

Herontwerp Intermediaire Verhuur

8 december 2023

Door de projectgroep herontwerp intermediaire verhuur:

- Willem ten Voorde (gemeente Utrecht)
- Cindy Smits (Woonin)
- Jeske Hoogebeen (Portaal)
- Jetske Spruijt (De Tussenvoorziening)
- Joris van den Heuvel (Lister)
- Jobke de Graaf (Leger des Heils)
- Geert Lonterman (projectleider, Hiemstra & De Vries)

In opdracht van de stuurgroep herontwerp intermediaire verhuur:

- Souhail Chaghouni
- Jules van Dam
- Remco de Maaijer

Inhoudsopgave:

- Achtergrond: Hoe zijn we hier gekomen?
- Beslispunt 1: De opslag woonadministratie die de cliënten van de Tussenvoorziening betalen uiterlijk per 1 april 2024 geheel en permanent afschaffen
- Beslispunt 2: Het aantal intermediaire verhuringen stapsgewijs afbouwen en niet langer om puur administratieve redenen kiezen voor intermediaire verhuur
- Beslispunt 3: Instroom van nieuwe cliënten via intermediaire verhuur beperken
- Beslispunt 4: De kosten voor intermediaire verhuur terugdringen
- Beslispunt 5: Randvoorwaarden creëren om de beweging naar minder intermediaire verhuringen mogelijk te maken (nog in ontwikkeling)
- Beslispunt 6: Vanaf 2024 sturen op de voortgang van bovenstaande besluiten

Bijlagen:

1. Aantallen intermediaire verhuur
2. Kosten intermediaire verhuur
3. Voorstellen voor efficiency in de huuradministratie van zorginstellingen
4. Aanzet voor uitwerking randvoorwaarden

Achtergrond: Hoe zijn we hier gekomen?

Samenwerking partners zorgt al jaren voor resultaat

Als partijen werken we al jarenlang samen aan het realiseren van de huisvesting van en begeleiding aan kwetsbare mensen. Door onze samenwerking hebben grote aantallen kwetsbare mensen (uitstroom uit de MO en BW) succesvol een plek (terug) in de maatschappij gekregen. We hebben ingezet op de beweging Een thuis voor iedereen en van Beschermd Verblijf naar Beschermd Thuis. Voor het grootste deel van de kwetsbare mensen lukt het om – met begeleiding – direct en rechtstreeks van een woningcorporatie te huren (ca. 80%), voor anderen (ca. 20%) is hier een tussenstap (intermediaire verhuur) nodig.

Voor de ambulantisering en het scheiden van wonen en zorg, kwam de woning altijd aan het eind van een traject. Eerst verbleef de cliënt in de opvang / het beschermd wonen en als dat goed ging, kon de zorginstelling een woning voor die cliënt aanvragen via een eenmalige aanbieding via Beter Wonen. Na een wachttijd kreeg de cliënt een woning toegewezen. De cliënt stroomde dan uit naar een woning van de woningcorporatie op basis van een zogenaamd Wonen met Zorgcontract van twee jaar, met een woonbegeleidingsovereenkomst (vanaf nu Wonen met Zorgcontract genoemd)¹.

Een woning eerder in het hersteltraject

Vol overtuiging zetten we ons in om de woning eerder in het hersteltraject in te zetten. Dit doen we door samen te werken in allerlei projecten met als doel cliënten eerder en duurzamer te huisvesten, zoals bij het gemengd wonen, Housing First en Living Lab Eerst een thuis. Hoewel we inzetten op meer woningen aan de voorkant van een traject, zodat een cliënt de stap naar verblijven in de opvang of het beschermd wonen kan overslaan, zitten we op dit moment in een ingewikkelde fase. Een fase die zich kenmerkt door schaarste op de woningmarkt en de instroom van cliënten met een zwaardere ondersteuningsvraag, waardoor er een blijvende vraag is naar beschermd wonen en opvangplekken.

Doordat de vraag onverminderd groot is, zijn er veel doorstroomvoorzieningen ontstaan en nodig. Een groot deel van de cliënten landt op enig moment in zijn of haar proces in een sociale huurwoning. Een (tijdelijke plek in een) woning via intermediaire verhuur is goedkoper – ondanks de kosten die intermediaire verhuur met zich meebrengt – dan een opvang- / verblijfsplek. De kosten voor de intermediaire verhuur worden echter niet gedekt vanuit zorggelden, waardoor er geld dat bedoeld is voor zorg, nu gaat naar het organiseren van intermediaire verhuur.

