvang van het risicofonds zou moeten zijn.

Tijdens het directeurenoverleg wordt hier dieper op ingegaan.

Uitvoering

Naast bovengenoemde punten wordt besproken of en zo ja welke gevolgen deze werkwijze heeft voor de uitvoeringsdiensten. Het is van belang om op te merken dat ook onze partners namelijk de woningcorporaties en zorgaanbieders hun eigen besluitvormingsprocessen moeten doorlopen. De planning is dat de nieuwe werkwijze per 1 januari 2019 wordt ingevoerd.

Bijlage(n)

- Concept handboek
- Concept stroomschema

Handboek Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen (HMD)

Ons kenmerk	
Versie	1.0
Datum	15 oktober 2018
Contactpersoon	Saskia Westgeest
E-mail	s.westgeest@regiogv.nl

INHOUD

1 Inleiding	1
2 Doelen en doelgroepen	1
2.1 Doel(en)	1
2.2 Doelgroepen	1
3 Aanpak en uitgangspunten	2
3.1 Aanpak	2
3.2 Uitgangspunten	2
4 Partijen en verantwoordelijkheden binnen HMD	2
4.1 Huurder in de regio Gooi en Vechtstreek	2
4.2 Corporaties in de regio Gooi en Vechtstreek	2
4.3 Uitvoeringsdiensten van de gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek	3
4.4 Zorgaanbieders in de regio Gooi en Vechtstreek	3
4.5 Urgentiebureau/ info-en meldpunt HMD Regio Gooi en Vechtstreek	3
5 Handboek met stroomschema	4
5.1 Handboek	4
5.2 Stroomschema	4
5.3 Huurcontract	4
5.4 Zorgcontract	4
6 Huren onder Voorwaarden	5
6.1 HOV preventief/ zorg bij aanvang	5
6.2 HOV zittende huurder met (startend) slecht huurderschap	5
6.3 HOV terugkerende huurder	5
7 Randvoorwaarden	6
Kaders	7

1 Inleiding

Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen

Zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Vanuit deze opgave zijn taken in het sociaal domein bij gemeenten ondergebracht, is het aantal bedden in de (geestelijke) gezondheidszorg teruggebracht en is de ambulante begeleiding en behandeling thuis opgebouwd. Het aantal meldingen van verward gedrag neemt toe, schulden-, overlast en vervuilingproblematiek lijkt te groeien.

Voorkomen moet worden dat kwetsbare burgers als gevolg van deze woon gerelateerde problemen ontruimd -en daarom dakloos- worden of vanwege een eerdere ontruiming geen kans meer maken op een sociale huurwoning.

In juni 2014 is onder de vlag van het programma 'Bescherming en Opvang' en in samenwerking met het beleidsveld wonen, de corporaties en zorgpartijen de pilot Huren onder voorwaarden (HOV) gestart. Beoogd werd – dakloze – ex-huurders die vanwege slecht huurderschap geen acceptabele kandidaten meer zijn voor de woningcorporaties onder voorwaarden toch te kunnen huisvesten. Na 3 jaar is de pilot geëvalueerd zie rapport 'huisvesting maatschappelijke doelgroepen' (kenmerk 17.0011587). Belangrijkste uitkomst en opdracht is dat de inzet gericht moet zijn op preventie in plaats van achteraf 'repareren' en Huren onder voorwaarden ook als instrument inzetten bij zittende huurders. De uitwerking van deze opdracht is het uitgangspunt van dit handboek.

Corporaties, gemeenten, zorgaanbieders, het urgentiebureau en beleidsveld wonen en zorg binnen de Regio organisatie hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om actief, vroegtijdig en eenduidig te acteren bij (startende) huurdersproblemen.

Het is van belang om slecht huurderschap zo vroeg mogelijk te signaleren, ernaar te handelen en vooral samen te weten wat de mogelijkheden, ook van elkaar, zijn om waar mogelijk huisuitzettingen te voorkomen. Dit vraagt om goede onderlinge aansluiting en samenwerkingsafspraken.

2 Doelen en doelgroepen

De gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek, de corporaties in de regio Gooi en Vechtstreek, de zorgpartijen in de regio Gooi en Vechtstreek en de Regio Gooi en Vechtstreek (Regionale urgentie Bureau en beleidsveld Wonen) verbinden zich aan de afspraken in dit handboek. Met elkaar willen we een regionale eenduidige werkwijze bewerkstelligen om slecht huurderschap op te lossen of te voorkomen in de regio Gooi en Vechtstreek waarbij het niet uitmaakt bij welke corporatie je huurt en in welke gemeente je in de regio Gooi en Vechtstreek woont.

2.1 Doel(en)

- Bij de eerste signalen van woongerelateerde problemen actief te reageren en hulp te bieden om verergering te voorkomen;
- dakloosheid door ontruiming op basis van woonproblemen van huurders in de sociale huursector te voorkomen;
- een oplossing te bieden daar waar een ontruimde ex-huurder geen acceptabele kandidaat meer is voor de woningcorporaties;
- 'nieuwe' a.s. huurders (bv door extramuralisatie) van wie zorgpartijen aangeven dat geheel zelfstandig wonen nog geen optie is toch een huurcontract kunnen aanbieden.

2.2 Doelgroepen

Binnen het kader van deze regionale aanpak zijn als doelgroepen genoemd:

- Huurder van een corporatie in de regio Gooi en Vechtstreek vanaf het 1e signaal/ zorg van huurachterstand, overlast en/ of vervuiling
- Urgenten of kandidaten zonder huurverleden waar bij het aangaan van het huurcontract gerede zorg of twijfel is bij de corporatie inzake goed huurderschap
- Ex-huurders die in het verleden hebben gehuurd bij een corporatie in de regio en wegens slecht huurderschap tijdens het huren, te weten overlast/ vervuiling of huurachterstand, om die reden nu geweigerd worden bij de corporatie.

3 Aanpak en uitgangspunten

3.1 Aanpak

3.1.1 Regionale samenwerking

Een door alle partijen onderschreven heldere en eenduidige regionale aanpak vanaf de eerste signalen van slecht huurderschap (huurachterstand, ernstige- overlast of vervuiling), waarbij het niet uitmaakt bij welke corporatie en in welke gemeente je in de regio Gooi en Vechtstreek huurder bent (of wordt).

3.1.2 Preventieve of vroegtijdige aanpak

Partijen zetten in op vroegtijdige hulpverlening, 'dag 1 beleid' om verergering van het probleem en ontruiming van een huurder van een sociale huurwoning te voorkomen.

In eerste instantie gaat het om vrijwillige hulp. Mocht dit geen solas bieden dan kan er op verschillende momenten 'voorwaardelijke' hulp huren aan huurders geboden om met benodigde zorg toe te werken naar goed huurderschap en ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen.

3.2 Uitgangspunten

Binnen HMD worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- In een zo vroeg mogelijk stadium ondernemen alle betrokken partijen stappen bij de eerste signalen van slecht huurderschap en trekken waar nodig vervolgens gezamenlijk op om te handelen en zorg in te zetten bij slecht huurderschap.
- De huurder staat centraal, dat wil zeggen niet over de huurder praten maar met de huurder in gesprek gaan.
- Het handboek met stroomschema zorgt voor een regionale eenduidige werkwijze tussen corporaties, gemeenten en zorgaanbieders in de Regio Gooi en Vechtstreek.
- Alle partijen realiseren zich voor een effectieve uitwerking van deze samenwerking gezamenlijke inspanning en samenwerking vereist is.
- Het handboek HMD is leidend voor het gehele proces, het stroomschema dient gevolgd te worden.
- Uitgezette huurders op grond van hennep of woonfraude worden gelijk behandeld als overige HOV kandidaten. Mits de reden van uitzetting niet verwijtbaar is, er een aantoonbare verandering heeft plaatsgevonden en de noodzaak van de inzet zorg in relatie met huren /wonen passend is.

4 Partijen en verantwoordelijkheden binnen HMD

Corporaties verhuren woningen aan huurders, uitvoeringsdiensten van de gemeente inventariseren de benodigde zorg en zetten de zorg in en zorgaanbieders bieden begeleiding aan cliënten.

