

Het scheiden van Wonen en Zorg

Voorbeelden van convenanten, samenwerkingsovereenkomsten, huur-en arbeidsovereenkomsten

Voor situaties waarin cliënten van zorginstellingen rechtstreeks huren van woningbouwcorporaties
op voorwaarde van begeleiding door die zorginstellingen



Samengesteld door het project *Inclusief Samenwerken Wonen met Zorg*.

Een samenwerkingsverband van De Sleutels, Portaal, Ons Doel, De Binnenvest, De Haardstee, Cardea, Prodeba en de gemeente Leiden.

Leiden, april 2021

Inhoudsopgave

Blz. 3 Inleiding

Blz. 5 Voorbeelden-overzicht

- A. Huurcontracten wonen met begeleiding (blz. 5 – 12)
 - Huurcontract voor zelfstandige woonruimte gecombineerd met begeleiding (Portaal)
 - Huurzorgovereenkomst zelfstandige woonruimte – beschermd/begeleid wonen voor bijzondere doelgroepen (Driftkikker) (Ons Doel, Leiden)
 - Huurzorgovereenkomst onzelfstandige woonruimte – beschermd/begeleid wonen voor bijzondere doelgroepen (Lammenschans) (Ons Doel, Leiden)
 - Aanhangsel bij huurovereenkomst (contingentwoningen / 3 partijen overeenkomst Holland Rijnland)

- B. Begeleidingsovereenkomsten in relatie tot huurovereenkomst (blz. 13)
 - Woonbegeleidingsovereenkomst. Afspraken m.b.t. het wonen tussen De Binnenvest en de cliënt
 - Standaard zorgovereenkomst Prodeba en de cliënt

- C. Voorbeeldhuurcontract voor een inwonend of naast wonend beheerder (dienstwoning) (blz. 14 -15)
 - Overeenkomst tot gebruik van een dienstwoning van woningstichting Ons Doel te Leiden (zelfstandige woning)
 - Overeenkomst tot gebruik van een dienstwoning van woningstichting Ons Doel te Leiden (Lammenschans / onzelfstandige woning)

- D. Voorbeeldartikel arbeidscontract voor inwonend/naast wonend beheerder (blz. 16)
 - Clausule in arbeidscontract beheerder Lammenschans die linkt met huurcontract (De Binnenvest, 2020)

- E. Onderwerpen zorginhoudelijke samenwerkingsovereenkomst tussen zorginstellingen (blz. 17)
 - Convenant Samen op jezelf. De Ruijterstraat te Leiden (De Binnenvest, GGZ Rivierduinen, Lumen Holland Rijnland, Gemeente Leiden, Portaal, april 2020)
 - Samenwerkingsconvenant BW Light (Cardea, Prodeba, De Binnenvest, Gemeente Leiden, januari 2021)

- F. Onderwerpen samenwerkingsovereenkomst voordrachtsrecht en woonzaken tussen corporatie en zorginstellingen (blz. 18)
 - Model samenwerkingsovereenkomst Gebaseerd op SOK Voordrachtsrecht De Ruijterstraat, Leiden april 2020. (Portaal, De Binnenvest, GGZ Rivierduinen, Lumen Holland Rijnland, gemeente Leiden)
 - Samenwerkingsafspraken Corporatie en Zorgpartijen voor pand: Lammenschans (Ons Doel, De Binnenvest, Cardea en Prodeba, 2021)
 - Samenwerkingsafspraken Corporatie en Zorgpartijen voor pand: De Driftkikker (Ons Doel, De Binnenvest, Cardea en Prodeba, 2021)

Inleiding

In 2019 is een aantal corporaties en zorginstellingen, samen met de gemeente een initiatief gestart met als doel om de burgers, huurders en cliënten waar zij gezamenlijk een verantwoordelijkheid voor hebben, slimmer en beter te bedienen. Het project draagt de naam *Inclusief Samenwerken Wonen met Zorg*. Het initiatief ontstond tegen de achtergrond van de landelijke bewegingen van intramuraal naar extramuraal en van scheiden wonen en zorg. Daarnaast speelde ook de constatering van een toenemende concentratie van bewoners met een zwakke sociale-en economische situatie in wijken met veel corporatiewoningen. De betrokken partijen zijn Ons doel, Leiden, Portaal en De Sleutels Leiden vanuit corporatiezijde. Vanuit de zorg doen mee De Binnenvest, De Haardstee, Cardea en Prodeba. De gemeente Leiden is vertegenwoordigd vanuit zowel Wonen als Zorg, het project sluit aan op de uitvoeringsagenda Maatschappelijke zorg Leidse regio.

De samenwerking heeft geleid tot diverse pilots op het terrein van wonen met zorg, waarbij vooral aandacht is voor de voorwaarden die het voor cliënten mogelijk maken om door middel van een rechtstreekse huurovereenkomst met een corporatie en met ambulante begeleiding vanuit een zorginstelling, succesvol in een buurt te wonen.

Bij de uitvoering van de pilots bleek dat dergelijke constructies zeker mogelijk zijn, maar ook veel afstemming en afspraken vergen. Ondanks het streven om het zo simpel mogelijk te houden, blijkt dat de achterliggende complexe regelgeving, waaraan zowel corporaties als zorginstellingen gebonden zijn, het nodig maken om rondom dit soort woonvormen behoorlijk wat op papier te zetten. Per project al gauw drie tot zes contracten en convenanten. Zie op de volgende bladzijde figuur 1 met de verschillende overeenkomsten.

Tegelijkertijd hebben we ervaren dat het bij elk volgend project sneller ging omdat we gebruik konden maken van de ervaring, contracten en convenanten uit de eerdere pilots. Die ervaring heeft geleid tot dit voorbeelden-overzicht.

De bedoeling met dit overzicht is dat onze eigen organisaties, maar ook andere spelers in het veld van wonen en zorg, gebruik kunnen maken van de expertise die we in de verschillende pilots hebben opgedaan. Het scheelt tijd, geld en inspanning als er werkende voorbeelden voor handen zijn. Het zijn 'maar' voorbeelden, er zijn ook andere oplossingen denkbaar en de ervaring die we in de praktijk op gaan doen, zal weer tot aanpassingen leiden. Maar we hopen toch dat onze organisaties en anderen in de Leidse regio en daarbuiten er hun voordeel mee kunnen doen. Zodat de focus zoveel mogelijk kan blijven liggen op de inhoud van de projecten die je samen vorm geeft en zo weinig mogelijk op de procedurele besommeringen.

Tot slot. Degenen die nieuwsgierig zijn naar de volledige overeenkomsten en contracten die onder dit overzicht liggen, kunnen terecht bij één van de betreffende organisaties: Ons doel, Portaal, De Sleutels, De Binnenvest, De Haardstee, Cardea of Prodeba.

