

Convenant Huren onder Voorwaarden (HOV)

in het kader van
Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen
(HMD)

Ons kenmerk	DOC-24006980
Datum	11-08-2025
Contactpersoon	Inge Huiskers en Sonja Hartkamp
E-mail	i.huiskers@regiogv.nl s.hartkamp@regiogv.nl

INHOUD

1 Inleiding	1
2 Doelen en doelgroepen	2
2.1 Doel(en)	2
2.2 Doelgroepen	2
3 Aanpak en uitgangspunten	2
3.1 Aanpak	2
3.2 Uitgangspunten	3
4 Partijen en verantwoordelijkheden binnen HMD	3
4.1 (Kandidaat) huurders in de regio Gooi en Vechtstreek	3
4.2 Woningcorporaties in de regio Gooi en Vechtstreek	4
4.3 Uitvoeringsdiensten van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek	4
4.4 Zorgaanbieders in de regio Gooi en Vechtstreek	4
4.5 Info-en meldpunt HMD Regio Gooi en Vechtstreek (en Urgentiebureau)	5
5 Handboek HMD met stroomschema	5
5.1 Handboek HMD	5
5.2 Stroomschema	5
5.3 Huurcontract	6
5.4 Zorgcontract	6
6 Huren onder Voorwaarden	6
6.1 HOV kandidaat huurder (preventief/zorg bij aanvang)	6
6.2 HOV zittende huurder (startende problemen)	6
6.3 HOV terugkerende huurder	6
6.4 Vergoeding HOV intermediaire verhuurkosten	7
7 Risicofonds	7
8. Randvoorwaarden	7
Kaders	8

1 Inleiding

Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen

Zo lang en zoveel mogelijk zelfstandig wonen; vermindering van het aantal klinische behandelbedden in de (geestelijke) gezondheidszorg; focus op ambulantisering (van beschermd wonen naar beschermd thuis). Deze beleidsmatige trends voeren al jaren de toon. Ze gaan samen met verschuiving van verantwoordelijkheden (van rijk naar gemeenten) en zijn vaak gekoppeld aan bezuinigingen.

Ook de schaduwzijde van deze trends zien we al jaren. Er is een toename van het aantal meldingen van 'onbegrepen gedrag' en van overlast in en druk op buurten en wooncomplexen. En dat naast een toenemende druk op de woningmarkt, vooral ook in het betaalbare segment, en problemen rond bestaanszekerheid in bredere zin. Dit heeft geleid tot een landelijk programma voor aandachtsgroepen, mensen die naast een dak boven hun hoofd ook zorg en/of begeleiding nodig hebben. Dit programma heet 'Een thuis voor iedereen'; parallel daaraan loopt het 'Nationaal Actieplan Dakloosheid'.

Om te voorkomen dat kwetsbare inwoners als gevolg van woon-gerelateerde problemen dakloos worden of vanwege een eerdere woningontruiming geen kans meer maken op een sociale huurwoning, zijn de gemeenten, woningcorporaties en (maatschappelijke) zorgpartijen in de regio Gooi en Vechtstreek al in 2014 gestart met een pilot **Huren Onder Voorwaarden (HOV)**, binnen het bredere programma **Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen (HMD)**.

Na drie jaar is de pilot geëvalueerd, zie het rapport '[Huisvesting maatschappelijke doelgroepen](#)'. Belangrijkste uitkomst en opdracht is dat de inzet gericht moet zijn op **preventie** in plaats van achteraf 'repareren' en dat HOV ook als instrument ingezet moet kunnen worden bij zittende huurders. Die opdracht is door alle betrokken partijen in de regio Gooi en Vechtstreek opgepakt. HOV is daarbij het laatste stadium van een traject van zo vroeg mogelijke signalering van woongerelateerde problemen, via directe benadering van betrokkenen en vrijwillig hulpaanbod tot voorwaardelijke hulp en zorg bij het (opnieuw) zelfstandig kunnen gaan danwel blijven wonen.