Een ieder heeft z'n eigen rol, taak en verantwoordelijkheid en expertise, een ieder doet waar hij/zij goed in is en voor is.

Hieronder staan verantwoordelijkheden per partij beschreven, deze opsomming is niet uitputtend.

4.1 Huurder in de regio Gooi en Vechtstreek

In de regio

- staat de eigen kracht en eigen verantwoordelijkheid van de huurder centraal;
- behoort de huurder die 'niets wil, maar wel zou kunnen' niet tot de doelgroep;
- kan de huurder voorwaardelijk (blijven) huren mits er noodzaak is voor het inzetten van zorg;
- krijgt de huurder die geen zorg nodig heeft maar wel een huurachterstand geen HOV;
- komen ontruimde huurders van buiten de regio in principe niet in aanmerking voor een HOV urgentie.

4.2 Corporaties in de regio Gooi en Vechtstreek

In de regio

- worden de huurders vroegtijdig intensief en actief benaderd, bij melding van woongerelateerde problematiek wordt er contact gezocht met de huurder per brief, telefonisch en/of persoonlijk;
- wordt de huurder actief verwezen voor hulp op vrijwillige basis naar instanties of naar de uitvoeringsdienst als daar aanleiding voor is;
- wordt de huurder met een woongerelateerde probleem actief gemeld bij de uitvoeringsdienst op de in het stroomschema HMD bepaalde momenten, deze meldingen zijn tijdig, accuraat en compleet;

- informeert de corporatie de uitvoeringsdienst en licht toe op welk moment interventie gewenst is;
- Indien er in een traject niet gehandeld wordt zoals afgesproken wordt dit opgeschaald naar de procesregisseur om vervolgens tot een oplossing te komen.

4.3 Uitvoeringsdiensten van de gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek

In de regio

- draagt de uitvoeringsdienst zorg voor het inventariseren van de benodigde zorg en het actief inzetten van passende hulp na door verwijzing of melding van de corporatie;
- draagt de HOV aanvragende uitvoeringsdienst bij een terugkerende huurder binnen 4 weken zorg voor het zowel het aanvraagformulier urgentie als het zorgcontract, en dient dit vervolgens samen met de HOV terugkerende huurder in bij het urgentiebureau.
- geeft de uitvoeringsdienst de opdracht aan de zorgaanbieder om een advies te geven t.a.v. de noodzaak van het inzetten van HOV bij een startende/ zittende huurder wanneer er bij de corporatie aantoonbare zorg en twijfel is inzake het kunnen voldoen aan goed huurderschap;
- heeft de uitvoeringsdienst de procesregie en wordt bij zorgen of signalen geïnformeerd door de zorgaanbieder/casusregisseur;
- meldt de uitvoeringsdienst zowel bij aanvang als bij afsluiting de HOV trajecten bij het info- en meldpunt van de Regio voor regionale registratie en monitoring.

4.4 Zorgaanbieders in de regio Gooi en Vechtstreek

In de regio

- geeft de zorgaanbieder in opdracht van de uitvoeringsdienst een advies t.a.v. de noodzaak van het inzetten van HOV bij aantoonbare zorg of twijfel van de corporatie bij de startende/ zittende huurder of de (a.s.) huurder zelfstandig kan wonen en op wiens naam het huurcontract passend is;
- is de zorgaanbieder die het HOV huurcontract op naam zorgaanbieder ondertekent een zorg en/ of begeleidende instelling die (woon)begeleiding biedt bij de woongerelateerde problemen met als doel de cliënt als goed huurder de woning te laten bewonen;
- is de zorgaanbieder bereid het huurcontract gedurende het HOV traject tijdelijk (max. 2 jaar) op naam te nemen om de cliënt de mogelijkheid te bieden toe te werken naar een regulier huurcontract;
- is de zorgaanbieder de casusregisseur;
- draagt de casusregisseur zorg voor de evaluatiemomenten gedurende het HOV traject en meldt zorgen/ signalen t.a.v. het niet houden aan de voorwaarden van HOV direct en uiterlijk binnen twee weken bij de procesregisseur.

4.5 Urgentiebureau/ info-en meldpunt HMD Regio Gooi en Vechtstreek

Gedurende het gehele proces is het info- meldpunt HMD (onderdeel Urgentiebureau) de plek voor alle vragen m.b.t. Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen (HMD) voor alle betrokken partijen.

Bij huren onder voorwaarden (HOV) heeft het info- meldpunt een actieve rol vanaf aanmelding tot daadwerkelijke start HOV.

Zij dragen bij alle HOV zorg voor monitoring en regionale registratie van de trajecten en tevens voor evaluatie van de processen en gemaakte samenwerkingsafspraken.

In de regio

- is er één centraal informatie- en meldpunt voor alle betrokken corporaties, uitvoeringsdiensten en zorgaanbieders voor vragen over HMD, vanaf vroegtijdig signaleren tot HOV terugkerende huurder;
- worden HOV trajecten gemeld bij het info- en meldpunt HMD t.b.v. regionale registratie en monitoring;
- draagt het urgentiebureau zorg voor het geven van het advies aan de urgentiecommissie of de HOV-aanvraag, waar een woning voor nodig is, aan alle voorwaarden voldoet.
- Het urgentiebureau zet bij 'directe bemiddeling naar een woning' de zoekvraag uit bij alle corporaties en informeert de betrokken partijen op het moment dat er bemiddeling plaatsvindt. Vanaf de aanvraag tot toewijzen van de woning wordt dit door het urgentiebureau gemonitord. Het urgentiebureau is aanspreekpunt gedurende deze periode.

Er is op niveau van coördinatie een lijst met contactpersonen vanuit corporaties voor afstemming inzake directe bemiddeling HOV met urgentie.

5 Handboek met stroomschema

5.1 Handboek

Dit handboek wordt digitaal aangeboden op de website van de Regio.

De samenwerkende partijen bij HMD ontvangen een link van het handboek om deze zelf op hun eigen website te kunnen plaatsen.

Voor de uitvoering komt er een beveiligde gedeelte op de website waar de processtappen met daarin verweven wiens verantwoordelijkheid, taak of rol het is op welk moment van het proces.

In het digitale handboek staan alle documenten die in het proces gebruikt worden.

De benodigde documenten, waaronder zorg- en huurcontracten worden in het digitale handboek gezet. Het info- meldpunt HMD houdt het handboek en alle documenten actueel.

Het digitale handboek HMD is leidend voor het gehele proces, het stroomschema dient gevolgd te worden.

5.2 Stroomschema

Om de gemaakte afspraken voor de uitvoering inzichtelijk en overzichtelijk te maken 'wie waar verantwoordelijk voor is op welk moment' is ervoor gekozen om alle processtappen binnen HMD uit te schrijven voor de uitvoering.

Gezien er verschillende fases zijn dat je in kunt stromen voor HMD is ervoor gekozen om een stroomschema te maken welke leidraad is voor de te nemen stappen in het proces.

Het stroomschema staat op de website van de Regio, de omschrijving van de processtappen zijn afgeschermd en in te zien na invoeren van een wachtwoord.

5.3 Huurcontract

Er is een huurcontract op naam van de zorgaanbieder (met een gebruikersovereenkomst voor de cliënt) of een huurcontract op naam van de huurder.

Beiden betreffen een overeenkomst voor de periode van maximaal 2 jaar.

Houdt de cliënt zich niet aan de voorwaarden dan meldt de zorginstelling het zo snel als mogelijk (uiterlijk binnen 2 weken) bij de uitvoeringsdienst die een extra evaluatie inlast om de benodigde interventies in te zetten en bij te stellen en zo de risico's en kosten laag houdt.

Client dient zich als een goed huurder te gedragen en in elk geval de bijzondere wooneisen (voorwaarden die worden opgelegd aan cliënt in het huurcontract) zal naleven.

Als cliënt zich niet aan de voorwaarden houdt zoals gesteld in de huurovereenkomst en/of het zorgcontract dan gelden de volgende stappen:

Er volgt een gesprek met zowel de casusregisseur als de procesregisseur waarin één van de onderstaande brieven overhandigd en toegelicht wordt aan de huurder.