Figuur 1 Overeenkomsten, woonvormen en partijen

Woningen, contracten en partijen	Overeenkomsten	Samenwerkings-overeenkomst zorg	Samenwerkings-overeenkomst wonen	Huurcontract cliënt	Huurcontract inwonend beheerder	Zorg of Begeleidings-overeenkomst	Arbeidscontract Inwonend beheerder
Type Woning	Zelfstandige woning in complex met gezamenlijke (ambulante) zorg			*	*		
	Onzelfstandige woning / kamer met gemeenschappelijke voorzieningen			*	*		
Type Huur-contract	Tijdelijk huurcontract			*	*		
	Huurcontract voor onbepaalde tijd op naam huurder			*	*		
Soort Partijen	Cliënt			*		*	
	Inwonend beheerder				*		*
	Corporatie of andere toegelaten instelling		*	*	*		
	Zorginstellingen	*	*			*	*
	Gemeente: -Partner/facilitator in pilot - Subsidient bijzondere bouw & zorgkosten	(*)	(*)				

Voorbeelden-overzicht

Voorbeeld teksten A Huurovereenkomsten wonen met begeleiding: Voorbeeldartikelen uit de huurovereenkomsten

In afwijking van de standaardhuurovereenkomsten van corporaties wordt voor deze doelgroep een aantal zaken extra afgesproken. Die onderwerpen worden hieronder met voorbeelden toegelicht. Het gaat daarbij o.a. om:

- Welke partijen werken samen in het project
- Waarom worden woningen met voorrang verhuurd
- Onlosmakelijke samenhang tussen huurcontract en de begeleidingsovereenkomst van de cliënt met de zorginstelling
- De duur van het contract in samenhang met de begeleiding en eventuele speciale afspraken over uitstroom
- Toestemming uitwisseling gegevens corporatie en zorginstelling
- Extra afspraken over het voorkomen van overlast

Drie van de vier voorbeelden betreffen zelfstandige wooneenheden. Bij het eerste contract (Lammenschans) gaat het om kamerbewoning, waarbij elke bewoner een eigen huurcontract heeft voor de kamer met de corporatie die het pand verhuurt.

Onzelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: Lammenschans (BW light)	Zelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: De Driftkikker (Beschermd Wonen light)	Zelfstandige wooneenheden Contract Portaal voor situaties vergelijkbaar met BW light	Zelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: De Ruijterstraat (drie partijen aanhangsel bij huurcontract, in gebruik bij alle corporaties in regio Holland Rijnland, voor contingent woningen)
In aanmerking nemende: A. Verhuurder, een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet, stelt zich mede ten doel actief en met voorrang woonruimte te verhuren aan mensen uit bijzondere doelgroepen die moeilijk te huisvesten zijn. Het betreft mensen die volgens de zorginstelling - naast een eventuele behandeling - in aanmerking komen voor woonbegeleiding om zodoende mogelijk te maken min of meer zelfstandig te (leren) wonen. B. Verhuurder heeft met Stichting De Binnenvest, Prodeba B.V. en Stichting Cardea Jeugdzorg (hierna "de zorginstelling") een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Uit hoofde van de pilot 'BW light', stelt	In aanmerking nemende: A. Verhuurder, een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet, stelt zich mede ten doel actief en met voorrang woonruimte te verhuren aan mensen uit bijzondere doelgroepen die moeilijk te huisvesten zijn. Het betreft mensen die volgens de zorginstelling - naast een eventuele behandeling - in aanmerking komen voor woonbegeleiding om zodoende mogelijk te maken min of meer zelfstandig te (leren) wonen. B. Verhuurder heeft met Stichting De Binnenvest, Prodeba B.V. en Stichting Cardea Jeugdzorg (hierna "de zorginstelling") een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Uit hoofde van de pilot BW light stelt	Overwegingen: - Verhuurder is een toegelaten instelling die zich onder meer ten doel stelt om woonruimte ter beschikking te stellen aan personen die begeleiding en/of ondersteuning behoeven; - Huurder krijgt vanwege zijn/haar woonverleden en/of huidige leef- en woonomstandigheden begeleiding en/of ondersteuning van <i>[invulveld begeleidende instantie]</i> en heeft in dat kader een begeleidingsovereenkomst gesloten; - Verhuurder is bereid een woning aan huurder ter beschikking te stellen zodat de begeleiding en/of ondersteuning aan huurder plaats kan vinden;	• Holland Rijnland is in samenwerking met de lokale woningcorporaties en de instelling/organisatie een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met als doelstelling het huisvesten van cliënten van de instelling/organisatie. Onder de voorwaarden en afspraken zoals opgesteld in de samenwerkingsovereenkomst verhuurt de corporatie woningen aan cliënten van de instelling/organisatie en levert de instelling/organisatie woonbegeleiding, voor minimaal 2 jaar, aan deze cliënten. • Verhuurder met huurder uitsluitend een huurovereenkomst wil aangaan onder de voorwaarde dat huurder met de <i>[Naam instelling/organisatie]</i> een (woon)begeleidingsovereenkomst is aangegaan en

Onzelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: Lammenschans (BW light)	Zelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: De Driftkikker (Beschermd Wonen light)	Zelfstandige wooneenheden Contract Portaal voor situaties vergelijkbaar met BW light	Zelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: De Ruijterstraat (drie partijen aanhangsel bij huurcontract, in gebruik bij alle corporaties in regio Holland Rijnland, voor contingent woningen)
verhuurder [aantal] onzelfstandige woonruimten in het pand aan de Lammerschansweg 71 in Leiden ter beschikking aan cliënten van de zorginstelling ten behoeve van woonbegeleiding. Deze cliënten, waarvoor een beschikking WMO Beschermd Wonen is afgegeven, kunnen op de reguliere woningmarkt niet terecht. Zij zijn afhankelijk van het aanbod van woningen dat verhuurder doet in het kader van de samenwerking met de zorginstelling (buiten het normale aanbodmodel om). C. Huurder is cliënt van de zorginstelling, althans is door de zorginstelling aangemeld voor woonbegeleiding, en heeft daarmee een zorgovereenkomst gesloten. De zorgovereenkomst is aan deze huurzorgovereenkomst gehecht en vormt daarmee een onlosmakelijk geheel. Doelstelling van de zorgovereenkomst is dat de cliënt binnen maximaal twee jaar in staat is zelfstandig te wonen (met of zonder ambulante begeleiding). De zorginstelling stimuleert daarmee dat cliënt een plek in de maatschappij verkrijgt en uiteindelijk wellicht verdien capaciteit genereert. D. Die onlosmakelijke samenhang heeft onder meer betrekking op de volgende aspecten: • Verhuurder verhuurt de woning niet aan de huurder als reguliere huurder, maar als cliënt van de zorginstelling met een indicatie voor zorg, begeleiding en/of behandeling met als doel om in de toekomst (elders) zelfstandig te kunnen wonen.	verhuurder zes zelfstandige woonruimten in het complex De Driftkikker ter beschikking aan cliënten van de zorginstelling ten behoeve van woonbegeleiding. Deze cliënten, waarvoor een beschikking WMO Beschermd Wonen is afgegeven, kunnen op de reguliere woningmarkt niet terecht. Zij zijn afhankelijk van het aanbod van woningen dat verhuurder doet in het kader van de samenwerking met de zorginstelling (buiten het normale aanbodmodel om). C. Huurder is cliënt van de zorginstelling, althans is door de zorginstelling aangemeld voor woonbegeleiding, en heeft daarmee een zorgovereenkomst gesloten. De zorgovereenkomst is aan deze huurzorgovereenkomst gehecht en vormt daarmee een onlosmakelijk geheel. Doelstelling van de zorgovereenkomst is dat de cliënt binnen maximaal twee jaar in staat is zelfstandig te wonen (met of zonder ambulante begeleiding). De zorginstelling stimuleert daarmee dat cliënt een plek in de maatschappij verkrijgt en uiteindelijk wellicht verdien capaciteit genereert. D. Die onlosmakelijke samenhang heeft onder meer betrekking op de volgende aspecten: • Verhuurder verhuurt de woning niet aan de huurder als reguliere huurder, maar als cliënt van de zorginstelling met een indicatie voor zorg, begeleiding en/of behandeling met als doel om in de toekomst (elders) zelfstandig te kunnen wonen.	- Verhuurder wenst deze woning uitsluitend aan huurder te verhuren omdat huurder zich heeft verplicht de begeleidingsovereenkomst te sluiten en de inhoud daarvan volledig na te komen. Zonder deze uitdrukkelijke voorwaarde was huurder niet in aanmerking gekomen voor deze woning en was verhuurder niet bereid om deze woning aan huurder te beschikking te stellen en een huurovereenkomst te sluiten; - Het accepteren van de begeleiding en/of ondersteuning is voor verhuurder een elementaire voorwaarde voor het aangaan van deze huurovereenkomst hetgeen onder meer betekent dat indien blijkt dat huurder de begeleidingsovereenkomst niet of niet volledig nakomt er sprake is van een ernstig tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen van de huurder en verhuurder de huurovereenkomst kan beëindigen; - Deze huurovereenkomst en de begeleidingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden hetgeen onder meer betekent dat bij een tussentijdse opzegging of ontbinding van de begeleidingsovereenkomst door huurder of de begeleidende instantie ook deze huurovereenkomst zo spoedig mogelijk tot een einde dient te komen waarbij huurder zo nodig zelf zal opzeggen of zal instemmen	huurder zich houdt aan verplichtingen uit deze (woon)begeleidingsovereenkomst. • Deze huurovereenkomst heeft als doel de huurder via (woon)begeleiding zo zelfstandig mogelijk te laten wonen en/of toe te leiden naar succesvol zelfstandig wonen. Uitzonderingen daargelaten. • De huurder verklaart zich door ondertekening van de huurovereenkomst ermee akkoord dat: • als hij/zij zich niet houdt aan regels van de (woon)begeleidingsovereenkomst; • of indien deze (woon)begeleidingsovereenkomst wordt opgezegd door de instelling/organisatie; • of indien hij/zij bij omwonenden overlast veroorzaakt;

Onzelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: Lammenschans (BW light)	Zelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: De Driftkikker (Beschermd Wonen light)	Zelfstandige wooneenheden Contract Portaal voor situaties vergelijkbaar met BW light	Zelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: De Ruijterstraat (drie partijen aanhangsel bij huurcontract, in gebruik bij alle corporaties in regio Holland Rijnland, voor contingent woningen)
•De essentie van de verhuur wordt gevormd door behandeling, zorg en/of begeleiding, advisering en ondersteuning van huurder door de zorginstelling c.q. door de zorginstelling ingeschakelde andere zorgpartijen. Het bieden van huisvesting is daaraan ondergeschikt. •Voor de ter beschikking stelling van de woonruimte is de huurder verplicht om de door de zorginstelling aangeboden behandeling, zorg of begeleiding af te nemen en zo lang als nodig wordt geacht door de zorginstelling af te blijven nemen. •Deze huurzorgovereenkomst wordt gelijktijdig met de zorgovereenkomst aangegaan, met dezelfde ingangsdatum en dezelfde contractduur. •Verhuurder stelt de woning aan de huurder ter beschikking voor de duur van de behandeling, zorg of begeleiding en (de duur van) deze huurzorgovereenkomst is afhankelijk van en gekoppeld aan (de duur van) de zorgovereenkomst. •Het niet nakomen van afspraken uit de zorgovereenkomst wordt beschouwd als tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen uit deze huurzorgovereenkomst. •Zodra de zorgovereenkomst eindigt (om welke reden dan ook) eindigt ook deze huurzorgovereenkomst van rechtswege en dient huurder de woning onmiddellijk te verlaten. E. Drie maanden voor het einde van het eerste jaar, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen, vindt een evaluatie plaats tussen huurder, verhuurder en zorginstelling om te bezien of huurder vooruitgang boekt bij het zelfstandig wonen, in de breedste zin van het woord. Dit overleg ziet in elk geval toe	•De essentie van de verhuur wordt gevormd door behandeling, zorg en/of begeleiding, advisering en ondersteuning van huurder door de zorginstelling c.q. door de zorginstelling ingeschakelde andere zorgpartijen. Het bieden van huisvesting is daaraan ondergeschikt. •Voor de ter beschikking stelling van de woonruimte is de huurder verplicht om de door de zorginstelling aangeboden behandeling, zorg of begeleiding af te nemen en zo lang als nodig wordt geacht door de zorginstelling af te blijven nemen. •Deze huurzorgovereenkomst wordt gelijktijdig met de zorgovereenkomst aangegaan, met dezelfde ingangsdatum en dezelfde contractduur. •Verhuurder stelt de woning aan de huurder ter beschikking voor de duur van de behandeling, zorg of begeleiding en (de duur van) deze huurzorgovereenkomst is afhankelijk van en gekoppeld aan (de duur van) de zorgovereenkomst. •Het niet nakomen van afspraken uit de zorgovereenkomst wordt beschouwd als tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen uit deze huurzorgovereenkomst. •Zodra de zorgovereenkomst eindigt (om welke reden dan ook) eindigt ook deze huurzorgovereenkomst van rechtswege en dient huurder de woning onmiddellijk te verlaten. E. Drie maanden voor het einde van het eerste jaar, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen, vindt een evaluatie plaats tussen huurder, verhuurder en zorginstelling om te bezien of huurder vooruitgang boekt bij het zelfstandig wonen, in de breedste zin van het woord. Dit overleg ziet in elk geval toe	met een beëindiging door verhuurder en huurder het gehuurde ter beschikking van verhuurder zal stellen. Het kan immers niet zo zijn dat huurder van het gehuurde gebruik blijft maken terwijl aan de voorwaarde waaronder hij voor het gehuurde in aanmerking is gekomen, te weten het bestaan van de begeleidingsovereenkomst resp. het nakomen van de daarin vermelde afspraken, niet meer wordt voldaan; - De huur- en begeleidingsovereenkomst zijn samenhangende overeenkomsten waarvan de begeleidingsovereenkomst de overheersende is die prevaleert boven de huurovereenkomst. De begeleiding vormt de essentie van de overeenkomst waardoor de huurbeschermingsbepalingen niet van toepassing zijn; - Bovenstaande overwegingen merken huurder en verhuurder aan als onderdeel van de huurovereenkomst.	• of indien een huurachterstand van 45 dagen is ontstaan; • of zich niet houdt aan (specifieke voorwaarden/aandachtsgebieden, beschrijf het concreet); • of als cliënt geen zorg meer accepteert en er overlast of huurschuld ontstaat; • hij/zij de huurwoning moet verlaten en geen recht meer doet gelden op de woning. • In één van voornoemde gevallen wordt de huurder verzocht de huurovereenkomst op te zeggen. Zo nodig start de corporatie een gerechtelijke procedure om tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning te komen. Het is de huurder voorts bekend dat de (woon)begeleidingsovereenkomst al na twee waarschuwingen door de begeleidingsinstantie kan worden opgezegd. • De instelling is bij ontbinding van de huurovereenkomst verplicht uiterste inspanning te verlenen voor vervolgopvang. • Wel moet hij/zij zich direct na tekenen van driepartijen-overeenkomst opnieuw inschrijven in HureninHollandRijnland om punten op te bouwen. De huurder kan gedurende de looptijd van dit aanhangsel geen andere woning via HureninHollandRijnland huren. • Indien huurder geen begeleiding meer nodig heeft, kan de driepartijen-overeenkomst worden omgezet in een reguliere huurovereenkomst. Dit moment, ten minste na twee jaar, wordt bepaald in samenspraak met partijen na een of meerdere evaluatiegespreken. • Dit aanhangsel en de (woon)begeleidingsovereenkomst zijn onlosmakelijk verbonden met de huurovereenkomst en zijn door ondertekening van deze overeenkomst uitdrukkelijk overeengekomen. Het geheel van overeenkomsten

Onzelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: Lammenschans (BW light)	Zelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: De Driftkikker (Beschermd Wonen light)	Zelfstandige wooneenheden Contract Portaal voor situaties vergelijkbaar met BW light	Zelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: De Ruijterstraat (drie partijen aanhangsel bij huurcontract, in gebruik bij alle corporaties in regio Holland Rijnland, voor contingent woningen)
op het gedrag van huurder en op diens betalingsgedrag. Verklaren als volgt te zijn overeengekomen: De bestemming van het gehuurde <i>Artikel 2</i> 2.1. Het gehuurde wordt door verhuurder aan huurder uitsluitend ter beschikking gesteld ten behoeve van woonbegeleiding. Hiervoor sluit de huurder een zorgovereenkomst met de zorginstelling. Voor de huur van de woning sluit cliënt onderhavige huurzorgovereenkomst. 2.2. De door huurder van de zorginstelling te ontvangen behandeling, zorg en/of begeleiding vormt de kernvoorwaarde voor de onderhavige huurzorgovereenkomst. Het gehuurde valt niet onder de huurbeschermingsregels voor woonruimte. Huurder is zich ervan bewust dat hij, in verband met de onlosmakelijke samenhang met de zorgovereenkomst, geen aanspraak kan maken op huurbescherming 2.3. Huurder gebruikt het gehuurde uitsluitend als woonruimte. Het recht van gebruik van de in artikel 1 genoemde ruimten en de daarin aanwezige voorzieningen komt gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten toe aan huurder en aan huurders van de andere woningen. De huurperiode <i>Artikel 3</i> 3.1. Deze huurzorgovereenkomst wordt met ingang van datum aangegaan voor de duur van de	op het gedrag van huurder en op diens betalingsgedrag. Verklaren als volgt te zijn overeengekomen: De bestemming van het gehuurde <i>Artikel 2</i> 2.1. Het gehuurde wordt door verhuurder aan huurder uitsluitend ter beschikking gesteld ten behoeve van woonbegeleiding. Hiervoor sluit de huurder een zorgovereenkomst met de zorginstelling. Voor de huur van de woning sluit cliënt onderhavige huurzorgovereenkomst. 2.2. De door huurder van de zorginstelling te ontvangen behandeling, zorg en/of begeleiding vormt de kernvoorwaarde voor de onderhavige huurzorgovereenkomst. Het gehuurde valt niet onder de huurbeschermingsregels voor woonruimte. Huurder is zich ervan bewust dat hij, in verband met de onlosmakelijke samenhang met de zorgovereenkomst, geen aanspraak kan maken op huurbescherming 2.3. Huurder gebruikt het gehuurde uitsluitend als woonruimte. Het recht van gebruik van de in artikel 1 genoemde ruimten en de daarin aanwezige voorzieningen komt gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten toe aan huurder en aan huurders van de andere woningen. De huurperiode <i>Artikel 3</i> 3.1. Deze huurzorgovereenkomst wordt met ingang van datum aangegaan voor de duur van de	Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor de huisvesting van huurder in het kader van zijn/haar begeleiding conform de aangehechte begeleidingsovereenkomst en met inachtneming van het in artikel 8 van de Algemene Huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte bepaalde. Het huurcontract wordt met ingang van <i>[ingangsdatum huurovereenkomst invullen]</i> aangegaan voor onbepaalde tijd, althans voor de duur van de begeleidingsovereenkomst. Huurder is nadrukkelijk verplicht om verhuurder (bij voornemen tot) beëindiging van de begeleidingsovereenkomst tussen huurder en begeleidende instantie per omgaande te berichten. Huurder en verhuurder merken hetgeen in de overwegingen is opgenomen aan als onderdeel van deze huurovereenkomst. Deze	wordt ook wel driepartijen-overeenkomst genoemd. - De instelling heeft de plicht wijzigingen die in het belang zijn voor het uitvoeren van de driepartijen-overeenkomst door te geven aan alle partijen. - De instelling richt zich bij de (woon)begeleiding ook op het woongedrag van de cliënt naar de woonomgeving en 'goed huurderschap', waaronder hygiëne in de woning etcetera.

Onzelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: Lammenschans (BW light)	Zelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: De Driftkikker (Beschermd Wonen light)	Zelfstandige wooneenheden Contract Portaal voor situaties vergelijkbaar met BW light	Zelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: De Ruijterstraat (drie partijen aanhangsel bij huurcontract, in gebruik bij alle corporaties in regio Holland Rijnland, voor contingent woningen)
zorgovereenkomst. Deze huurzorgovereenkomst eindigt van rechtswege als de zorgovereenkomst (om wat voor reden dan ook) eindigt. Als de zorgovereenkomst wordt verlengd, dan wordt deze huurzorgovereenkomst verlengd met dezelfde tijdsduur. 3.2. Zowel verhuurder als huurder kunnen deze overeenkomst te allen tijde schriftelijk, door middel van een aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Hiervoor is geen opzeggingsgrond vereist. 3.3. Opzegging door huurder van de zorgovereenkomst geldt tevens als opzegging van deze overeenkomst. Bijzondere bepalingen <i>Artikel 10</i> 10.1 Huurder geeft hierbij expliciet toestemming aan de zorginstelling om informatie aan verhuurder te verschaffen of huurder zich al dan niet houdt aan de zorgovereenkomst en de daarbij behorende bijzondere bepalingen, reglementen en/of huisregels. Deze informatie gaat niet over gegevens van zuiver medische, psychische of persoonlijke aard. 10.2 Huurachterstand wordt na een herinnering door de corporatie gemeld bij 'Vroeg er op af' en dan ook gemeld aan de begeleider.	zorgovereenkomst. Deze huurzorgovereenkomst eindigt van rechtswege als de zorgovereenkomst (om wat voor reden dan ook) eindigt. Als de zorgovereenkomst wordt verlengd, dan wordt deze huurzorgovereenkomst verlengd met dezelfde tijdsduur. 3.2. Zowel verhuurder als huurder kunnen deze overeenkomst te allen tijde schriftelijk, door middel van een aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Hiervoor is geen opzeggingsgrond vereist. 3.3. Opzegging door huurder van de zorgovereenkomst geldt tevens als opzegging van deze overeenkomst. Bijzondere bepalingen <i>Artikel 9</i> 9.1 Huurder geeft hierbij expliciet toestemming aan de zorginstelling om informatie aan verhuurder te verschaffen, en de verhuurder aan de zorginstelling te verschaffen of huurder zich al dan niet houdt aan de zorgovereenkomst en de daarbij behorende bijzondere bepalingen, huurachterstand, reglementen en/of huisregels. Deze informatie gaat niet over gegevens van zuiver medische, psychische of persoonlijke aard.	huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de tussen huurder en de instelling gesloten begeleidingsovereenkomst. Een (voortijdige) beëindiging van de begeleidingsovereenkomst doet ook deze huurovereenkomst van rechtswege eindigen. Partijen stellen hierbij vast en huurder zegt hierbij toe tot ontruiming over te gaan indien de begeleidingsovereenkomst eindigt. Huurder zal dan de woning opleveren aan huurder zonder dat er een verplichting bestaat tot het bieden van vervangende woonruimte en/of schadevergoeding. Bijzonderheden:	De huurder verleent verhuurder, instelling en professionele derden toestemming om relevante informatie omtrent de huurder te registreren en met elkaar uit te wisselen conform "Handreiking gegevensuitwisseling in de bemoeizorg" (uitgave van GGD Nederland, GGZ Nederland en KNMG, 2014) of "Privacyreglement" van Reclassering Nederland.

Onzelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: Lammenschans (BW light)	Zelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: De Driftkikker (Beschermd Wonen light)	Zelfstandige wooneenheden Contract Portaal voor situaties vergelijkbaar met BW light	Zelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: De Ruijterstraat (drie partijen aanhangsel bij huurcontract, in gebruik bij alle corporaties in regio Holland Rijnland, voor contingent woningen)
10.3 Klachten/ meldingen van overlast komen binnen bij de corporatie. De begeleider van de cliënt wordt direct benaderd n.a.v. de klacht. In overleg tussen contactpersoon van de corporatie en begeleider wordt afgestemd wie de eerste actie onderneemt richting cliënt/huurder en hoe er wordt teruggekoppeld. Betrokkenen houden elk dossier bij. 10.4 Huurder dient de woning daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken als woonruimte (hoofdverblijf) voor zorg en woonbegeleiding door de zorginstelling. 10.5 Huurder is verplicht zich open te stellen voor zorg en woonbegeleiding door de zorginstelling en is verplicht begeleiders toe te laten tot de woning. 10.6 Huurder is verplicht de zorgovereenkomst strikt na te leven alsook om de door de zorginstelling en/of verhuurder opgestelde (gedrags-) regels, huisregels, reglementen en/of bijzondere bepalingen strikt na te leven. 10.7 Huurder realiseert zich dat verhuurder op grond van de Woningwet dient bij te dragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van haar woongelegenheden en ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden. Huurder dient zich derhalve te onthouden van gedragingen waarmee de leefbaarheid kan worden c.q. wordt aangetast; denk hierbij aan het (laten) veroorzaken van overlast, het in strijd handelen met de Opiumwet, het gebruik	9.2. Huurder dient de woning daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken als woonruimte (hoofdverblijf) voor zorg en woonbegeleiding door de zorginstelling. 9.3. Huurder is verplicht zich open te stellen voor zorg en woonbegeleiding door de zorginstelling en is verplicht begeleiders toe te laten tot de woning. 9.4. Huurder is verplicht de zorgovereenkomst strikt na te leven alsook om de door de zorginstelling en/of verhuurder opgestelde (gedrags-) regels, huisregels, reglementen en/of bijzondere bepalingen strikt na te leven. 9.5. Huurder realiseert zich dat verhuurder op grond van de Woningwet dient bij te dragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van haar woongelegenheden en ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden. Huurder dient zich derhalve te onthouden van gedragingen waarmee de leefbaarheid kan worden c.q. wordt aangetast; denk hierbij aan het (laten) veroorzaken van overlast, het in strijd handelen met de Opiumwet, het gebruik	In afwijking van/aanvulling op de Algemene Huurvoorwaarden gelden tussen huurder en verhuurder de volgende bepalingen: - Huurder zal geen overlast veroorzaken; - Huurder zal geen geluidsoverlast veroorzaken, waaronder wordt begrepen: hard praten, schreeuwen, harde muziek draaien, met deuren slaan;	

Onzelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: Lammenschans (BW light)	Zelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: De Driftkikker (Beschermd Wonen light)	Zelfstandige wooneenheden Contract Portaal voor situaties vergelijkbaar met BW light	Zelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: De Ruijterstraat (drie partijen aanhangsel bij huurcontract, in gebruik bij alle corporaties in regio Holland Rijnland, voor contingent woningen)
van de woning voor prostitutie, etc. Schending van deze bepaling kan leiden tot onmiddellijke beëindiging van deze overeenkomst (waarbij dus niet de opzegtermijn van één maand in acht hoeft te worden genomen). 10.8 Huurder is zich ervan bewust dat het wonen in een woongroep met zich meebrengt dat hij rekening dient te houden met de medebewoners, begeleiders andere en zorgverleners. Het aannemen van een agressieve houding c.q. het vertonen van (ander) ontoelaatbaar gedrag richting medebewoners/omwonenden, medewerkers van/namens verhuurder, behandelaars en/of begeleiders, wordt absoluut niet getolereerd en leidt tot onmiddellijke beëindiging van deze overeenkomst (waarbij dus niet de opzegtermijn van één maand in acht hoeft te worden genomen). 10.9 Om uitstroom mogelijk te maken op het moment dat huurder het gehuurde (om wat voor reden dan ook) moet verlaten, zal huurder zich inschrijven bij (en ingeschreven blijven staan bij) het regionale toewijzingssysteem voor sociale huurwoningen (Huren in Holland Rijnland). 10.10 Indien nodig zullen evaluaties plaatsvinden tussen huurder, verhuurder en/of de zorginstelling. Huurder is verplicht hieraan medewerking te verlenen.	van de woning voor prostitutie, etc. Schending van deze bepaling kan leiden tot onmiddellijke beëindiging van deze overeenkomst (waarbij dus niet de opzegtermijn van één maand in acht hoeft te worden genomen). 9.6. Huurder is zich ervan bewust dat het wonen in een woongroep met zich meebrengt dat hij rekening dient te houden met de medebewoners, begeleiders andere en zorgverleners. Het aannemen van een agressieve houding c.q. het vertonen van (ander) ontoelaatbaar gedrag richting medebewoners/omwonenden, medewerkers van/namens verhuurder, behandelaars en/of begeleiders, wordt absoluut niet getolereerd en leidt tot onmiddellijke beëindiging van deze overeenkomst (waarbij dus niet de opzegtermijn van één maand in acht hoeft te worden genomen). 9.7. Om uitstroom mogelijk te maken op het moment dat huurder het gehuurde (om wat voor reden dan ook) moet verlaten, zal huurder zich inschrijven bij (en ingeschreven blijven staan bij) het regionale toewijzingssysteem voor sociale huurwoningen (Huren in Holland Rijnland). 9.8. Indien nodig zullen evaluaties plaatsvinden tussen huurder, verhuurder en/of de zorginstelling. Huurder is verplicht hieraan medewerking te verlenen.	- Huurder zal voldoende isolatie aanbrengen onder zijn vloerbedekking conform de thans geldende normen; - Huurder zal geen personen in de woning toelaten die overlast veroorzaken; - Huurder zal geen huisdieren in de woning houden, behoudens toestemming van Portaal; - Huurder zal noch de gehele woning, noch een gedeelte van de woning onderverhuren of in gebruik geven aan derden, behoudens toestemming van Portaal; - Huurder zal geen drugs verhandelen vanuit de woning, of personen toelaten in het gehuurde die in drugs handelen. Voorts zal de cliënt geen hennep (laten) telen in de woning of een gedeelte van de woning of anderszins handelingen verrichten die in strijd zijn met de Opiumwet; - Huurder zal geen overmatig alcohol gebruiken in de woning; - Huurder zal geen vuilnis buitenzetten behoudens op de dagen waarop het vuilnis wordt opgehaald; - Huurder zal in de gemeenschappelijke ruimte(n) geen rommel maken of achterlaten, geen geluidsoverlast veroorzaken; geen fietsen of brommers stallen, geen graffiti of beschadigingen aanbrengen; - Huurder zal geen gevaarlijke en/of onveilige situaties in of om de woning creëren zoals het laten branden van kaarsen, laten slingeren van brandende sigaretten, het open laten staan van een raam of open laten staan van het gas etc. -Huurder zal schade in en/of aan de woning veroorzaakt door toedoen van de cliënt of door toedoen van personen die zich (wel of niet met zijn toestemming) in de woning bevinden, vergoeden aan Portaal;	

Onzelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: Lammenschans (BW light)	Zelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: De Driftkikker (Beschermd Wonen light)	Zelfstandige wooneenheden Contract Portaal voor situaties vergelijkbaar met BW light	Zelfstandige wooneenheden Voorbeeldpand: De Ruijterstraat (drie partijen aanhangsel bij huurcontract, in gebruik bij alle corporaties in regio Holland Rijnland, voor contingent woningen)
10.11 Wanneer de zorgovereenkomst eindigt, eindigt deze huurzorgovereenkomst eveneens en dient huurder de woning te verlaten	9.9. Wanneer de zorgovereenkomst eindigt, eindigt deze huurzorgovereenkomst eveneens en dient huurder de woning te verlaten.	-Huurder zal een WA verzekering en een brand/inboedelverzekering afsluiten; - Huurder meldt gebreken die voor rekening van verhuurder komen direct aan de verhuurder;	

Voorbeeld teksten B Woonbegeleidingsovereenkomsten in relatie tot huurcontract

Een belangrijke voorwaarde, voor solide afspraken over wonen onder voorwaarde van ambulante begeleiding, is dat in de afspraken naar voren komt dat de zorg leidend is. Dat moet in de huurafspraken, de begeleidingsafspraken en ook in de convenanten tussen de betrokken corporaties en instellingen goed verankerd worden. In deze voorbeelden teksten die in de begeleidingsovereenkomsten tussen zorginstelling en cliënten kunnen worden opgenomen.

De Binnenvest	Prodeba
Relevante artikelen - De 3 partijenovereenkomst geldt voor minimaal 2 jaar. En deze kan verlengd worden, wanneer de Binnenvest of de woningcorporatie dat noodzakelijk acht. - De Binnenvest geeft cliënt (m.i.v. de datum bewoning) gaande de overeenkomst woonbegeleiding aan huis. De vertegenwoordigers van De Binnenvest (woonmaatschappelijk werker (WMW), ambulant groepswerker en de zorgwacht) en vertegenwoordigers van de woningcorporatie hebben te allen tijde toegang tot het pand. De vertegenwoordigers van De Binnenvest zijn verplicht de cliënt minimaal 1 keer per maand in de thuissituatie te bezoeken. - De cliënt zet zich ervoor in het zelfstandig wonen succesvol te laten verlopen. Terugval van zijn/haar gedrag zal hij/zij tijdig bespreken met de WMW. - De inkomsten van de cliënt verlopen via budgetbeheer. - De cliënt stelt zich begeleidbaar op d.w.z. hij/zij houdt zich aan de woonbegeleidings-afspraken die hieronder vermeld staan. - De cliënt gaat akkoord met het uitwisselen van relevante gegevens over zijn/haar woongedrag, huurdersgedrag, financiële situatie en de situatie in de woonomgeving. Er kan tevens op verzoek informatie aan de corporatie gegeven worden over de frequentie van het hulpverleners contact en de gemaakte afspraken omtrent het wonen. Voorts zal de corporatie volledig op de hoogte gehouden worden als de cliënt zich onvoldoende begeleidbaar opstelt en zich niet houdt aan de afspraken met de WMW. - Als de cliënt zich niet begeleidbaar opstelt en zich niet houdt aan de begeleidings-afspraken, dan kan er besloten worden een gele kaart (waarschuwing) uit te reiken. Dit gaat altijd in overleg en samen met de woningcorporatie. De Commissie Wonen wordt hiervan op de hoogte gesteld. Wanneer er binnen drie maanden geen positieve gedragsveranderingen optreden dan zal een rode kaart uitgereikt worden en zal de woonbegeleidingsovereenkomst per direct worden opgezegd. <u>De woonconsulent (van de corporatie) zal dan op zijn beurt het huurcontract beëindigen en de cliënt uitzetten.</u> Specifiek voor cliënt Indien risico's aangegeven zijn m.b.t. het wonen, moeten hieronder altijd specifieke maatregelen beschreven zijn, evt. met behulp van externe hulpverlening, om deze risico's te ondervangen.	Relevante artikelen - De afspraken over de uitwerking van de zorgvraag worden vastgelegd in een zogeheten Zorgplan. Het plan wordt zo spoedig mogelijk na het intakegesprek in overleg met de cliënt opgesteld en wordt door de cliënt en Prodeba ondertekend voor akkoord. Daarmee geeft de cliënt toestemming voor de uitvoering van alle handelingen die deel uitmaken van het Zorgplan. - De overeenkomst is geldig voor (onbepaalde tijd of bepaalde tijd) - Prodeba B.V. biedt zorg voor een aantal uren per week. Dit aantal wordt door Prodeba B.V. in overleg met de cliënt bepaald. - De huisregels van de woonlocatie waar de cliënt gaat wonen worden bij de Zorgovereenkomst gevoegd en maken integraal deel uit van deze Zorgovereenkomst. Met de ondertekening van de Zorgovereenkomst verklaart de cliënt de huisregels te hebben gelezen, aanvaardt hij/zij deze en verklaart hij/zij zich daaraan te zullen houden.

Voorbeeld teksten C Huurovereenkomsten voor dienst-wooneenheid

In verschillende panden wordt geëxperimenteerd met inwonende of naast wonende beheerders als onderdeel van het zorgconcept. Daarvoor wordt o.a. gebruik gemaakt van dienstwoning-contracten, die zijn toegesneden op de begeleidingssituatie. Dergelijke contracten zijn toepasbaar als de beheerder een arbeidscontract heeft met de betreffende zorginstelling.

Speciaal te regelen onderwerpen die hieronder met voorbeelden worden toegelicht zijn o.a.:

- Waarom worden woningen als dienstwoning verhuurd
- Onlosmakelijke samenhang tussen het huurovereenkomst met de corporatie en het arbeidscontract van de beheerder met de zorginstelling
- De duur van de huurovereenkomst in samenhang met het arbeidscontract

Ook in deze voorbeelden is er weer onderscheid tussen zelfstandige woningen en kamerverhuur.