In 2019 hebben de zes colleges van de regiogemeenten¹ het **regionale convenant HMD (2019)** vastgesteld en ondertekend. Ook alle regionale woningcorporaties en diverse (maatschappelijke) zorgaanbieders hebben het convenant mee ondertekend².

In dit convenant hebben partijen hun doelstellingen, taken, rollen en risico's en de onderlinge balans vastgelegd. Partijen hebben hun werkprocessen, gestandaardiseerde contracten en communicatielijnen nauwkeurig op elkaar afgestemd en uitgelijnd. De overeengekomen werkprocessen en contracten zijn digitaal beschikbaar voor alle uitvoerende partijen.

Inmiddels werken partijen al jaren succesvol samen om huisuitzettingen te voorkomen en mensen die moeilijk (opnieuw) te huisvesten zijn vanwege schulden, overlast of vervuiling toch passend te kunnen huisvesten. De afspraken en de aanpak worden regelmatig geëvalueerd en geactualiseerd.

Partijen verlaten de regio (gemeente Weesp, woningcorporatie Ymere), nieuwe zorgaanbieders sluiten zich aan bij het HMD convenant. Het al in de collegebesluiten vastgelegde regionale Risicofonds is inmiddels uitgewerkt en [financieel bekrachtigd](#) door het Algemeen Bestuur d.d. 26 juni 2024. Over de (extra) kosten voor intermediaire verhuur door zorgaanbieders zijn door partijen regionaal [afspraken](#) gemaakt en in uitvoering genomen.

Om al deze redenen is dit nu een **actuele versie van het regionale convenant HOV/HMD**.

¹ Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren en Wijdemeren.

² Nieuwsitem: [Start unieke samenwerking om problematiek van huurders snel in beeld te hebben | Regio Gooi en Vechtstreek \(regioqv.nl\)](#)

2 Doelen en doelgroepen

In de regio Gooi en Vechtstreek verbinden alle gemeenten, alle woningcorporaties, de maatschappelijke zorgorganisaties en Regio Gooi en Vechtstreek zich aan de afspraken in dit convenant. Met elkaar hanteren zij een regionaal eenduidige werkwijze om slecht huurderschap te voorkomen of op te lossen, waarbij het niet uitmaakt bij welke woningcorporatie je huurt of in welke gemeente je woont.

2.1 Doel(en)

- Bij de eerste signalen van woongerelateerde problemen actief reageren en hulp bieden om verergering te voorkomen;
- Dakloosheid door woningontruiming op basis van woonproblemen van huurders in de sociale huursector voorkomen;
- Een oplossing bieden daar waar een ontruimde ex-huurder geen acceptabele kandidaat meer is voor de woningcorporaties vanwege schulden of ongewenst woongedrag;
- 'Nieuwe' (kandidaat) huurders (bijvoorbeeld bij uitstroom uit een instelling) - van wie zorgpartijen aangeven dat geheel zelfstandig wonen nog geen optie is - of bij kandidaat huurders waarbij woningcorporaties gerede twijfel hebben, toch een huurcontract kunnen aanbieden.

2.2 Doelgroepen

Binnen het kader van deze regionale aanpak zijn de doelgroepen:

- Huurders van een woningcorporatie in de regio Gooi en Vechtstreek vanaf het 1e signaal/ zorg van huurachterstand, overlast en/of vervuiling;
- Urgenten of kandidaat huurders zonder huurverleden waar bij het aangaan van het huurcontract gerede zorg of twijfel is bij de corporatie inzake goed huurderschap;
- Urgenten of kandidaat huurders die uitstromen uit een instelling, waarbij de zorgpartij aangeeft dat (geheel) zelfstandig wonen nog geen optie is;
- Ex-huurders die in het verleden hebben gehuurd bij een woningcorporatie in de regio en die wegens slecht huurderschap (overlast/ vervuiling of huurachterstand) uit hun sociale huurwoning zijn gezet en om die reden nu geweigerd worden als kandidaat huurder voor een (andere) sociale huurwoning, maar aan wie wel een tweede kans geboden kan worden.