1. Een brief met een waarschuwing.
2. Een tweede brief met een gele kaart waarin de overtreding benoemd wordt met de melding dat bij een volgende overtreding een brief met rode kaart volgt en het traject en daarmee de huurovereenkomst en het zorgcontract eindigen
3. Een brief met rode kaart. Het traject en daarmee de huurovereenkomst en het zorgcontract eindigen en cliënt moet de woning verlaten.

De casusregisseur bespreekt de inhoud van de brief vooraf met de corporatie en procesregisseur/uitvoeringsdienst.

Het info- en meldpunt wordt geïnformeerd over bovenstaande in het kader van de monitorfunctie.

5.4 Zorgcontract

In het zorgcontract worden doelen opgesteld en afspraken gemaakt om de risico's inzake het niet goed huurder te borgen.

Het bevat alleen informatie over de huurder die noodzakelijk is om de risico's betreffende het goed huurderschap te borgen en het traject te kunnen starten. De in het zorgcontract gemaakte woongelateerde afspraken/ doelen zijn duidelijk, toetsbaar en haalbaar.

6 Huren onder Voorwaarden

Er zijn 3 momenten dat er een vorm van huren onder voorwaarden ingezet kan worden:

- 6.1 preventief/ zorg bij aanvang
- 6.2 zittende huurder met (startend) slecht huurderschap
- 6.3 terugkerende huurder

6.1 HOV preventief/ zorg bij aanvang

In te zetten bij een huurder zonder huurverleden op grond waarvan je een goede huurdersverklaring ontvangt en waar gereede zorg of twijfel is omtrent goed huurderschap bij aangaan van een huurcontract.

Er is behoefte om ook HOV in te kunnen zetten bij zowel 1e kandidaten via Woningnet als urgentieaanvragers die dit nodig hebben.

Voorwaardelijk huren wordt op deze manier aangeboden aan kwetsbare inwoners ter preventie van slecht huurderschap, op deze manier heb je een breder palet aan mogelijkheden gedurende het hele proces voor de huurder, van preventief tot terugkerend. Dit betreft een kleine groep mensen die met gereede twijfel zonder woongerelateerde begeleiding (nog) niet als goed huurder kunnen huren. De inschatting of de huurder de woning als goed huurder kan bewonen en of HOV noodzakelijk is wordt door de uitvoeringsdienst belegd bij de zorgaanbieder.

Indien het advies is dat HOV noodzakelijk is wordt het zorgcontract opgesteld door de uitvoeringsdienst, hierin worden de risico's geborgd om zo slecht huurderschap te voorkomen.

6.2 HOV zittende huurder met (startend) slecht huurderschap

in te zetten bij een huurder die zelfstandige woonruimte huurt bij een corporatie in de regio en er sprake is van huurachterstand, overlast of vervuiling waar het verplicht inzetten van zorg noodzakelijk is om tot goed huurderschap te komen.

De corporatie heeft vanaf dag 1 een actieve rol in contactlegging met de huurder en verwijst naar mogelijkheden om hulp te organiseren;

De corporatie doet bij uitblijven van een oplossing er alles aan om in contact te komen met de huurder d.m.v. telefonisch contact en/ of huisbezoek en verwijst naar hulp (vrijwillig of via verwijzing uitvoeringsdienst);

Op het moment dat dit onvoldoende effect heeft volgt er een melding bij de gemeente/uitvoeringsdienst, – mogelijkheid AVG in onderzoek –.

Indien blijkt dat de huurder op deze basis onvoldoende de afspraken nakomt/meewerkt is het moment om HOV te overwegen en in te zetten.

Er wordt vervolgens een zorgcontract opgesteld door de uitvoeringsdienst, hierin worden de risico's geborgd om zo slecht huurderschap te voorkomen.

De zorgaanbieder met wie het huurcontract – tijdelijk – wordt afgesloten loopt risico als de cliënt z'n huur niet betaald of de woning niet in goede staat houdt. Gebleken is dat in de praktijk het risico minimaal is c.q. niet vaak voorkomt, alle partijen aan zet zijn, en de partijen er in alle redelijkheid onderling uitkomen.

Echter indien er in het traject huurachterstand/kosten zijn welke niet door de cliënt, gezamenlijk of onderling oplosbaar zijn dan worden deze door de uitvoeringsdienst zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen twee weken, gemeld bij de Regio.

In het geval van onvoorziene en onverzekerde kosten is er een regionaal fonds bij de Regio om dit te bekostigen.

6.3 HOV terugkerende huurder

in te zetten bij een huurder die in het verleden heeft gehuurd bij een corporatie in de regio en waarvan wegens slecht huurderschap op basis van overlast/ vervuiling en/ of huurachterstand het huurcontract is ontbonden en de huurder om die reden nu geweigerd zal worden bij de corporatie. Dit is noodzakelijk om deze doelgroep specifiek te houden gezien hier met voorrang gebruik gemaakt wordt van het woningaanbod.

Bij HOV urgentie is het huurcontract – tijdelijk – op naam van de zorgaanbieder of de gemeente. Om met voorrang in aanmerking te komen voor een woning met een HOV met urgentie is er een time out periode ingesteld van in principe 1 jaar.

Huurders, die op grond van hennep of woonfraude zijn uitgezet, worden gelijk behandeld als overige HOV kandidaten. Mits de reden van uitzetting niet verwijtbaar is, een aantoonbare verandering heeft plaatsgevonden en de noodzaak van de inzet zorg in relatie met huren/ wonen passend is.

Alvorens een HOV met urgentie aan te vragen, dient er in het, door de uitvoeringsdienst opgestelde, zorgcontract beschreven te zijn hoe de oude huurschuld (bij een andere corporatie in de regio) en de bijkomende kosten van het juridisch traject afbetaald wordt.

Uitgangspunt is dat dit door de bewoner zelf betaald dient te worden en alle mogelijkheden hiertoe uitgezocht worden.

Indien dit niet (volledig) betaald kan worden zal de herkomstgemeente uit de regio, waar de oude schuld is opgebouwd, aanvullen om tot betaling van (tenminste) de helft van de huurschuld te komen. De gemeente van herkomst en de uitzettende corporatie delen zo samen de financiële lasten.

De bewoner/ cliënt maakt zelf een afbetalingsregeling voor de restschuld.

Indien er sprake is van mutatiekosten doordat de bewoner moedwillig schade heeft aangebracht aan de vorige woning dienen deze kosten door de huurder betaald te worden of hiervoor een afbetalingsregeling te hebben alvorens over te kunnen gaan tot een HOV.

Op het moment dat de corporatie aangeeft dat zij een woning kunnen aanbieden zal zo snel als mogelijk, maar uiterlijk binnen 3 weken na dit bericht de ondertekening van het contract volgen, tenzij de woning pas na 3 weken beschikbaar is.

Indien de cliënt – bij negatieve afronding HOVtraject – de woning weigert te verlaten, dan dient er alsnog een ontruimingsvonnis behaald te worden door de corporatie om over te kunnen gaan tot ontruimen. Indien deze kosten niet teruggevorderd kunnen worden zou het regionaal fonds hier een uitkomst in kunnen bieden.