Onzelfstandige wooneenheden Voorbeeld artikelen uit overeenkomst pand Lammenschans	Zelfstandige wooneenheden Voorbeeldartikelen uit concept overeenkomst Deze artikelen komen uit een concept dat uiteindelijk niet in gebruik is genomen, maar wel bruikbaar is
In aanmerking nemende: a. gebruiker bij De Binnenvest op datum in dienst is getreden in de functie van functiebeschrijving. b. in het kader van de arbeidsovereenkomst tussen gebruiker en De Binnenvest en met name met het oog op de huidige functie van gebruiker is het noodzakelijk dat gebruiker de onzelfstandige woning aan de Lammenschansweg 71 in Leiden, kamernummer/omschrijving, in eigendom van Ons Doel, bewoont, zodat hij met name buiten kantooruren beschikbaar kan zijn voor dienstverlening aan cliënten die wonen in een onzelfstandige woning in het betreffende complex in het kader van het project BW light. c. het bewonen van deze woning behoort tot de voor gebruiker uit zijn arbeidsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen. d. deze overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de arbeidsovereenkomst tussen gebruiker en De Binnenvest. Wanneer de arbeidsovereenkomst eindigt, eindigt ook onderhavige overeenkomst per gelijke datum van rechtswege. e. de essentie van deze overeenkomst is gelegen in de arbeidsovereenkomst tussen gebruiker en De Binnenvest. Het in gebruik geven van de dienstwoning is daaraan ondergeschikt. Gebruiker begrijpt en accepteert dat geen sprake is van een huurovereenkomst en dat hij geen huurbescherming geniet. f. het niet nakomen van afspraken uit de arbeidsovereenkomst en de daaraan gekoppelde documenten wordt beschouwd als tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst. g. het project BW light betreft een pilot die loopt tot (datum invoegen). Verklaren als volgt te zijn overeengekomen:	In aanmerking nemende: a. gebruiker bij zorginstelling op datum in dienst is getreden in de functie van functiebeschrijving. b. in het kader van de arbeidsovereenkomst tussen Gebruiker en zorginstelling en met name met het oog op de huidige functie van Gebruiker is het noodzakelijk dat Gebruiker de zelfstandige woning aan de Driftstraat huisnummer in Leiden, in eigendom van Ons Doel, bewoont, c. het bewonen van deze woning behoort tot de voor Gebruiker uit zijn arbeidsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen. d. deze overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de arbeidsovereenkomst tussen Gebruiker en zorginstelling. Wanneer de arbeidsovereenkomst eindigt, eindigt ook onderhavige overeenkomst per gelijke datum van rechtswege. e. de essentie van deze overeenkomst is gelegen in de arbeidsovereenkomst tussen Gebruiker en zorginstelling. Het in gebruik geven van de dienstwoning is daaraan ondergeschikt. Gebruiker begrijpt en accepteert dat geen sprake is van een huurovereenkomst en dat hij geen huurbescherming geniet. f. het niet nakomen van afspraken uit de arbeidsovereenkomst en de daaraan gekoppelde documenten wordt beschouwd als tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst. Verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

Onzelfstandige wooneenheden Voorbeeld artikelen uit overeenkomst pand Lammenschans	Zelfstandige wooneenheden Voorbeeldartikelen uit concept overeenkomst Deze artikelen komen uit een concept dat uiteindelijk niet in gebruik is genomen, maar wel bruikbaar is
Aanwijzing van dienstwoning <i>Artikel 1</i> 1.1 De woning aan (adres invoegen) (hierna: “de dienstwoning”) wordt door Ons Doel aan gebruiker in gebruik gegeven in het kader van zijn arbeidsovereenkomst met De Binnenvest waarbij het noodzakelijk is voor de uitvoering van zijn functie dat hij in het complex woont. 1.2 Gebruiker verbindt zich in de dienstwoning te wonen. Duur, einde en ontruiming <i>Artikel 2</i> 2.1 De verplichting tot bewoning van de dienstwoning door gebruiker gaat in op datum en geldt zolang dit noodzakelijk is voor de uitvoering van zijn functie, maar geldt maximaal tot de einddatum van de arbeidsovereenkomst tussen gebruiker en De Binnenvest dan wel tot de einddatum van de pilot (datum invoegen). 2.2 Bij het einde van de arbeidsovereenkomst tussen gebruiker en De Binnenvest, om welke reden en hoe dan ook, dan wel bij een wijziging van functie of taken van gebruiker of van andere omstandigheden, zodanig dat de bewoning van de dienstwoning niet meer bijdraagt of kan bijdragen tot een goede taakvervulling, dan wel op de einddatum van de pilot (datum invoegen), eindigt ook deze overeenkomst voor het gebruik van de dienstwoning van rechtswege en zonder dat daartoe enige opzegging vereist is. 2.3 Opzegging van de arbeidsovereenkomst door gebruiker wordt geacht steeds tevens de beëindiging van deze overeenkomst in te houden. Beëindiging van de arbeidsovereenkomst met wederzijds goedvinden wordt geacht steeds tevens (uitdrukkelijke bewilliging in) de beëindiging van deze overeenkomst, die immers behoort tot dezelfde arbeidsovereenkomst, in te houden. 2.4 Gebruiker en Ons Doel kunnen deze overeenkomst te allen tijde, zonder opzeggrond te hoeven gebruiken, schriftelijk opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. 2.5 Gebruiker is gehouden bij het einde van deze overeenkomst de dienstwoning met al de zijnen en al het zijne volledig te verlaten en te ontruimen en in vrije staat aan Ons Doel ter beschikking te stellen.	Aanwijzing van dienstwoning <i>Artikel 1</i> 1.1 De woning aan (adres invoegen) in Leiden (hierna: “de dienstwoning”) wordt door Ons Doel aan Gebruiker in gebruik gegeven in het kader van zijn arbeidsovereenkomst met zorginstelling waarbij het noodzakelijk is voor de uitvoering van zijn functie dat hij in het complex woont. 1.2 Gebruiker verbindt zich in de dienstwoning te wonen. Duur, einde en ontruiming <i>Artikel 2</i> 2.1 De verplichting tot bewoning van de dienstwoning door Gebruiker gaat in op datum en geldt zolang dit noodzakelijk is voor de uitvoering van zijn functie, maar geldt maximaal tot de einddatum van de arbeidsovereenkomst tussen Gebruiker en zorginstelling. 2.2 Bij het einde van de arbeidsovereenkomst tussen Gebruiker en zorginstelling, om welke reden en hoe dan ook, dan wel bij een wijziging van functie of taken van Gebruiker of van andere omstandigheden, zodanig dat de bewoning van de dienstwoning niet meer bijdraagt of kan bijdragen tot een goede taakvervulling, eindigt ook deze overeenkomst voor het gebruik van de dienstwoning van rechtswege en zonder dat daartoe enige opzegging vereist is. 2.3 Opzegging van de arbeidsovereenkomst door Gebruiker wordt geacht steeds tevens de beëindiging van deze overeenkomst in te houden. Beëindiging van de arbeidsovereenkomst met wederzijds goedvinden wordt geacht steeds tevens (uitdrukkelijke bewilliging in) de beëindiging van deze overeenkomst, die immers behoort tot dezelfde arbeidsovereenkomst, in te houden. 2.4 Gebruiker en Ons Doel kunnen deze overeenkomst te allen tijde, zonder opzeggrond te hoeven gebruiken, schriftelijk opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. 2.5 Gebruiker is gehouden bij het einde van deze overeenkomst de dienstwoning met al de zijnen en al het zijne volledig te verlaten en te ontruimen en in vrije staat aan Ons Doel ter beschikking te stellen.

Voorbeeld teksten D Artikel uit arbeidscontract voor inwonend/naast wonend beheerder De Binnenvest

De bijzonder relatie tussen de huurovereenkomst en het arbeidscontract van een inwonend of naast wonend beheerder wordt zowel in de huurovereenkomst als in het arbeidscontract vastgelegd. In het arbeidscontract kan dat door een bijzondere bepaling op te nemen die deze relatie benoemt en de koppeling in duur vastlegt: eindigt het arbeidscontract voor de functie van beheerder op dit adres, dan eindigt ook de huurovereenkomst.

Bijzondere bepaling in standaard arbeidsovereenkomst conform CAO Sociaal Werk

Aan werknemer wordt een dienstwoning ter beschikking gesteld (woonadres invoegen). Deze dienstwoning wordt beschikbaar gesteld met het oog op de aard van de werkzaamheden. Gedurende de arbeidsovereenkomst is de werknemer verplicht om van deze dienstwoning gebruik te maken en deze permanent te bewonen. Per de datum waarop de arbeidsovereenkomst eindigt, eindigt ook het recht van de werknemer om de dienstwoning te gebruiken en te bewonen en is de werknemer verplicht de dienstwoning in goede staat op te leveren.