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 en/of vervuiling) van zittende huurders, bij kandidaat huurders die (nog) niet voldoen aan de voorwaarden van goed huurderschap en in situaties waarin eerder uitgezette huurders voor een tweede kans in aanmerking komen. Daarbij mag het niet uitmaken bij welke corporatie je huurt of huurde of in welke gemeente je woont.

3.1.2 Preventieve of vroegtijdige aanpak bij problematiek zittende huurders

- Partijen zetten in op vroegtijdige hulpverlening om verergering van het probleem en ontruiming van een huurder van een sociale huurwoning te voorkomen;
- In eerste instantie gaat het daarbij om vrijwillige hulp (of verbetering op eigen kracht);
- Mocht vrijwillige hulp geen soelaas bieden, dan kan er op verschillende momenten 'voorwaardelijke' hulp aan zittende huurders geboden worden om toe te werken naar goed huurderschap en ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen. Daarbij wordt de term voorwaardelijk gebruikt in die zin dat mocht de inzet niet tot voldoende resultaat leiden het traject naar ontbinding van het huurcontract kan worden ingezet;

- Als middel kan in dit traject een HOV-contract worden ingezet, huren onder voorwaarde van een zorgovereenkomst.

3.1.3 Aanpak bij gerede twijfel aan goed huurderschap bij kandidaat huurders

- Bij iemand die uitstroomt uit een instelling (met of zonder urgentie), geeft de zorgpartij een advies of deze persoon als kandidaat huurder al (volledig) zelfstandig kan wonen of dat daar voorwaarden aan verbonden zouden moeten worden;
- Als een woningcorporatie gerede twijfel heeft aan een kandidaat huurder die geen verklaring van goed huurderschap heeft, dan kan die corporatie advies daarover vragen aan de uitvoeringsdienst van de gemeente. Op basis van dat advies kunnen er voorwaarden aan het huurcontract worden gekoppeld.

3.1.4 Aanpak bij terugkerende huurders na eerdere uitzetting

- Als iemand eerder is uitgezet bij een regionale woningcorporatie en in aanmerking komt voor een herkansing, dan moeten de problemen die daartoe hebben geleid, zijn geadresseerd in een zorgplan – ook voor de huurschuld en huurschade moet daarin een oplossing zijn aangegeven;
- Betreffende huurder kan onder voorwaarden weer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar dan bij een andere corporatie dan waarvan het huurcontract is ontbonden;
- Afhankelijk van de verwijtbaarheid van de uitzetting wordt een wachttijd³ voor een herkansing toegepast.

3.2 Uitgangspunten

Binnen HMD worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- In een zo vroeg mogelijk stadium ondernemen alle betrokken partijen (primair gemeente en/of woningcorporatie) stappen bij de eerste signalen van slecht huurderschap en trekken waar nodig vervolgens gezamenlijk op om te handelen en schuldhulpverlening en/of begeleiding in te zetten⁴;
- Ook bij trajecten met kandidaat huurders waarvan op voorhand twijfel is over goed huurderschap trekken partijen gezamenlijk en zo efficiënt mogelijk op via de afgesproken procedures;
- De huurder staat centraal, dat wil zeggen dat er niet over de (kandidaat) huurder wordt gepraat maar met de (kandidaat) huurder;
- In het handboek HMD staan a. de regionale eenduidige werkwijze tussen woningcorporaties, gemeenten en zorgaanbieders, weergegeven in stroomschema's en b. alle gestandaardiseerde contracten en communicatiemiddelen die door alle convenantspartijen worden gehanteerd;
- Het handboek HMD is leidend voor het gehele proces, bij alle onderscheiden trajecten en voor alle convenantspartijen;
- Uitgezette huurders op grond van hennep of woonfraude worden uitgesloten van HOV.