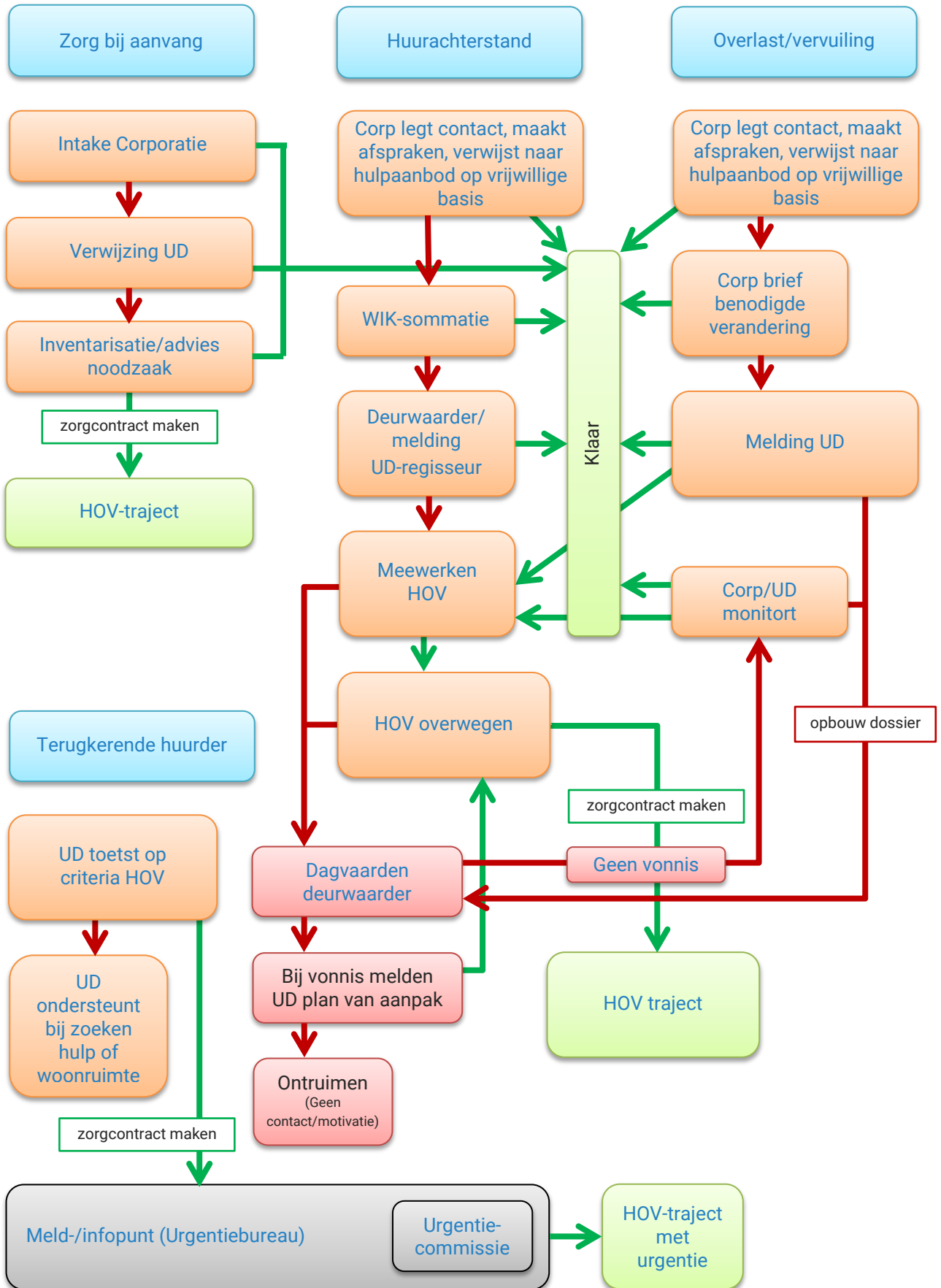
7 Randvoorwaarden

- In de nieuwe huisvestingsverordening (HVV2019) dienen aspecten die binnen HMD gelden goed geborgd te worden.
- Professionals kennen de samenwerkingsafspraken, de ambitie en de visie en handelen in lijn hiermee;
- Er wordt gedurende het gehele proces bij elke betrokken organisatie zorggedragen voor voldoende formatie en voldoende deskundigheid;
- Professionals werken bij het vergaren, bewaren, archiveren en delen van informatie op basis van de geldende wet en regelgeving inzake privacy (AVG). Indien een van de deelnemende partijen ervaart dat er geen uitvoering wordt gegeven aan de samenwerkingsafspraken of als het info-meldpunt als gevolg van recidiverende meldingen zorg heeft dan bespreekt het info-meldpunt dit met de deelnemende partij;
- Het evaluatieformulier wordt consequent gebruikt door de zorgaanbieder. Door dit te gebruiken kan na maximaal 2 jaar het effect gemeten worden.
- Het stroomschema wordt op de website van de Regio aangeboden aan professionals en functioneert als onderdeel van het digitaal handboek om te komen tot een regionale eenduidige aanpak; elke stap in het proces is toegelicht. De benodigde zorg- en huurcontracten worden in het digitale handboek gezet en actueel gehouden. Het info-/meldpunt houdt deze actueel;
- Er is op het niveau van coördinatie een lijst met contactpersonen vanuit corporaties voor afstemming inzake directe bemiddeling HOV met urgentie;
- Het info-meldpunt heeft voldoende formatie, expertise en draagt zorg voor een goede telefonische bereikbaarheid;
- De urgentiecommissie is dusdanig samengesteld dat ook de inschatting omtrent het voorgestelde aanbod op maat en passendheid HOV meegenomen kan worden in de overweging. In de nieuwe samenstelling wordt ingezet op expertise vanuit het zorgveld;
- Er is een regionaal risicofonds bij de Regio voor onvoorzien en onverzekerbare bedragen,
- bijvoorbeeld bij een negatieve afronding van een HOV traject: kosten voor ontruiming indien de huurder weigert de woning te verlaten, huurachterstand of andere gemaakte kosten welke niet door de cliënt, gezamenlijk of onderling oplosbaar zijn, deze worden door de uitvoeringsdienst zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 2 weken, gemeld bij de Regio.

Kaders

- Beleidsplan Bescherming en Opvang 2017-2020 Regio Gooi en Vechtstreek 'echte betrokkenheid, wederzijdse afhankelijkheid'
- Rapport huisvesting maatschappelijke doelgroepen Regio Gooi en Vechtstreek (kenmerk 17.0011587)
- Huisvestingsverordening
- Regionale woonvisie
- AVG; Professionals werken bij het vergaren, bewaren en archiveren en delen van informatie op basis van de geldende wet en regelgeving inzake privacy.
- WMO

Stroomschema HMD



→ Ja, werkt wel mee
→ Nee, werkt niet mee

HOV Huren onder voorwaarden
 UD Uitvoeringsdienst
 WIK Wet incassokosten

Terugkerende huurder

- Een huurder die in het verleden heeft gehuurd bij een corporatie in de regio en waar wegens slecht huurderschap tijdens het huren, te weten overlast/vervuiling of huurachterstand het huurcontract is ontbonden en om die reden nu geweigerd zal worden bij de corporatie.
- Er is een signaal in Woningnet of er kan wegens slecht huurderschap geen positieve verhuurdersverklaring overlegd worden.

Uitgezette huurders op grond van hennep of woonfraude worden gelijk behandeld als overige HOV kandidaten. Mits de reden van uitzetting niet verwijtbaar is, er een aantoonbare verandering heeft plaatsgevonden en de noodzaak van de inzet zorg in relatie met huren /wonen passend is.

UD toetst op criteria HOV

De uitvoeringsdienst (gemeente) toetst of een HOV-aanvraag mogelijk is.

- Er is sprake geweest van slecht huurderschap, te weten overlast/vervuiling of huurachterstand, in een woning van een corporatie in de Regio.
- Zelfstandig wonen is haalbaar, een woning is een noodzakelijke voorwaarde om de zorg te kunnen bieden om zo een goed huurder te zijn. Zorgbehoefte is noodzakelijk.
- De risico's omtrent het slechte huurderschap, op grond waarvan de woningzoekende geweigerd wordt door de corporatie, zijn te dichten in een zorgcontract.
- De woningzoekende kan aantonen dat hij getracht heeft het probleem zelf op te lossen, staat ingeschreven in Woningnet.

Bij een HOV wordt er een huurcontract onder voorwaarden afgesloten; waarbij de zorgaanbieder (of gemeente, kan ook) in eerste instantie het huurcontract bij de corporatie tekent.

Dit is een tijdelijke overeenkomst.

Indien het een complexe casus incl. strafrechtcomponent betreft kan er besloten worden deze casus door de uitvoeringsdienst eerst in te laten brengen bij het Zorg- en Veiligheidshuis/ Regionale casusgerichte aanpak om advies te ontvangen inzake passendheid van het inzetten van de HOV en de benodigde borging.

Zorgcontract maken

[Link naar zorgcontract](#)

Binnen 4 weken draagt de aanvragende uitvoeringsdienst van de gemeente zorg voor een ingevuld zorgcontract en heeft hierin de regie.

Zodra het zorgcontract door de uitvoeringsdienst volledig is ingevuld incl. ondertekening en de 25 euro behandelkosten zijn betaald kan de aanvraag ingediend worden bij het urgentiebureau.