Wat is intermediaire verhuur?

Bij intermediaire verhuur wordt een verhuurbare eenheid, bijvoorbeeld een woning of een kamer, door de verhuurder (woningcorporatie) verhuurd aan een intermediair. De intermediair (zorginstelling) verhuurt de woning door aan de huurder (eindegebruiker – cliënt). Intermediaire verhuur komt veel voor binnen 'wonen met zorg' en kent verschillende contractvormen en toepassingen. Een voorbeeld is dat een corporatie een complex in zijn geheel of gedeeltelijk verhuurt

aan een zorginstelling en de zorginstelling deze doorverhuurt aan haar cliënten of dat de zorginstelling deze in gebruik heeft voor opvang / verblijf. Er bestaan ook combinaties tussen deze twee varianten. Het complex kan zo worden ingezet als doorstroomvoorziening, dus als overgang tussen intramuraal verblijven en zelfstandig wonen. Als een cliënt klaar is om geheel zelfstandig te wonen, stroomt hij/zij uit naar een andere zelfstandige woning. De client verhuist en de

¹ Voorheen stond deze huurvariant bekend als driepartijenovereenkomst. Om verwarring te voorkomen spreken we in deze notitie structureel van een Wonen met Zorgcontract. Daarmee bedoelen we een tijdelijk huurcontract van twee jaar met woonbegeleiding, met als doel deze om te zetten naar een contract voor onbepaalde tijd.

instellingswoning wordt door de zorginstelling op basis van intermediaire verhuring doorverhuurt aan een andere cliënt.

Omklapcontracten

Om de overgang van mensen die uitstromen uit een 24-uurs instelling (Wmo, Justitie en Wlz) naar een zelfstandige woning te versoepelen, worden er omklapcontracten overeengekomen. Bij een dergelijk huurcontract staat de woning de eerste periode op naam van de zorginstelling en na een bepaalde periode (meestal tussen de 2 en 5 jaar) volgt er een rechtstreeks huurcontract voor onbepaalde tijd tussen cliënt en woningcorporatie.

Het omklapcontract wordt vaak gekozen bij instromers waarvan de verwachting is dat zij relatief intensieve en/of langere begeleiding nodig hebben om hun woonzelfredzaamheid te vergroten of aan te leren. Onder andere bij trajecten van Housing First / Living Lab, Beschermd Thuis (instroomwoningen) en bij cliënten die langere tijd in een instelling verbleven en uit moeten stromen (uitstroomwoningen), is de stap naar een individuele woning in de wijk groot. In deze gevallen werd er vaak voor een omklapcontract gekozen op verzoek van de corporatie of uitdrukkelijk op verzoek van de instelling. De duur van een Wonen met Zorgcontract (twee jaar) werd voor deze doelgroep als te krap ervaren om direct al helemaal zelfstandig zonder begeleiding te kunnen huren.

Intermediaire verhuur bij gemengd wonen complexen

Omklapcontracten worden ook toegepast bij gemengd wonen complexen. Zo is er de afgelopen periode een aantal keer uit (praktische) overwegingen bij de oplevering van gemengd wonen bij nieuwbouwcomplexen in Utrecht, gekozen voor de constructie van intermediaire verhuur. De overwegingen waren dat het niet lukte om tijdig alle (inkomens)gegevens van cliënten bij de verhuurende woningcorporatie aan te leveren, of waar de cliënten naar verwachting voor langere of voor een onvoorspelbare periode begeleiding moesten ontvangen.

Verhuur in eigen vastgoed van een zorginstelling

Een andere toepassing is dat een zorginstelling eigen vastgoed (groeps- en/of geclusterde woningen) inzet. Zo kunnen cliënten zorg krijgen uit Beschermd Thuis i.p.v. vanuit Beschermd Verblijf. De woning is niet om te zetten op eigen naam, omdat zorg in nabijheid moet worden geboden (al dan niet 24 uur toezicht) of omdat het op dit moment gezien de woningnood niet mogelijk is op een andere manier in huisvesting te voorzien. Door het toepassen van verhuur in eigen vastgoed van de zorginstelling kan de zorg wel afgeschaald kan worden. Ook kan verhuur worden ingezet voor het bieden van oefen- en trainingsplekken, met name aan jongvolwassenen waarvoor de woningmarkt extra ingewikkeld is.