4 Partijen en verantwoordelijkheden binnen HMD

Woningcorporaties verhuren woningen aan huurders, uitvoeringsdiensten van de gemeenten inventariseren de benodigde zorg en zetten de zorg in en zorgaanbieders bieden zorg en begeleiding aan cliënten. Een ieder heeft z'n eigen rol, taak en verantwoordelijkheid en expertise, een ieder doet waar hij/zij goed in is. Hieronder staan verantwoordelijkheden per partij beschreven. Hierbij is de grondslag dat het product HOV intrinsiek een tripartite verantwoordelijkheid is.

4.1 (Kandidaat) huurders in de regio Gooi en Vechtstreek

In de regio

- staat de eigen kracht en eigen verantwoordelijkheid van de (kandidaat) huurder centraal;

³ De maximale wachttijden – in de zin van geen toelating hebben tot een sociale huurwoning - zijn aangegeven in de huisvestingsverordening. In principe geldt de daarin aangegeven wachttijd, tenzij op individuele gronden reden is voor afwijking/anders beoordeeld is.

⁴ Bij enkelvoudige schuldenproblematiek van een huurder volstaat de vroegsignaleringsafspraken tussen gemeenten en corporaties meestal (en wordt de schuldenproblematiek al dan niet middels de gemeentelijke schuldhulpverlening opgepakt en opgelost) en is de inzet van het concept huren onder voorwaarden, waarbij de noodzaak tot het accepteren van zorg/begeleiding tot de voorwaarden behoort, is dan over het algemeen niet nodig.

- behoort de (kandidaat) huurder die niet gemotiveerd is en niet mee wil werken maar wel capabel is, niet tot de doelgroep HMD/HOV;
- kan de (kandidaat) huurder die zorg/begeleiding nodig heeft om te gaan/blijven huren bij een woningcorporatie, ook als (nog) niet aan alle voorwaarden van goed huurderschap is voldaan;
- komen ontruimde (kandidaat) huurders van buiten de regio in principe niet in aanmerking voor een HOV urgentie.

4.2 Woningcorporaties in de regio Gooi en Vechtstreek

In de regio

- worden zittende huurders vroegtijdig, en actief door de woningcorporatie benaderd, bij de eerste signalen van woongerelateerde problematiek; daarbij 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 gemeentelijke uitvoeringsdienst als daar aanleiding voor is;
- wordt de huurder met een woongerelateerd 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 gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek

In de regio

- draagt de uitvoeringsdienst zorg voor het inventariseren van de benodigde zorg en/of begeleiding en het actief inzetten van passende hulp na doorverwijzing door of melding van de corporatie;
- is de uitvoeringsdienst verantwoordelijk voor het inzetten van een regionaal gecontracteerde zorgpartij, primair betreffende het product Begeleiding Specialistisch⁵ behorend tot het contract Maatschappelijke Ondersteuning en/of het product Beschermd Thuis, behorend tot het contract Bescherming en Opvang.
- draagt de HOV aanvragende uitvoeringsdienst bij een terugkerende huurder (die eerder is uitgezet, maar nu voor herkansing op een sociale huurwoning in aanmerking komt) binnen 4 weken zorg voor zowel het aanvraagformulier urgentie, als het zorgcontract en dient dit vervolgens samen met de HOV terugkerende huurder in bij het urgentiebureau;
- verstrekt de uitvoeringsdienst de opdracht aan de zorgaanbieder om een advies te geven t.a.v. de noodzaak van het inzetten van HOV bij een kandidaat huurder wanneer er bij de corporatie gerede twijfel is inzake het kunnen voldoen aan goed huurderschap;
- heeft de uitvoeringsdienst de procesregie⁶ bij de in het Handboek omschreven HOV-trajecten;
- meldt de uitvoeringsdienst zowel bij aanvang als bij afsluiting de HOV-trajecten bij het info- en meldpunt van de Regio voor 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 gerede zorg of twijfel van de corporatie bij de startende/zittende huurder of de (a.s.) huurder zelfstandig kan wonen en zo ja of het huurcontract (direct) op naam huurder of (eerst) op naam zorgaanbieder moet zijn;
- levert betreffende instelling zorg- en/of begeleiding bij problematiek ten aanzien van goed huurderschap met als doel de cliënt/huurder de woning zelfstandig te kunnen laten bewonen;