Er dient een inkomensverklaring (Belastingdienst) te worden bijgevoegd i.v.m. passend toewijzen.

In het zorgcontract dienen alle risico's van het slecht huurderschap in het verleden geborgd te zijn.

Indien dit huurachterstand is dienen hier afspraken over gemaakt te zijn met de verhuurder waar gehuurd was ten tijde van het slecht huurderschap. De helft van de huurachterstand (incl. juridische kosten) dient betaald te worden.

Dit dient door de HOV-aanvrager zelf betaald te worden, indien dit niet mogelijk is en ook alternatieven niet voorhanden zijn zal dit door de herkomstgemeente bekostigd worden om zo een HOV te kunnen starten.

- De HOV-aanvragende gemeente zal dit met de herkomstgemeente regelen alvorens de aanvraag voor HOV te doen. De HOV-aanvrager maakt een afbetalingsafpraak met de corporatie m.b.t. de restschuld.
- De behandelkosten dienen overgemaakt te worden op bankrekening IBAN: NL40 BNGH 0285 0321 94 t.n.v. Regio Gooi en Vechtstreek onder vermelding HOV en de naam van de aanvrager.

- Het aanvraagformulier urgentie dient samen met het zorgcontract te worden opgestuurd naar:
Regio Gooi en Vechtstreek
T.a.v. de regionale urgentiecommissie\ HOV
Postbus 251
1400 AG Bussum
- Per mail kan het aanvraagformulier urgentie en het zorgcontract verstuurd worden naar:
urgentiebureau@regiogv.nl
- Voor advies, overleg of informatie is het urgentiebureau op werkdagen bereikbaar op 035-6926390 of per email urgentiebureau@regiogv.nl

UD ondersteunt bij zoeken hulp of woonruimte

Indien HOV niet van toepassing is maakt de uitvoeringsdienst van de gemeente samen met de inwoner een plan van aanpak richting hulp en/ of geeft informatie over alternatieve mogelijkheden voor woonruimte, zoals regulier zoeken via woningnet, loting, een kamer of particulier.

Meld-/infopunt (onderdeel urgentiebureau)

Het urgentiebureau ontvangt het aanvraagformulier urgentie en het zorgcontract, onderzoekt op basis van deze gegevens of het compleet en er voldaan is aan de voorwaarden en criteria, vraagt na bij onduidelijkheden en geeft op basis hiervan binnen 4 weken een advies richting urgentiecommissie.

Na toekenning HOV door de urgentiecommissie zal het urgentiebureau de zoekopdracht voor een woning uitzetten en volgen bij de corporaties in de regio voor directe bemiddeling. De kandidaat mag **niet** zelf reageren op woningen.

Zodra er een geschikte woning is gevonden door één van de corporaties wordt dit gemeld bij het urgentiebureau. Het urgentiebureau trekt de zoekopdracht voor een woning bij de overige corporaties in.

Het urgentiebureau stelt de uitvoeringsdienst van de gemeente waar de woning beschikbaar is gesteld op de hoogte van de huurder met HOV. Deze uitvoeringsdienst neemt contact op met de HOV aanvragende uitvoeringsdienst voor een warme overdracht, indien het een andere gemeente betreft. De uitvoeringsdienst waar de woning beschikbaar is gesteld heeft de procesregie en draagt zorg voor de benodigde afstemming met de betrokken zorgaanbieder en corporatie om tot ondertekening en start van het HOV traject te komen.

Op het moment dat de corporatie aangeeft dat zij een woning kunnen aanbieden zal zo snel als mogelijk, maar uiterlijk binnen 3 weken na dit bericht de ondertekening van contract volgen, tenzij de woning pas na 3 weken beschikbaar is.

- Het HOV huurcontract wordt opgesteld door de corporatie.
[Link naar huurcontract HOV op naam zorgaanbieder](#)
- De zorgaanbieder draagt zorg voor een contract met de cliënt met HOV ingaande op dezelfde datum.
[Link naar gebruikersovereenkomst HOV cliënt/ zorgaanbieder](#)
Beide contracten worden tegelijk getekend bij de officiële start van het traject/ de ondertekening bij de corporatie.
- De uitvoeringsdienst draagt zorg voor het moment van gezamenlijke ondertekening van alle partijen, namelijk de uitvoeringsdienst van de gemeente, de corporatie, de zorgaanbieder en de huurder.
- De procesregisseur/ uitvoeringsdienst meldt de ingangsdatum van het contract bij het infomeldpunt per mail: HOV@regiogv.nl

Indien een aanvrager een reguliere urgentieaanvraag doet bij het urgentiebureau en het blijkt dat de aanvrager voldoet aan de criteria HOV kan deze aanvraag alsnog tot een HOV leiden.

Het advies van de urgentiecommissie kan dan zijn de aanvraag toe te kennen onder voorwaarden (zorgcontract) en directe bemiddeling.

Als het loket en/of de aanvrager niet mee willen werken aan een HOV/zorgcontract, dan wordt de urgentie niet geactiveerd.

De beschikking wordt door het urgentiebureau aan de aanvrager telefonisch toegelicht en er wordt tevens toestemming gevraagd om de uitvoeringsdienst hierover te informeren.

Het urgentiebureau informeert na het besluit van de urgentiecommissie de uitvoeringsdienst van de betreffende uitvoeringsdienst van de gemeente

Het zorgcontract dient zo snel als mogelijk aangeleverd te worden door de uitvoeringsdienst van de gemeente.

De urgentie voor directe bemiddeling wordt in WoningNet geactiveerd als het zorgcontract er is.

Urgentiecommissie

De urgentie commissie ontvangt het advies van het urgentiebureau en besluit of de aanvraag/ HOV urgentie toegekend danwel afgewezen wordt.

De urgentiecommissie werkt onafhankelijk en bestaat uit leden van corporaties, gemeenten en het zorgveld. De commissie komt elke 2 weken bij elkaar om het advies van het urgentiebureau mee te nemen rondom de besluitvorming van een HOV traject met urgentie.

HOV traject met urgentie

- De uitvoeringsdienst is verantwoordelijk procesregisseur van het traject.
- De zorgaanbieder is verantwoordelijk van het leveren van de benodigde begeleiding/ zorg in het kader van HOV en casusregisseur gedurende het traject
- De casusregisseur draagt zorg voor de vaste evaluatiemomenten en evaluatieverslagen gedurende het HOV-traject.

Evaluatiemomenten

Na 3, 9, 15 en 21 maanden is er een evaluatie. Centraal hierin staan termijnbewaking en de gestelde doelen centraal, in de evaluaties vindt ook de overweging plaats of het moment daar is voor afronding van het traject.

Evaluaties vinden plaats met de cliënt met minimaal de hierboven genoemde frequentie.

- De casusregisseur organiseert de evaluaties, stuurt vooraf het evaluatieverslag en de huidige stand van zaken en de agenda voor de evaluatie naar de huurder, de uitvoeringsdienst en de corporatie.
- De casusregisseur draagt zorg voor voortgang van het traject, spreekt de cliënt aan op basis van die voortgang en draagt zorg voor dossieropbouw t.a.v. de gestelde woongerelateerde doelen en accepteren van de verplichte hulpverlening. De procesregisseur monitort de voortgang.
- De casusregisseur informeert de uitvoeringsdienst, de woningcorporatie en de in het zorgcontract genoemde overige betrokken hulp- en/ of dienstverlening tussentijds indien dit nodig is om het traject te continueren/ het eindresultaat (regulier huren als goed huurder) te behalen.
- Zorgen/ signalen t.a.v. het niet houden aan de voorwaarden van HOV worden direct en uiterlijk binnen twee weken gemeld bij de procesregisseur.
- De casusregisseur zal een extra evaluatie met de huurder inlassen en de procesregisseur en corporatie hiervoor uitnodigen om tot een oplossing te komen .

Als de kandidaat huurder de in het zorgcontract gestelde doelen heeft behaald en aantoonbaar heeft laten zien als goed huurder de woning te bewonen, dan wordt hij/zij na een periode van (min. 1 max.) 2

jaar zelf huurder en komt het huurcontract op eigen naam. Natuurlijk kan er dan nog wel sprake zijn van een vorm van begeleiding, maar in principe is de huurder weer in staat tot goed huurder schap.