Aantallen in de intermediaire verhuur

De zorginstellingen hebben in kaart gebracht hoeveel cliënten van hen intermediair verhuren, zowel in woningen als in verhuurbare eenheden (VHE). Hierbij is rekening gehouden met:

- Omklapwoningen (zelfstandig)
- Instellingswoningen gehuurd van een corporatie oftewel doorstroomwoningen (zelfstandig en onzelfstandig)
- Instellingswoningen in eigendom van een zorginstelling oftewel doorstroomwoningen (zelfstandig en onzelfstandig)

Bij omklapcontracten zijn woningen opgenomen waar bij aanvang een omklapcontract is afgesloten. Bij instellingswoningen zijn woningen opgenomen waar de zorginstelling een huurovereenkomst heeft gesloten op diens naam met een woningcorporatie voor 1 woning of voor een zorgcluster met

meerdere individuele woningen. Dit zijn woningen die uiteraard ook op de lijst van omklap kunnen komen als ze zelfstandig zijn, maar het contract is nu nog geen omklapcontract. Vaak is de cliënt in deze woningen ook nog niet bekend bij de corporatie en soms wisselt het gebruik van de woningen ook tussen verblijf en verhuur.

Voor de Utrechtse woningcorporaties geldt dat slechts 0,01% van de zelfstandige sociale huurwoningen op dit moment een intermediair contract heeft. Het doel is om uiteindelijk dit aandeel, daar waar mogelijk, stapsgewijs verder af te bouwen en eenduidige en wederkerige afspraken te maken over het deel dat we gezamenlijk willen behouden ("ijzeren voorraad").

Onderstaande tabel bevat de aantallen woningen en verhuurbare eenheden van De Tussenvoorziening:

		TOTAAL woningen	TOTAAL VHE	Aantal woningen zelfstandig	Aantal woningen onzelfstandig	Aantal kamers / VHE onzelfstandig
Omklapwoning	Utrecht VHE én woningen	190	190	190	0	0
	Regio VHE én woningen	77	77	77	0	0
Doorstroomwoning (instellingswoning van corporatie)	Utrecht	175	258	148	27	110
	Regio VHE alleen verhuur	10	27	4	6	23
Eigen doorstroomwoning (instellingswoning)	Utrecht VHE alleen	16	16	16	0	16
	Regio	0	0	0	0	0
TOTAAL		468	568	435	33	149

Onderstaande tabel bevat de aantallen woningen en verhuurbare eenheden van Lister:

		TOTAAL woningen	TOTAAL VHE	Aantal woningen zelfstandig	Aantal woningen onzelfstandig	Aantal kamers / VHE onzelfstandig
Omklapwoning	Utrecht VHE én woningen	23	23	23	0	0
	Regio VHE én woningen	11	11	11	0	0
Doorstroomwoning (instellingswoning van corporatie)	Utrecht	86	90	83	3	7
	Regio VHE alleen verhuur	21	22	20	1	2
Eigen doorstroomwoning (instellingswoning)	Utrecht VHE alleen verhuur	0	0	0	0	0
	Regio	5	14	0	5	14
TOTAAL		146	160	137	9	23

Onderstaande tabel bevat de aantallen woningen en verhuurbare eenheden van Leger des Heils:

		TOTAAL woningen	TOTAAL VHE	Aantal woningen zelfstandig	Aantal woningen onzelfstandig	Aantal kamers / VHE onzelfstandig
Omklapwoning	Utrecht VHE én woningen	13	13	13	0	13
	Regio VHE én woningen	2	2	2	0	2
Doorstroomwoning (instellingswoning van corporatie)	Utrecht	8	13	7	1	13
	Regio VHE alleen verhuur	6	28	0	6	28
Eigen doorstroomwoning (instellingswoning)	Utrecht VHE alleen	0	0	0	0	0
	Regio	0	0	0	0	0
TOTAAL		29	56	22	7	56

Een precieze uitsplitsing van de drie zorginstellingen per woningcorporatie is opgenomen in bijlage 1.

Conclusie: intermediaire verhuur is een blijvend onderdeel geworden van wonen en zorg. Op alle bovenstaande manieren wordt scheiden van wonen en zorg vormgegeven en hierdoor is intermediaire verhuur een blijvend onderdeel geworden in de uitvoering van wonen en zorg voor cliënten met een begeleidingsvraag. Het is geen reguliere verhuur van sociale huurwoningen en het

is geen reguliere begeleiding op een zorgvraag. Ooit ontstaan om de maatschappelijke opgave om intramuraal verblijf terug te dringen en zelfstandig wonen in de wijk mogelijk te maken. Landelijk is het streven dat mensen zo lang mogelijk thuis blijven wonen en, na een intramuraal verblijf, zo snel mogelijk weer zelfstandig gaan wonen. Uiteraard alleen als dit veilig en verantwoord is. Het aangaan van een intermediaire verhuurconstructie kan ervoor zorgen dat een cliënt sneller en verantwoord kan uitstromen naar een zelfstandige woning of tijdelijk in een doorstroomvoorziening kan wonen.