N.B. In één van de voorbeeldprojecten die aan de basis lagen van dit modellenboek, heeft de beheerder geen arbeidscontract met de zorginstelling. Er is een afspraak dat hij in de woning verblijft met een beperkte opdracht (enig toezicht op de cliënten, hulp bij vragen en ingrijpen bij eventuele overlast door bijvoorbeeld het bellen van hulpdiensten). Deze beheerder heeft geen rechtstreeks huurcontract aangeboden gekregen. In dit geval is gekozen voor intermediaire verhuur, omdat hier geen rechtstreekse koppeling tussen huur-en arbeidsovereenkomst mogelijk is.

Voorbeeld teksten E Onderwerpen inhoudelijke samenwerkingsovereenkomst tussen zorginstellingen

Wanneer meerdere zorginstellingen samen de begeleiding van cliënten in een pand of complex op zich nemen, maken zij afspraken over die samenwerking. Dat gebeurt vaak in de vorm van een convenant. De volgende onderwerpen, samengevat uit twee recente convenanten uit Leiden, zijn daarbij van belang.

Onderwerpen Checklist Zorginhoudelijk	BW Light	De Ruijterstraat
Overwegingen, doelstelling	Waarom wordt initiatief genomen, met wie ga je samenwerken en wat is het doel	
Doelgroep	Welke kenmerken hebben de cliënten waarvoor dit project/concept bedoeld is	
Begeleidingsconcept	Wat is de kern van de begeleiding die gegeven gaat worden aan de cliënten.	
	Wat is het resultaat voor de cliënten aan het einde van het project.	Het project heeft voor cliënten geen einddatum, doelstelling is zelfstandig wonen
Samenwerking zorgpartijen	Hoe gaan de zorgpartijen samenwerken in het opzetten en uitvoeren van dit concept: benoem concrete (werk)afspraken voor samenwerking tussen partijen	
Afspraken rondom wonen	- Benoem de partners, geef aan wie als trekkende zorgpartij zal optreden - Beschrijf het soort huurovereenkomst - Geef aan wat de inspanning van de zorgpartijen (en corporatie) is bij overlast etc.	
Voordracht van cliënten	Procesafspraken over voordracht cliënten, te denken valt aan: - Plaatsingscommissie - Werven kandidaten - Matchingsproces - Eventuele verdeling cliënten over organisaties	
Bekostiging	- Wat is de reguliere financiering - Is er aanvullende bekostiging: bijvoorbeeld: Investeringssubsidie voor pand; Pilotsubsidie extra zorg	
Duur project / afspraken, voorbeelden	Vooraf vaststaande duur pilot Afspraken over gebruik pand na pilot	Pilot met jaarlijkse evaluatie Afspraken over gebruik pand na pilot, hier: Gemeentelijke eis dat pand 10 jaar beschikbaar is voor nieuwe voordracht cliënten, als er een woning leegkomt
Ontwikkelopgaven, voorbeelden	- Het ontwikkelen van een flexibele en op 'eigen kracht' gerichte ambulante begeleidingsvorm - Samenwerking met ervaringsdeskundigen - Flexibele begeleiding en deze wordt op- en afgeschaald op basis van de behoefte en de situatie van de cliënten. - Ervaring opdoen met de meerwaarde van de inzet van een inwonend of naast wonend beheerder ter ondersteuning van cliënten. - 24/7 bereikbaarheid realiseren. Zo mogelijk in samenwerking tussen de zorgpartijen. - De begeleiders zorgen voor intervisie, doorontwikkeling van het BW-light concept en monitoring.	- Werken vanuit 1 integraal begeleidingsteam - Ervaring opdoen met inzet van ervaringsdeskundigheid - Meerwaarde van geclusterd zelfstandig wonen onderzoeken - In samenwerking met de gemeente nagaan welke bekostigingsvorm van de begeleiding ondersteunend is aan de gekozen woon- en samenwerkingsvorm.
Monitoring, voorbeelden	Kwartaal monitor op zowel zorginhoud als m.b.t. ervaringen met wonen	Partijen evalueren dit project na 1 jaar of zoveel eerder als daar behoefte aan is.
Facultatief: Rol gemeente Voorbeelden:	Ondersteunt initiatief Draagt mede aspirant huurders aan Beschikt projectgebonden subsidies	

Voorbeeld teksten F

Onderwerpen samenwerkingsovereenkomst voordrachtsrecht en woonzaken tussen corporatie en zorginstellingen

Wanneer een corporatie met cliënten van één of meerdere zorginstellingen rechtstreeks huurcontracten aangaat in een specifiek pand of complex, zijn er afspraken over de samenwerking tussen corporatie en zorginstellingen nodig. Dat gebeurt vaak in de vorm van een convenant. De volgende onderwerpen, samengevat uit drie recente convenanten uit Leiden, zijn daarbij van belang.

Onderwerpen Checklist Voordrachtsrecht en woonzaken	Gebaseerd op pilot BW Light en project De Ruijterstraat
Betrokken partijen	Wie doen mee: in ieder geval 1 of meerdere corporaties en erkende zorginstellingen
Doelen samenwerking	In ieder geval: cliënten van erkende zorginstellingen <u>bij voorrang</u> huisvesten door erkende sociale verhuurder (juridisch van belang)
Doelgroepomschrijving	Welke cliënten komen in aanmerking voor deze wooneenheden
Voordrachtsrecht cliënten	Invulling van het voordrachtsrecht dat de betrokken zorginstellingen krijgen Welke gegevens leveren zorginstellingen aan corporatie Procedure corporatie rondom toewijzing wooneenheid
Voordrachtsrecht inwonend / naast wonend beheerder, matching en plaatsing	Wie draagt voor, afstemming tussen zorgpartijen Welke gegevens leveren zorginstellingen aan corporatie Procedure corporatie rondom toewijzing wooneenheid
Matchings-en plaatsing cliënten	Procedurebeschrijving: Wie draagt cliënten aan (bijvoorbeeld een plaatsingscommissie) Werkwijze en termijnen die regelen hoe binnen de afgesproken huur-opzegtermijn een kandidaat wordt voorgedragen (om leegstand te voorkomen)
Huren	Huurhoogte en (wettelijke) voorwaarden aan cliënt en beheerder, vanuit verhuurder
Belastingdienst	Indien van toepassing: Afspraken over aanvraag Belastingdienst om complex voor huurtoeslag aan te wijzen. Dit kan voorkomen bij onzelfstandige wooneenheden (kamerbewoning)
Extra pakketten/service	Indien van toepassing: Afspraken extra pakketten voor cliënten, zoals basis-inrichtingspakketten en/of collectieve aanbiedingen Energie en ICT
Overlast en huurachterstanden	Afspraken over rollen van de betrokken partijen bij voorkomen en oplossen overlast en huurachterstanden
Opzegging wooneenheid	Afspraken m.b.t. informeren zorgpartijen bij opzegging wooneenheid door cliënt
leegstandsrisico en kosten	Afspraken over verdeling leegstandskosten tussen partijen Indien van toepassing: Beschrijving boetebeding zorginstellingen bij leegstand
Duur overeenkomst	Hoe lang blijft wooneenheid/betreffende pand beschikbaar voor huisvesting van deze doelgroep