Op het moment dat in een evaluatie blijkt dat aan alle voorwaarden is voldaan en alle doelen zijn behaald wordt er in de evaluatie een afspraak gemaakt voor afronding van het doorlopen traject en omklappen van het huurcontract.

Bij beëindiging van het HOV traject geeft de procesregisseur de einddatum en het resultaat door aan het info- meldpunt, per mail: HOV@regiogv.nl

Voorwaarden

Client dient zich als een goed huurder te gedragen en in elk geval de bijzondere wooneisen (voorwaarden die worden opgelegd aan cliënt in het huurcontract) zal naleven.

Als cliënt zich niet aan de voorwaarden houdt zoals gesteld in de huurovereenkomst en/of het zorgcontract dan gelden de volgende stappen:

Er volgt een gesprek met zowel de casusregisseur als de procesregisseur waarin één van de onderstaande brieven overhandigd en toegelicht wordt aan de huurder.

1. Een brief met een waarschuwing.
 2. Een tweede brief met een gele kaart waarin de overtreding benoemd wordt met de melding dat bij een volgende overtreding een brief met rode kaart volgt en het traject en daarmee de huurovereenkomst en het zorgcontract eindigen
 3. Een brief met rode kaart. Het traject en daarmee de huurovereenkomst en het zorgcontract eindigen en cliënt moet de woning verlaten.
- De casusregisseur bespreekt de inhoud van de brief vooraf met de corporatie en procesregisseur/uitvoeringsdienst.
 - De zorgaanbieder is casusregisseur gedurende het traject, is verantwoordelijk voor de benodigde begeleiding aan de cliënt gedurende het traject, geeft zorgen of signalen door en stuurt bij waar nodig.
 - Zorgen/ signalen t.a.v. het niet houden aan de voorwaarden van HOV worden direct en uiterlijk binnen 2 weken gemeld bij de procesregisseur.
 - De procesregisseur en de corporatie zijn aanwezig bij de door de casusregisseur georganiseerde extra evaluatie om tot een oplossing te komen.

Opzeggen vanuit zorgaanbieder

Indien de zorgaanbieder het huurcontract heeft ondertekend, is het zorgcontract en huurcontract met de cliënt per maand opzegbaar indien de cliënt zich niet aan de voorwaarden houdt zoals gesteld in de huurovereenkomst en/ of zorgcontract en de te nemen stappen gevolgd zijn, zie ook kopje voorwaarden.

Bij beëindiging van het HOV traject geeft de procesregisseur de einddatum en het resultaat door aan het info- meldpunt, per mail: HOV@regiogv.nl

Huurachterstand

- **Er is sprake van huurachterstand als de huurder de 1^e van de maand de huur voor die maand niet heeft betaald.**

Corp legt contact, maakt afspraken, verwijst naar hulpaanbod op vrijwillige basis

- De corporatie doorloopt intern actief de incassoprocedure en doet er alles aan op in contact te komen met de huurder d.m.v. telefonisch contact en/ of huisbezoek en verwijst naar hulp (vrijwillig of via verwijzing uitvoeringsdienst).
- De boodschap naar de huurder is op dit moment vanuit alle partijen: “Als u zo doorgaat, kan uiteindelijk uitzetting volgen, als u afspraken maakt en benodigde hulp accepteert voorkomt u dat”.
- De corporatie blijft gedurende de eerste 6 weken actief contact zoeken met de huurder, zowel schriftelijk, telefonisch en/of middels huisbezoek om tot een betaling te komen.

WIK sommatie

De corporatie stuurt de WIK (wet incasso kosten) brief/ aanmaning naar de huurder.

Binnen 16 dagen dient de huurder de betaling te doen, of contact op te nemen en te bespreken of een regeling mogelijk is. Als er binnen de gestelde termijn geen betaling gedaan is of een afspraak hierover gemaakt is, wordt het incassoproces vervolgd met als laatste stap de overdracht naar de deurwaarder.

Deurwaarder/melding uitvoeringsdienst

- Na 4 (tot max. 6 weken) vanaf het moment van de 1^e dag huurachterstand wordt door de corporatie overwogen het dossier over te dragen aan de deurwaarder.
- Voor overdracht deurwaarder tot maximaal 2 weken daarna wordt de huurder gemeld bij de uitvoeringsdienst.
De corporatie informeert de huurder dat er een melding wordt gedaan bij de uitvoeringsdienst.
- De uitvoeringsdienst legt binnen 1 week contact met de betreffende huurder en maakt samen een voorlopig plan van aanpak om tot een oplossing te komen.
- De uitvoeringsdienst koppelt terug naar de corporatie of er contact is en of er mogelijkheden zijn inzake afbetaling van de achterstand.
- Komt de huurder de afspraken onvoldoende na dan onderzoeken of een HOV nodig is.

Meewerken Huren onder Voorwaarden zittende huurder

- Onderzoeken of huurder bereid is om hulp te accepteren/ erkent dat er een probleem is.
- De huurder wordt door de uitvoeringsdienst in samenspraak met de corporatie geïnformeerd over de voorwaarden van een Huren onder Voorwaardencontract.
- De boodschap naar de huurder is op dit moment vanuit alle partijen: “Als u niet meewerkt gaan we u dagvaarden, als u zorg (en financieel) gerelateerde maatregelen accepteert, voorkomt u dat”.
- De uitvoeringsdienst initieert en organiseert de benodigde zorg en dienstverlening met als doel de huurder ‘als goed huurder’ te kunnen laten huren.
- De zorgaanbieder adviseert de corporatie of het inzetten van Huren onder Voorwaarden noodzakelijk en passend is qua moment in het proces en noodzaak om als goed huurder de woning te bewonen.

Huren onder Voorwaarden overwegen

- Indien de huurder zorg/ hulp accepteert draagt de uitvoeringsdienst z.s.m. zorg voor een zorgcontract t.b.v. Huren onder Voorwaarden waar maatregelen om recidive te voorkomen geborgd zijn en afspraken gemaakt zijn om als goed huurder de woning te bewonen.
[Link naar zorgcontract](#)
- De zittende huurder blijft huren onder de voorwaarde van hulp/zorg voor min. 1 (en max. 2) jaar.
[Link naar huurcontract op naam huurder/ zorgcontract toevoeging van het huurcontract](#)
- Indien er een andere woning door de corporatie vanuit de 2% regeling aangeboden wordt zal het huurcontract met voorwaarden niet op naam van de huurder worden afgesloten, maar op naam van de zorgaanbieder.
- Als dit traject ingezet wordt na het ontruimingsvonnis gaat het huurcontract standaard op naam van de zorgaanbieder.
[Link naar huurcontract op naam zorgaanbieder](#)

Huren onder Voorwaardentraject

- De corporatie draagt zorg voor het contract t.b.v. het Huren onder Voorwaardentraject, de zorgaanbieder heeft de casusregie.
- De procesregisseur/ uitvoeringsdienst meldt de ingangsdatum van het contract bij het infomeldpunt per mail: HOV@regiogv.nl
- De zorgaanbieder is casusregisseur gedurende het traject, is verantwoordelijk voor de benodigde begeleiding aan de cliënt gedurende het traject, geeft tijdig zorgen of signalen door.
- De casusregisseur informeert tussentijds de uitvoeringsdienst, de woningcorporatie en de in het zorgcontract genoemde overige betrokken hulp- en/ of dienstverlening indien dit nodig is om het traject te continueren/ het eindresultaat (regulier huren als goed huurder) te behalen.
- De casusregisseur draagt zorg voor voortgang van het traject, spreekt de cliënt aan op basis van die voortgang en draagt zorg voor dossieropbouw t.a.v. de gestelde woongerelateerde doelen en accepteren van de verplichte hulpverlening. De procesregisseur monitort de voortgang.