De Utrechtse corporaties werken inmiddels met Wonen met Zorgcontracten. Hierbij is het een voorwaarde dat de huurder tijdig huur betaald, geen overlast veroorzaakt en begeleiding accepteert. Het Wonen met Zorgcontract maakt dat er ook in deze constructie een borging van het accepteren van de begeleiding zit. Dit maakt dat we met elkaar randvoorwaarden kunnen opstellen waarbij het uitgangspunt wordt:

Een huurcontract op eigen naam van de cliënt met begeleiding (wonen met zorg), tenzij... en in deze beslisnotitie stellen we de randvoorwaarden hiervoor met elkaar vast.

De varianten van intermediaire verhuur

Hieronder zijn de varianten uitgewerkt die vallen binnen de scope van dit herontwerp intermediaire verhuur. Beschermd Wonen en opvangplekken zijn niet meegenomen, omdat er in deze constructies geen sprake is van een huurrelatie tussen de zorginstelling en de cliënt (cliënten betalen in deze constructies wel een eigen bijdrage aan het CAK of aan de gemeente).

Variant 1: Omklapwoning

De omklapwoning wordt door de zorginstelling aangehuurd van de woningcorporatie en door de zorginstelling verhuurd aan de cliënt. De woning is bij voorbaat gekoppeld aan een cliënt en komt tot stand vanuit een contingentiaanvraag en/of uit een afspraak via directe matching bijvoorbeeld bij een nieuwbouwproject. Wanneer de cliënt zelf in staat is huurder te worden, klapt de contractvorm om van intermediair naar een rechtstreeks huurcontract tussen cliënt en woningcorporatie voor onbepaalde tijd. De werkwijze en contractvorm kan per corporatie verschillen. Voorwaarde om te kunnen omklappen vanuit de corporatie is dat de 3 betrokken partijen gezamenlijk (corporatie, zorginstelling en cliënt) minimaal twee keer hebben geëvalueerd tijdens het wonen in de omklapconstructie.

Variant 2: Doorstroomwoning

Een doorstroomwoning wordt door de zorginstelling gehuurd dan wel gekocht. De woning wordt als zelfstandige woonruimte of als onzelfstandige woonruimte (kamers) doorverhuurd aan deelnemers. Veelal is bij kamergewijze verhuur sprake van gemeenschappelijke ruimten, zoals een gedeelde keuken of sanitair. De huurprijs voor de cliënten wordt als integrale huurprijs door de zorginstelling bepaald volgens de huurpunteentelling en omvat dus ook stoffering/inrichting van de woning. Wanneer de cliënt eraan toe is/of de plek is er om zelfstandig te gaan wonen, moet hij verhuizen en wordt de woning aan een andere cliënt verhuurd. De looptijd is gelijk aan de looptijd van de zorgovereenkomst of zorgdienstverleningsovereenkomst.

Variant 3: Traditionele instellingswoning

Een instellingswoning wordt door de zorginstelling gehuurd dan wel gekocht. Een cliënt gaat hier voor langere tijd wonen met een Wlz-indicatie, Wmo-indicatie of Justitiële indicatie. Deze cliënten betalen huur / een woonvergoeding aan de zorginstelling. Een instellingswoning kan ook worden ingezet voor opvang of Beschermd Verblijf. In dat wordt er wordt er geen huur- of woonvergoeding aan de cliënt gevraagd. Het wonen wordt dan bekostigd vanuit het integrale tarief voor wonen en zorg (die de zorginstelling ontvangt) of vanuit een door de gemeente vastgestelde eigen bijdrage aan

de cliënt. De woningen onder variant 3, waar geen sprake is van intermediaire verhuur, vallen buiten de scope van deze notitie.