⁵ Daar inwoners die HOV nodig hebben om zelfstandig te kunnen gaan wonen of kunnen blijven wonen, kampen veelal met diverse problemen op verschillende levensgebieden. Daarbij zijn de zorgaanbieders die de HOV-trajecten van inwoners begeleiden veelal zelf ook specialistisch ten aanzien van complexe maatschappelijke zorg vraagstukken. Hierom is het aannemelijk dat het product Specialistisch wordt ingezet en eventueel op termijn afgeschaald kan worden naar het product Regulier. Maatwerk blijft altijd mogelijk.

⁶ Procesregie is casusregie overstijgend. De procesregisseur geeft sturing aan het proces van de samenwerking tussen de drie partners en helpt alle betrokkenen (inwoner + zorgaanbieder en woningcorporatie) bij het opstellen van gedeelde analyse, doelen en plannen.

- 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 zorgaanbieder als casusregisseur zorg voor de evaluatiemomenten met de betrokken partijen 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 Info- en meldpunt HMD Regio Gooi en Vechtstreek (en Urgentiebureau)

In de regio

- is gedurende het gehele proces van HMD het info- en meldpunt HMD (onderdeel van het regionaal urgentiebureau) de plek voor alle vragen m.b.t. Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen (HMD) voor alle betrokken partijen;
- draagt het info- en meldpunt HMD bij alle HOV trajecten zorg voor monitoring en registratie van deze trajecten en tevens voor de evaluatie van de processen en gemaakte samenwerkingsafspraken;
- draagt het info- en meldpunt HMD zorg voor het geven van het advies aan de urgentiecommissie of de HOV-aanvraag, waar een woning voor nodig is, aan alle voorwaarden voldoet;
- zet het info- en meldpunt HMD/het Urgentiebureau bij directe bemiddeling naar een woning de zoekvraag uit bij alle woningcorporaties 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;
- houdt het info- en meldpunt HMD een lijst met contactpersonen vanuit woningcorporaties bij voor afstemming inzake directe bemiddeling HOV met urgentie;
- houdt het info- en meldpunt HMD het digitale handboek met alle standaarddocumenten actueel.

4.6 Nieuwe convenant partners HMD

Het convenant HMD staat open voor toetreding door nieuwe samenwerkingspartners. Zij zullen aan dezelfde voorwaarden moeten voldoen als de partijen die nu al het convenant hebben ondertekend. Voor woningcorporaties geldt dat zij tot de regionale woningmarktregio voor Gooi en Vechtstreek moeten behoren. Voor (maatschappelijke) zorgpartijen geldt dat zij een door de regiogemeenten gecontracteerde zorgpartij moeten zijn voor zorg zoals omschreven in 4.3. Elke (nieuwe) partij is bereid en in staat aan de voorwaarden uit het convenant HMD te voldoen en dit te ondertekenen.

5 Handboek HMD met stroomschema

5.1 Handboek HMD

In het digitale handboek staan alle standaarddocumenten die in het proces gebruikt worden. Deze documenten zijn samengesteld op basis van onderzoek en 'best practise' en zijn door alle samenwerkende partijen geaccordeerd.

Het handboek is niet openbaar. Het wordt beschikbaar gesteld aan de samenwerkende partijen voor de uitvoering via een beveiligde link.

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

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.

Omdat er verschillende fases zijn dat iemand in kan stromen in een HMD traject, is ervoor gekozen om een stroomschema te maken welke leidraad is voor alle te nemen stappen in het proces.

Het stroomschema maakt onderdeel uit van het handboek HMD.

5.3 Huurcontract

Er wordt in het HMD gewerkt met een huurcontract op naam van de zorgaanbieder (met een onderhuurovereenkomst voor de cliënt) in geval van een HOV-situatie of een huurcontract op naam van de huurder. Beide contracten maken onderdeel uit van het handboek HMD en betreffen een overeenkomst voor de periode van maximaal 2 jaar.