Evaluatiemomenten

- Na 3, 9, 15 en 21 maanden is er een evaluatie. Centraal hierin staan termijnbewaking en de gestelde doelen centraal, in de evaluaties vindt ook de overweging plaats of het moment daar is voor afronding van het traject.
- Evaluaties vinden plaats met de cliënt met minimaal de hierboven genoemde frequentie.
- De casusregisseur organiseert de evaluaties, stuurt vooraf het evaluatieverslag en de huidige stand van zaken en de agenda voor de evaluatie naar de huurder, de uitvoeringsdienst en de corporatie.
- De casusregisseur draagt zorg voor voortgang van het traject, spreekt de cliënt aan op basis van die voortgang en draagt zorg voor dossieropbouw t.a.v. de gestelde woongerelateerde doelen en accepteren van de verplichte hulpverlening. De procesregisseur monitort de voortgang.
- De casusregisseur informeert de uitvoeringsdienst, de woningcorporatie en de in het zorgcontract genoemde overige betrokken hulp- en/ of dienstverlening tussentijds indien dit nodig is om het traject te continueren/ het eindresultaat (regulier huren als goed huurder) te behalen.
- Zorgen/signalen t.a.v. het niet houden aan de voorwaarden van HOV worden direct en uiterlijk binnen twee weken gemeld bij de procesregisseur.
- De casusregisseur zal een extra evaluatie met de huurder inlassen en de procesregisseur en corporatie hiervoor uitnodigen om tot een oplossing te komen .
- Als de kandidaat huurder de in het zorgcontract gestelde doelen heeft behaald en aantoonbaar heeft laten zien als goed huurder de woning te bewonen, dan wordt hij/zij na een periode van (min. 1 max.) 2 jaar zelf huurder en komt het huurcontract op eigen naam. Natuurlijk kan er dan

nog wel sprake zijn van een vorm van begeleiding, maar in principe is de huurder weer in staat tot goed huurder schap.

- Op het moment dat in een evaluatie blijkt dat aan alle voorwaarden is voldaan en alle doelen zijn behaald wordt er in de evaluatie een afspraak gemaakt voor afronding van het doorlopen traject en omklappen van het huurcontract.
- Bij beëindiging van het HOV traject geeft de procesregisseur de einddatum en het resultaat door aan het info- meldpunt, per mail: HOV@regiogv.nl

Voorwaarden

Client dient zich als een goed huurder te gedragen en in elk geval de bijzondere wooneisen (voorwaarden die worden opgelegd aan cliënt in het huurcontract) zal naleven.

Als cliënt zich niet aan de voorwaarden houdt zoals gesteld in de huurovereenkomst en/of het zorgcontract dan gelden de volgende stappen:

1. Er volgt een gesprek met zowel de casusregisseur als de procesregisseur waarin één van de onderstaande brieven overhandigd en toegelicht wordt aan de huurder.
 2. Een brief met een waarschuwing.
 3. Een tweede brief met een gele kaart waarin de overtreding benoemd wordt met de melding dat bij een volgende overtreding een brief met rode kaart volgt en het traject en daarmee de huurovereenkomst en het zorgcontract eindigen
 4. Een brief met rode kaart. Het traject en daarmee de huurovereenkomst en het zorgcontract eindigen en cliënt moet de woning verlaten.
- De casusregisseur bespreekt de inhoud van de brief vooraf met de corporatie en procesregisseur/uitvoeringsdienst.
 - De zorgaanbieder is casusregisseur gedurende het traject, is verantwoordelijk voor de benodigde begeleiding aan de cliënt gedurende het traject, geeft zorgen of signalen door en stuurt bij waar nodig.
 - Zorgen/ signalen t.a.v. het niet houden aan de voorwaarden van HOV worden direct en uiterlijk binnen 2 weken gemeld bij de procesregisseur.
 - De procesregisseur en de corporatie zijn aanwezig bij de door de casusregisseur georganiseerde extra evaluatie om tot een oplossing te komen.
 - Het info- en meldpunt wordt geïnformeerd over de gemaakte keuzes en consequenties in het kader van de monitorfunctie.

Opzeggen vanuit zorgaanbieder

Indien de zorgaanbieder het huurcontract heeft ondertekend, is het zorgcontract en huurcontract met de cliënt per maand opzegbaar indien de cliënt zich niet aan de voorwaarden houdt zoals gesteld in de huurovereenkomst en/ of zorgcontract en de te nemen stappen gevolgd zijn, zie ook kopje voorwaarden.

Bij beëindiging van het HOV traject geeft de procesregisseur de einddatum en het resultaat door aan het info- meldpunt, per mail: HOV@regiogv.nl

Dagvaarden deurwaarder

Indien er na 8 weken vanaf de 1^e dag achterstand geen contact is geweest met de huurder of de huurder de afspraken niet nakomt zal de deurwaarder bij voldoende dossier gaan dagvaarden.

Geen vonnis

Indien er geen vonnis wordt afgegeven door de rechter blijven de corporatie en de uitvoeringsdienst het huurbedrag monitoren en contact leggen met de huurder om tot een oplossing te komen en/ of toe te leiden naar zorg.

Indien de huurder zorg accepteert wordt de inzet van Huren onder Voorwaarden heroverwogen, indien dit traject nog niet is doorlopen.

Bij vonnis melden UD plan van aanpak

Zodra het ontruimingsvonnis is behaald meldt de corporatie dit z.s.m. (uiterlijk na 1 week) bij de uitvoeringsdienst.

De uitvoeringsdienst legt contact met de huurder en maakt een plan van aanpak voor na de ontruiming.

Indien de huurder geen Huren onder Voorwaarden heeft gevolgd kan dit alsnog worden overwogen indien de huurder nu wel bereid is hulp te aanvaarden.

Ontruimen

De huurder wordt ontruimd en ontvangt informatie over mogelijkheden als bv. De Cocon.

Overlast/vervuiling

- Er is een objectieve schriftelijke melding van meerdere partijen en/ of meerdere meldingen noodzakelijk over dezelfde huurder van de corporatie, of 1 goed omschreven melding vanuit politie of Veilig Thuis.
- Er is sprake van vervuiling bij signalen van derden die door de corporatie worden waargenomen en bevestigd.

Corp legt contact, maakt afspraken, verwijst naar hulpaanbod op vrijwillige basis

- De corporatie legt contact met de huurder om de melding te bespreken en om gezamenlijk tot een oplossing te komen.
- De corporatie heeft (telefonisch) contact met de huurder en maakt afspraken of verwijst naar hulp om te komen tot een oplossing.
- De corporatie doet bij uitblijven van -het werken naar- de oplossing minimaal 3 pogingen om in contact te komen met de huurder d.m.v. telefonisch contact en huisbezoek en verwijst naar hulp (vrijwillig of via verwijzing uitvoeringsdienst).
- De boodschap naar de huurder is op dit moment vanuit alle partijen: "Als u zo doorgaat, kan uiteindelijk uitzetting volgen, als u afspraken maakt en benodigde hulp accepteert voorkomt u dat".
- De corporatie blijft actief contact maken met de huurder, zowel telefonisch als op huisbezoek om tot een oplossing te komen.

Corp brief benodigde verandering

De corporatie doorloopt intern actief de overlast/ vervuilingprocedure en zal de huurder schriftelijk informeren over de benodigde (gedrags-) verandering.

Melding UD

- Als het gewenste resultaat uitblijft geeft de corporatie bij de huurder aan dat er een melding wordt gedaan bij de uitvoeringsdienst.
- De uitvoeringsdienst legt binnen 1 week contact met de betreffende huurder en maakt een voorlopig plan van aanpak om tot een oplossing te komen.
- De uitvoeringsdienst koppelt terug naar de corporatie of er contact is en of/ welke afspraken er zijn gemaakt inzake de overlast/vervuiling.
- Werkt de huurder niet mee of komt de huurder de afspraken niet na dan is het inzetten van Huren onder Voorwaarden een mogelijkheid.
- De boodschap naar de huurder is op dit moment vanuit alle partijen: "Als u niet meewerkt gaan we u dagvaarden, als u zorg (en financiële) gerelateerde maatregelen accepteert voorkomt u dat".
- De uitvoeringsdienst initieert en organiseert de benodigde zorg en dienstverlening met als doel de huurder als 'goed huurder' te kunnen laten huren.
- De zorgaanbieder adviseert de corporatie of het inzetten van Huren onder Voorwaarden noodzakelijk en passend is qua moment in het proces en noodzaak om als goed huurder de woning te bewonen.

Corp/UD monitort

- Indien de signalen, klachten of zorg aanwezig blijven, blijven zowel de corporatie als de uitvoeringsdienst monitoren en contact zoeken waar mogelijk.