Variant 4: Wonen met Zorgcontract

De woningbouwcorporatie komt met de cliënt en de zorginstelling een tijdelijk huurcontract overeen die onlosmakelijk verbonden is met de woonbegeleidingsovereenkomst. Deze periode is op basis van wettelijke gronden niet verlengbaar. Na de doorlooptijd en bij een positieve eindevaluatie loopt het contract over in een contract voor onbepaalde tijd. De cliënt huurt gedurende het hele traject rechtstreeks van de corporatie en is volledig verantwoordelijk als huurder van het gehuurde.

Beslispunt 1: De opslag woonadministratie die de cliënten van de Tussenvoorziening betalen uiterlijk per 1 april 2024 geheel en permanent afschaffen

Eén van de doelstellingen van het herontwerp van de intermediaire verhuur is om de opslag woonadministratie die de cliënten van de Tussenvoorziening betalen tijdelijk buiten werking te stellen. De Tussenvoorziening heeft echter besloten om de opslag woonadministratie uiterlijk per 1 april 2024 geheel en permanent te schaffen. Het versneld omklappen van een groot deel van de intermediaire omklapcontracten en het minder hoeven aangaan van nieuwe intermediaire verhuurcontracten levert een kostenbesparing voor de zorginstellingen op, omdat zij de huuradministratie niet meer op zich hoeven te nemen. Randvoorwaarde voor de Tussenvoorziening is om samen met de corporaties een substantieel deel (ca. 100) van de intermediaire huurcontracten per 1 april 2024 te hebben omgeklapt. De verwachting van alle betrokken partijen is dat dit een realistisch en haalbaar aantal is.

De opslag woonadministratie is door het Leger des Heils en Lister niet in rekening gebracht aan cliënten. Bij deze organisaties is daarom dan ook geen sprake van afschaffing / buitenwerkingstelling en dit beslispunt geldt dan ook niet voor deze partijen.

Beslispunt 2: Het aantal intermediaire verhuringen stapsgewijs afbouwen en niet langer om puur administratieve redenen kiezen voor intermediaire verhuur

Hieronder volgt een voorstel voor de volgorde van het omzetten van intermediaire verhuringen naar huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd tussen de woningcorporatie en de cliënt of een Wonen met Zorgcontract. Het aantal verhuringen per verhuurvariant en per woningcorporatie is opgenomen in bijlage 1. We hebben bij het uitwerken van dit voorstel rekening gehouden met de schaarste aan woningen, waardoor het nu nog niet mogelijk is dat cliënten de stap naar een (onzelfstandige) doorstroomvoorziening overslaan. Dit betekent niet dat we dit niet willen nastreven, maar dat we dit later in de tijd hebben gezet.

#	Huidige verhuurvariant	Beoogde verhuurvariant	Planning	Afwegingskader per cliënt	Voorwaarden
1.	Omklapwoningen waarbij puur vanwege administratieve reden is gekozen voor omklap / intermediaire verhuur.	Contract op eigen naam voor onbepaalde tijd tussen woningcorporatie en cliënt of Wonen met Zorgcontract.	Start 1 december. Omzetting per 1 januari 2024	Cliënt betaalt de huur, accepteert begeleiding en veroorzaakt geen overlast.	- De woning moet passend zijn of passend worden toegewezen. (Inkomens-) gegevens voor woningtoewijzing zijn beschikbaar. - Bij voorkeur vindt er een kennismakingsgesprek plaats tussen de cliënt en de corporatie, indien dit nog niet heeft plaatsgevonden.
2.	Omklapwoningen bij gemengde woonvoorzieningen, waarbij er al <u>wel</u> een evaluatie met de huurder heeft plaatsgevonden.	Contract op eigen naam voor onbepaalde tijd tussen woningcorporatie en cliënt of Wonen met Zorgcontract.	- Eindevaluatie: jan 2024 - Omzetting: maart 2024	- Verwachting van zorginstelling én woningcorporatie dat cliënt per direct zelfstandig kan huren en een goed huurder is volgens de definitie in het Burgerlijk Wetboek. - Cliënt heeft geen zware en onvoorspelbare zorgbegeleiding (meer) nodig. Contract op eigen naam is onafhankelijk van eventueel voortzetten van zorgbegeleiding. - De benodigde informatie voor het afsluiten van de huurovereenkomst is aan te leveren.	- Omzetten naar contract op eigen naam is mogelijk na twee (versnelde) evaluaties tussen de huurder, de woningcorporatie en de zorginstelling. - De woning moet passend zijn of worden toegewezen. (Inkomens-)gegevens voor woningtoewijzing zijn beschikbaar.
3.	Omklapwoningen bij gemengde woonvoorzieningen, waarbij er nog <u>geen</u> evaluatie met de huurder heeft plaatsgevonden.	Contract op eigen naam voor onbepaalde tijd tussen woningcorporatie en cliënt of Wonen met Zorgcontract.	1^e Evaluatie: dec 2023 – jan 2024 2^e evaluatie: mei-juni 2024 - Omzetting: medio 2024	Is gelijk aan verhuurvariant 2.	Is gelijk aan verhuurvariant 2.