Bij voorwaarden waaraan een cliënt/huurders zich dient te houden, worden die voorwaarden gemonitord en geëvalueerd.

In geval het traject voorspoedig verloopt, krijgt cliënt/huurder het huurcontract uiterlijk binnen 2 jaar op eigen naam.

In geval cliënt/huurder zich niet aan voorwaarden houdt, volgen waarschuwingen in oplopende gradatie en kan het HOV-traject worden beëindigd en zal de HOV-client/huurder de woning moeten verlaten.

5.4 Zorgcontract

In het zorgcontract worden de woongerelateerde problemen beschreven en de doelen opgesteld om tot goed huurderschap te komen. Tussen partijen worden de afspraken gemaakt om de problemen te adresseren en de doelen ten aanzien van goed huurderschap te realiseren.

Het zorgcontract maakt als zodanig (zonder de inhoud) deel uit van het handboek HMD en bevat alleen die informatie over de (kandidaat) huurder die noodzakelijk is om de risico's betreffende slecht huurderschap te borgen en het traject te kunnen starten. De in het zorgcontract gemaakte woongerelateerde afspraken/doelen zijn duidelijk, toetsbaar en haalbaar.

6 Huren onder Voorwaarden (HOV)

Er zijn drie 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 kandidaat huurder (preventief/zorg bij aanvang)

HOV kan worden ingezet bij een kandidaat huurder over wie gereede zorg of twijfel is omtrent goed huurderschap bij het aangaan van een huurcontract.

HOV kan worden ingezet bij zowel 1e kandidaten via WoningNet als bij urgentie-aanvragers.

Voorwaardelijk huren wordt op deze manier aangeboden aan kwetsbare inwoners ter preventie van slecht huurderschap en mogelijke huisuitzettingen. Dit betreft een kleine groep mensen die met gereede twijfel zonder woongerelateerde begeleiding (nog) niet als goede huurder kunnen huren. Het gaat hier feitelijk om cliënten van instellingen die klaar zijn om uit te stromen, maar nog niet geheel zelfstandig kunnen wonen, of om kandidaat huurders zonder huurverleden waarover woningcorporaties gereede twijfel hebben.

Voor advies over de vraag of een kandidaat huurder de woning als goed huurder kan bewonen en of HOV noodzakelijk is, wordt door de uitvoeringsdienst een zorgaanbieder geconsulteerd.

Indien het advies is dat HOV noodzakelijk is, dan wordt het zorgcontract opgesteld door de uitvoeringsdienst.

6.2 HOV zittende huurder (startende problemen)

HOV kan ook worden ingezet bij een huurder die zelfstandige woonruimte huurt bij een woningcorporatie in de regio in geval er sprake is van huurachterstand, overlast of vervuiling. Een HOV-traject wordt ingezet nadat vrijwillige verbetertrajecten/hulpverlening niet of onvoldoende succesvol zijn geweest. En waar het verplicht inzetten van zorg noodzakelijk is om tot goed huurderschap te komen.

6.3 HOV terugkerende huurder

HOV is ook in te zetten bij een inwoner die in het verleden heeft gehuurd bij een woningcorporatie in de regio maar waarvan wegens slecht huurderschap (op basis van overlast/vervuiling en/of huurachterstand) het huurcontract is ontbonden. Als gevolg daarvan is betreffende inwoner geen acceptabele kandidaat huurder (meer) voor een andere sociale huurwoning.

Onder voorwaarde van het adresseren van de problematiek die ten grondslag lag aan de uitzetting (waaronder indien van toepassing een regeling voor de bij de oude verhuurder achtergelaten huurschade) kan een uitgezette huurder in aanmerking komen voor een nieuwe kans. Hiertoe wordt een HOV ingezet met urgentie gekoppeld aan een directe bemiddeling (in plaats van zelf zoeken wordt er een woning toegewezen).