Gedurende dit proces is het inzetten van een Huren onder Voorwaarden een mogelijkheid.

- Indien er geen vonnis wordt afgegeven door de rechter blijven de corporatie en de uitvoeringsdienst het huurbedrag monitoren en contact leggen met de huurder om tot een oplossing te komen en/ of toe te leiden naar zorg.
- Indien de huurder zorg accepteert wordt de inzet van Huren onder Voorwaarden heroverwogen, indien dit traject nog niet is doorlopen.

Dagvaarden deurwaarder

Indien de huurder de afspraken niet nakomt zal de deurwaarder bij voldoende dossier gaan dagvaarden.

Geen vonnis

De rechter geeft geen vonnis tot ontbinding en/ of ontruiming van de woning.

Zorg bij aanvang

Er is bij de start van het aangaan van het huurcontract gereede zorg of twijfel inzake het kunnen voldoen aan goed huurderschap, b.v. op basis van herkomstadres, uiterlijke kenmerken, gespreksniveau.

Intake corporatie

Indien de consulent van de corporatie tijdens de intake gereede zorg of twijfel heeft alvorens over te kunnen gaan tot ondertekening van een regulier huurcontract wordt dit onderbouwd bij de kandidaat en de huurder verwezen naar de uitvoeringsdienst.

Verwijzing UD

De uitvoeringsdienst geeft de opdracht aan de beoogde zorgaanbieder een advies te geven betreffende de noodzaak voor het inzetten van HOV en op wiens naam (HOVcontract op naam huurder of zorgaanbieder) dit wenselijk is.

Inventarisatie/advies noodzaak

- De zorgaanbieder maakt een advies over de noodzaak van het inzetten van HOV.
- Indien de zorgaanbieder aangeeft dat er zorg of twijfel is omtrent goed huurderschap omschrijft de zorgaanbieder deze en geeft dit advies door aan de uitvoeringsdienst om te komen tot een passend advies richting corporatie inzake de noodzaak van inzetten HOV
- Indien de zorgaanbieder adviseert dat HOV niet noodzakelijk is, dan wordt er geen HOV afgesloten en is er geen reden om het aangaan van het reguliere huurcontract uit te stellen.
- Als HOV op naam huurder of op naam van de zorgaanbieder passend is en de benodigde zorg kan geboden worden door deze zorgaanbieder dan verbindt de zorgaanbieder zich aan de HOV.
- De benodigde zorg wordt bepaald en ingezet door de uitvoeringsdienst van de gemeente.

Zorgcontract maken

De uitvoeringsdienst maakt het zorgcontract en borgt hierin de door de zorgaanbieder in het advies aangegeven risico's omtrent goed huurderschap

[Link naar zorgcontract](#)

HOV traject

- De corporatie draagt zorg voor het contract t.b.v. het HOV traject, de zorgaanbieder heeft de casusregie.
- De procesregisseur/ uitvoeringsdienst meldt de ingangsdatum van het contract bij het infomeldpunt per mail: HOV@regiogv.nl
- De zorgaanbieder is casusregisseur gedurende het traject, is verantwoordelijk voor de benodigde begeleiding aan de cliënt gedurende het traject, geeft tijdig zorgen of signalen door.
- De casusregisseur informeert tussentijds de uitvoeringsdienst, de woningcorporatie en de in het zorgcontract genoemde overige betrokken hulp- en/ of dienstverlening indien dit nodig is om het traject te continueren/ het eindresultaat (regulier huren als goed huurder) te behalen.
- De casusregisseur draagt zorg voor voortgang van het traject, spreekt de cliënt aan op basis van die voortgang en draagt zorg voor dossieropbouw t.a.v. de gestelde woongerelateerde doelen en accepteren van de verplichte hulpverlening. De procesregisseur monitort de voortgang.

Evaluatiemomenten

Na 3, 9, 15 en 21 maanden is er een evaluatie. Centraal hierin staan termijnbewaking en de gestelde doelen centraal, in de evaluaties vindt ook de overweging plaats of het moment daar is voor afronding van het traject.

Evaluaties vinden plaats met de cliënt met minimaal de hierboven genoemde frequentie.

- De casusregisseur organiseert de evaluaties, stuurt vooraf het evaluatieverslag en de huidige stand van zaken en de agenda voor de evaluatie naar de huurder, de uitvoeringsdienst en de corporatie.
- De casusregisseur draagt zorg voor voortgang van het traject, spreekt de cliënt aan op basis van die voortgang en draagt zorg voor dossieropbouw t.a.v. de gestelde woongerelateerde doelen en accepteren van de verplichte hulpverlening. De procesregisseur monitort de voortgang.
- De casusregisseur informeert de uitvoeringsdienst, de woningcorporatie en de in het zorgcontract genoemde overige betrokken hulp- en/ of dienstverlening tussentijds indien dit nodig is om het traject te continueren/ het eindresultaat (regulier huren als goed huurder) te behalen.
- Zorgen/ signalen t.a.v. het niet houden aan de voorwaarden van HOV worden direct en uiterlijk binnen twee weken gemeld bij de procesregisseur.
- De casusregisseur zal een extra evaluatie met de huurder inlassen en de procesregisseur en corporatie hiervoor uitnodigen om tot een oplossing te komen .
- Als de kandidaat huurder de in het zorgcontract gestelde doelen heeft behaald en aantoonbaar heeft laten zien als goed huurder de woning te bewonen, dan wordt hij/zij na een periode van (min. 1 max.) 2 jaar zelf huurder en komt het huurcontract op eigen naam. Natuurlijk kan er dan nog wel sprake zijn van een vorm van begeleiding, maar in principe is de huurder weer in staat tot goed huurder schap.
- Op het moment dat in een evaluatie blijkt dat aan alle voorwaarden is voldaan en alle doelen zijn behaald wordt er in de evaluatie een afspraak gemaakt voor afronding van het doorlopen traject en omklappen van het huurcontract.
- Bij beëindiging van het HOV traject geeft de procesregisseur de einddatum en het resultaat door aan het info- meldpunt, per mail: HOV@regiogv.nl

Voorwaarden

Client dient zich als een goed huurder te gedragen en in elk geval de bijzondere wooneisen (voorwaarden die worden opgelegd aan cliënt in het huurcontract) zal naleven.

Als cliënt zich niet aan de voorwaarden houdt zoals gesteld in de huurovereenkomst en/of het zorgcontract dan gelden de volgende stappen:

Er volgt een gesprek met zowel de casusregisseur als de procesregisseur waarin één van de onderstaande brieven overhandigd en toegelicht wordt aan de huurder.

1. Een brief met een waarschuwing.
 2. Een tweede brief met een gele kaart waarin de overtreding benoemd wordt met de melding dat bij een volgende overtreding een brief met rode kaart volgt en het traject en daarmee de huurovereenkomst en het zorgcontract eindigen
 3. Een brief met rode kaart. Het traject en daarmee de huurovereenkomst en het zorgcontract eindigen en cliënt moet de woning verlaten.
- De casusregisseur bespreekt de inhoud van de brief vooraf met de corporatie en procesregisseur/uitvoeringsdienst.
 - De zorgaanbieder is casusregisseur gedurende het traject, is verantwoordelijk voor de benodigde begeleiding aan de cliënt gedurende het traject, geeft zorgen of signalen door en stuurt bij waar nodig.
 - Zorgen/ signalen t.a.v. het niet houden aan de voorwaarden van HOV worden direct en uiterlijk binnen 2 weken gemeld bij de procesregisseur.

- De procesregisseur en de corporatie zijn aanwezig bij de door de casusregisseur georganiseerde extra evaluatie om tot een oplossing te komen.

Opzeggen vanuit zorgaanbieder

Indien de zorgaanbieder het huurcontract heeft ondertekend, is het zorgcontract en huurcontract met de cliënt per maand opzegbaar indien de cliënt zich niet aan de voorwaarden houdt zoals gesteld in de huurovereenkomst en/ of zorgcontract en de te nemen stappen gevolgd zijn, zie ook kopje voorwaarden.

Bij beëindiging van het HOV traject geeft de procesregisseur de einddatum en het resultaat door aan het info- meldpunt, per mail: HOV@regiogv.nl