4.	Losse omklapwoning , waarbij er al <u>wel</u> een evaluatie met de huurder heeft plaatsgevonden.	Contract op eigen naam voor onbepaalde tijd tussen woningcorporatie en cliënt of Wonen met Zorgcontract .	• Eindevaluatie: maart 2024 • Omzetting: mei 2024	Is gelijk aan verhuurvariant 2.	Is gelijk aan verhuurvariant 2.
5.	Losse omklapwoning , waarbij er nog <u>geen</u> evaluatie met de huurder heeft plaatsgevonden.	Contract op eigen naam voor onbepaalde tijd tussen woningcorporatie en cliënt of Wonen met Zorgcontract .	• 1^e Evaluatie: mei-juni 2024 • 2^e evaluatie: okt-nov 2024 • Omzetting: dec 2024	Is gelijk aan verhuurvariant 2.	Is gelijk aan verhuurvariant 2.
6.	Doorstroomwoningen <u>met</u> eigen voordeur (individuele woningen, niet geclusterd).	Contract op eigen naam of Wonen met Zorgcontract	Nader te bepalen	Antwoorden op de onderstaande vragen zijn nodig: • Kan de woning worden gemist in relatie tot de woning schaarste voor kwetsbare doelgroepen? • Is de woning geschikt voor het huishouden dat er nu woont? • Wil en kan de cliënt in de woning blijven wonen? • Kan de woning passend worden toegewezen?	• Omzetting is pas mogelijk nadat de woningcorporatie en de cliënt hebben kennisgemaakt. Daarna moet de evaluatie nog plaatsvinden. • De levering van een woning aan deze doelgroep wordt maximaal éénmaal gerekend voor de taakstelling ‘maximaal 30% woningtoewijzing aan specifieke doelgroepen’. • Formulier Beter Wonen moet worden ingevuld.
7.	Doorstroomwoningen <u>zonder</u> eigen voordeur of in een zorgcluster (groepswoningen).	Niet om te zetten naar Wonen met Zorgcontract of contract eigen naam, omdat het geen zelfstandige wooneenheid betreft. De woning kan door de zorginstelling worden aangewezen voor verhuur bij de belastingdienst, waardoor een cliënt die huurt van een zorginstelling huurtoeslag kan aanvragen, waardoor het voor de cliënt betaalbaar is. In deze verhuurvariant is het vooral noodzakelijk om efficiency te behalen.			

NB: Instellingswoningen zonder intermediaire verhuur die ingezet worden voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang én **woningen op eigen naam van de cliënt** via een **Wonen met Zorgcontract** vallen buiten de scope van deze opdracht en zijn buiten beschouwing gelaten.

Beslispunt 3: Instroom van nieuwe cliënten via intermediaire verhuur beperken

Het voorstel van de projectgroep is om vanaf nu bij nieuwe cliënten te kiezen voor een Wonen met Zorgcontract en niet voor intermediaire verhuur, tenzij de cliënt aantoonbaar niet in staat wordt geacht om zelfstandig te kunnen huren binnen het tijdsbestek van het Wonen met Zorgcontract. Dan sluiten we alsnog een intermediair verhuurcontract. Dit kan aan de orde zijn in de volgende gevallen:

- a) De cliënt heeft een actieve signalering in Woningnet, waardoor een rechtstreekse verhuur door de woningcorporatie op dat moment is uitgesloten. Dit geldt niet voor mensen die op basis van een huurschuld zijn opgenomen in Woningnet en die inmiddels een afbetalingsregeling hebben getroffen;
- b) De cliënt heeft nog niet voldoende woonvaardigheden om zelfstandig te kunnen huren. Voor het verkrijgen van deze vaardigheden is meer tijd nodig dan de termijn van het Wonen met Zorgcontract;
- c) Er kan geen positieve verhuurdersverklaring worden afgegeven;
- d) Er is sprake van structurele zorgmijding, er is kans op overlast door ernstige verslavingsproblematiek, en/of de cliënt is niet in staat om de deur dicht te houden voor een niet-ondersteunend netwerk.