Uitgangspunt is dat huurschuld inclusief bijkomende kosten door de inwoner zelf betaald wordt. Indien de inwoner dit niet (volledig) kan betalen en de schuldhelpverlening buiten de schuld van de inwoner om niet tot een oplossing van de huurschuld heeft geleid, dan zal de herkomstgemeente waar de oude schuld is opgebouwd het [tekort aanvullen om tot betaling van de helft van de huurschuld](#) te komen. Hierbij uitgaande van een maximum huurachterstand van zes maanden huurachterstand en totale juridische kosten (deurwaarderskosten, ontruimingskosten, containerkosten, opslagkosten e.d.).⁷

6.4 Vergoeding HOV intermediaire verhuurkosten

De (maatschappelijke) zorgpartijen die onder het HMD-convenant vallende HOV-trajecten aangaan, vervullen (zoals omschreven) taken die buiten hun zorgtaken vallen. Na een gedetailleerde analyse is de omvang van de buiten hun financiering vallende taken van zorgpartijen gedefinieerd en gecalculeerd. Afgesproken is daarom tussen HMD-partners dat corporaties en gemeenten daarvan respectievelijk 1/3de en 2/3de voor hun rekening nemen. De niet declarabele kosten voor zorgaanbieders in een intermediair HOV-traject zijn berekend op (afgerond) €1250,- per regulier HOV-traject van 2 jaar (€623,75 per jaar), prijspeil 2023. Indexatiesystematiek wordt jaarlijks toegepast op basis van het onderliggende Wmo-begeleidingscontract.

7 Risicofonds

Bij het [Collegebesluit over HMD in 2019](#) hebben gemeenten ook besloten tot het instellen van een risicofonds. Het doel van het risicofonds is om onvoorziene en onverzekerbare kosten die kunnen ontstaan, ondanks de geoptimaliseerde samenwerkingsafspraken, niet onevenredig bij een partij te laten landen. Uit dit risicofonds kunnen – zulks ter beoordeling van de Regio – kosten worden vergoed tot maximaal €10.000,- per claim en worden [gefinancierd vanuit de reserve bescherming & Opvang](#). De procedure voor aanvragen en de wijze van afhandeling van een aanvraag zijn beschreven in een document van de Regio dat is opgenomen in het handboek HMD.

8. Randvoorwaarden

- Professionals van de samenwerkingspartners onder het convenant 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;
- Het info- en meldpunt HMD heeft voldoende expertise en draagt zorg voor een goede telefonische bereikbaarheid;
- 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- en meldpunt HMD als gevolg van recidiverende meldingen zorg daarover heeft, dan bespreekt het info- en meldpunt HMD dit met de deelnemende partij;
- Iedere organisatie heeft eigen protocollen voor het omgaan met agressie en geweld welke door de andere partijen wordt gerespecteerd, ook als dit uitsluiting van HOV tot gevolg heeft;
- Publiciteit inzake HMD wordt met partners afgestemd voordat tot publicatie wordt overgegaan;

⁷ Gemeenten hebben hiertoe in 2019 een besluit genomen, als voorbeeld hiervan is het collegebesluit van Hilversum ingevoegd in de bovenliggende tekst (waarin ook verwezen wordt naar het regionale programma Bescherming & Opvang)).

- De zoekvraag naar een passende woning voor een HOV-urgente wordt uitgezet bij alle corporaties. De corporatie waar het slecht huurderschap in het verleden heeft geleid tot ontruiming hoeft niet te reageren op deze zoekvraag.

Kaders

- Het regionale beleidsplan Bescherming & Opvang
- Rapport Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen Regio Gooi en Vechtstreek
- Huisvestingsverordening
- Regionale woonvisie c.q. Woonakkoord c.q. Woondeal e.a. regionale beleidsdocumenten wonen (en zorg)
- De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)
- Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)
- Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs)
- Huurrecht
- Woningwet
- Wet Versterking regie volkshuisvesting