Beslispunt 4: De kosten voor intermediaire verhuur terugdringen

De projectgroep stelt voor om de kosten terug te dringen in vier stappen (waarbij de projectgroep bij stap 3 het nog niet eens is geworden over een voorstel):

1. Het aantal woningen met een intermediaire verhuurconstructie wordt structureel verminderd.

Hoe we dit vormgeven staat beschreven onder beslispunt 2.

2. Werkzaamheden bij doorstroomwoningen efficiënter inrichten.

De doorstroomwoningen (zie categorie 6 en 7 in de tabel bij beslispunt 2) worden niet binnen afzienbare tijd omgezet naar contracten op eigen naam voor (on)bepaalde tijd tussen woningcorporatie en cliënt of Wonen met Zorgcontracten. Voor doorstroomwoningen willen we daarom de kosten reduceren door de werkzaamheden rondom deze woningen efficiënter in te richten. De Nemo-partijen hebben in een eerder stadium de kosten voor intermediaire verhuur uitgewerkt (zie bijlage 2). Deze kosten zijn in de projectgroep onder de loep genomen en onderverdeeld in de volgende categorieën (let op: dit gaat dus alleen over doorstroomwoningen):

Beïnvloedbare kosten

Niet-beïnvloedbare kosten die logischerwijs de zorginstelling toebehoren

Niet-beïnvloedbare kosten waar het op zijn plaats is dat de partijen tripartite een bijdrage leveren

Niet-beïnvloedbare kosten waarvoor we een bijdrage van het Rijk willen vragen

De kosten zijn als volgt gecategoriseerd:

1	Aangaan huurcontract
1.1	Aanhuur woning (geldt alleen bij nieuwe aanhuur van een woning door de zorginstelling)
1.2	Opname woning met woningcorporatie en de verhuurafdeling van de zorginstelling (geldt alleen bij nieuwe aanhuur van een woning door de zorginstelling)
1.3	Controle gegevens en aanmaken onderverhuurovereenkomst
1.4	Toelichten onderverhuurovereenkomst aan huurder
1.5	Opleveren woning met verhuurafdeling zorginstelling
1.6	Opleveren woning en sleuteloverdracht met huurmap aan huurder
1.7	Huuradministratie bijhouden aanhuur
1.8	Huuradministratie bijhouden verhuur
1.9	Debiteurenbeheer
1.10	Gegevens bijhouden voor bestuurdersverklaring
2	Contact onderhouden met onderhuurder, evaluaties en bijhouden woondossier
2.1	Bezoek van begeleiding
2.2	Bezoek van verhuurconsulent van de zorginstelling (tussentijdse evaluatie, alleen bij excessen)
2.3	Bezoek van verhuurconsulent bij overlast
3	Omzetten huurovereenkomst bij omklap of beëindiging huur
3.1	Beëindiging huurovereenkomst
4	Overig
4.1	Frictie leegstandskosten*
4.2	(Huur)derving en debiteurenrisico*
4.3	Kosten kamerwissel incl schoonmaak per kamer
4.4	Procedurekosten bij uitzetting per VHE
4.5	Kosten molest en/of ontruiming

*Op dit moment is er een aparte (financiële) afspraak tussen de gemeente Utrecht en de Tussenvoorziening over frictiekosten in leegstand bij Intermediaire Verhuur. Met deze notitie en kostenuitsplitsing verdient het de aanbeveling deze contractafspraken aan te scherpen en – naar rato van woningaantallen – ook te maken met andere NEMO-partners die intermediaire verhuur toepassen.

De projectgroep stelt voor dat de woningcorporaties en de zorginstellingen medewerkers aanwijzen die samen onderzoeken hoe de beïnvloedbare kosten (categorie oranje) kunnen worden verminderd. Dit doen zij door bij elkaar te kijken hoe deze kosten zijn opgebouwd, hoe onderliggende activiteiten worden uitgevoerd en door van elkaar te leren over het efficiënter aanpakken van deze activiteiten.

De zorginstellingen hebben daarnaast ook een aantal voorstellen gedaan voor het efficiënter uitvoeren van de taken door de zorginstelling, die bij dit onderzoek kunnen worden betrokken (zie voor toelichting bijlage 3):

1. Werkprocessen vergelijken en dubbelingen weghalen
2. Huurprijs voor zelfstandige wooneenheden passend maken
3. Datum huurverhogingen vervroegen
4. Huurprijsaanpassingen eens per jaar doorvoeren
5. Moment voor de eindafrekening van servicekosten aanpassen
6. Contractkosten buitenwerking stellen bij intermediaire verhuur

7. Eenduidigheid doorvoeren in werkprocessen en werkafspraken

3. De kosten voor de procedure bij huisuitzetting en molest en ontruiming

Procedurekosten bij uitzetting en kosten voor molest/ontruiming zijn risico's die bij doorstroomwoningen door de zorginstelling worden gedragen en bij Wonen met Zorgcontracten door de woningcorporatie. De omvang van deze kosten laat zich moeilijk inschatten (pm). De projectgroep was voornemens een voorstel uit te werken voor de verdeling van deze kosten, zowel bij doorstroomwoningen als bij Wonen met Zorgcontracten, maar is hier onderling niet uitgekomen.

4. Lobby om de kosten die gepaard gaan met de bestuurdersverklaring door te rekenen aan het Rijk.

De partijen trekken samen op in een lobby naar het rijk over de kosten die gepaard gaan met de bestuurdersverklaring (1.10, categorie blauw). De gemeente Almere is deze lobby reeds gestart en er ligt op dit moment een memo vanuit de Gemeente Almere en 3 zorginstellingen bij het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. De Utrechtse partijen sluiten zich bij de lobby van de gemeente Almere aan.

Beslispunt 5: Randvoorwaarden verder uit te werken om de beweging naar minder intermediaire verhuringen mogelijk te maken

De bovenstaande vier beslispunten kunnen per direct in gang worden gezet. Wel heeft de projectgroep randvoorwaarden onderscheiden die parallel moeten worden georganiseerd om goed de beweging naar minder intermediaire verhuringen te maken. Deze staan hieronder beschreven in de vorm van een vraag. Tijdens de werksessie op 9 november 2023 is een begin gemaakt met de beantwoording van deze vragen (zie bijlage 4). Hier zijn we nog niet mee klaar en dit moet verder worden uitgewerkt (zie beslispunt 6). Het gaat om een eerste uitwerking, groen en rijp door elkaar, waar ook nog geen redactie op heeft plaatsgevonden.

1. *Verblijftijd doorstroomwoningen*: Hoe kan de verblijftijd in doorstroomwoningen worden ingekort door het sneller beschikbaar stellen van woningen? Zodat doorstroomwoningen hun (kwantitatief) belangrijkste taak vervullen: een goed en tijdelijk alternatief voor de opvang zijn in afwachting van een eigen woning.
2. *Financiën cliënten*: Hoe maken we mogelijk dat cliënten hun financiën vóór de ingangsdatum van de huurovereenkomst op orde hebben voor het betalen van de maandelijkse huur?
3. *Op- en afschalen zorg*: Wat is ervoor nodig om de zorg voor cliënten met een Wonen met Zorgcontract snel te kunnen op- of afschalen wanneer dat nodig is?
4. *Preventiepot*: In hoeverre is het wenselijk om te komen tot een 'preventiepot': geld voor de preventie van eventueel oplopende kosten, zoals eerste maand huur en verzorging van de inrichting van de woning van de cliënt?
5. *Inkomensgegevens*: Hoe kunnen zorginstellingen ervoor zorgen dat woningcorporaties op tijd (inkomens)gegevens van cliënten ontvangen?
6. *Betrokkenheid buurtteam*: Hoe kan het buurtteam goed betrokken zijn zodra de woonbegeleiding van de zorginstelling stopt?

Beslispunt 6: Vanaf 2024 sturen op de voortgang van bovenstaande besluiten

De beslispunten in deze notitie leiden niet van de ene op de andere dag tot minder intermediaire verhuringen. Daar is sturing op nodig. De projectgroep vraagt de stuurgroep om het Beleidsoverleg een Thuis voor Iedereen te vragen om de voortgang van bovenstaande besluiten te monitoren, de voorwaarden uit beslispunt 5 verder uit te werken en waar nodig bij te sturen. Daarnaast vraagt de projectgroep aan de stuurgroep om de projectgroep de vervolgoopdracht te geven om praktische uitvoering te geven aan deze beslispunten. Daarbij staat het de verschillende organisaties vrij om een andere persoon (uit de uitvoeringspraktijk) ter vervanging van het huidige lid van de projectgroep naar voren te schuiven. De projectgroep werkt in samenhang aan de uitvoering van deze beslisnotitie en rapporteert over de voortgang en eventuele knelpunten aan het Beleidsoverleg een Thuis voor Iedereen.